DYRE HALSES GATE 15
VEDLEGG SALGSOPPGAVE

PRIVATMEGLEREN

Dyre Halses gate 15
7042 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2005
BRA: 59 m^2
BRA-i: 55 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	1	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Dyre Halses gate 15
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/27237

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.2.2025

Rapportdato
8.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Karoline Rage** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Sondre Fagerbakke** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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

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 15, 7042 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **410** Bruksnr: **684** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **29** Leilighetsnr:

Byggeår: **2005**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er en boligblokk oppført i 2005, er på 8 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong
Utvendige fasader er kledd med fasadeplater, pusset malt mur og teglsteinforblending. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass. Heis i bygget.

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)
7. etasje	59	55	4	0	9
Totalt m²	**59**	**55**	**4**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
7. etasje	55	55	0	Entre/gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.	
Totalt m²	**55**	**55**	**0**		

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.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med utgang fra stue og kjøkken.	
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. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
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**

Det er kjøkken med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: Mikrobølgeovn, stekeovn, oppvaskmaskin og koketopp.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det mekanisk avtrekk som går direkte ut.

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 branneller 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	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	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**

Fordelerskap er plassert på bad. Og det er fordeler skap til vannbåren varme i gang med avrenning inn mot bad.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er el-skap i gang, og det er automatsikringer.	
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 kabler utilstrekkelig festet?	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 vannbåren varme til radiatorer, som er tilkoblet fjernvarmen.	
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

Boenheten har balansert ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?

2023, styres via borettslaget.

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

Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Det er 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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsone.	
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**
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. 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	
Servantskap med servant, dusjhjørne med glassvegger, og vegghengt toalett. Det er uttak til vaskemaksin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk og tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo, kjøkkeninnredning slik at hulltaking er foretatt ved dør som er et området som ikke er spesielt utsatt for vann.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

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

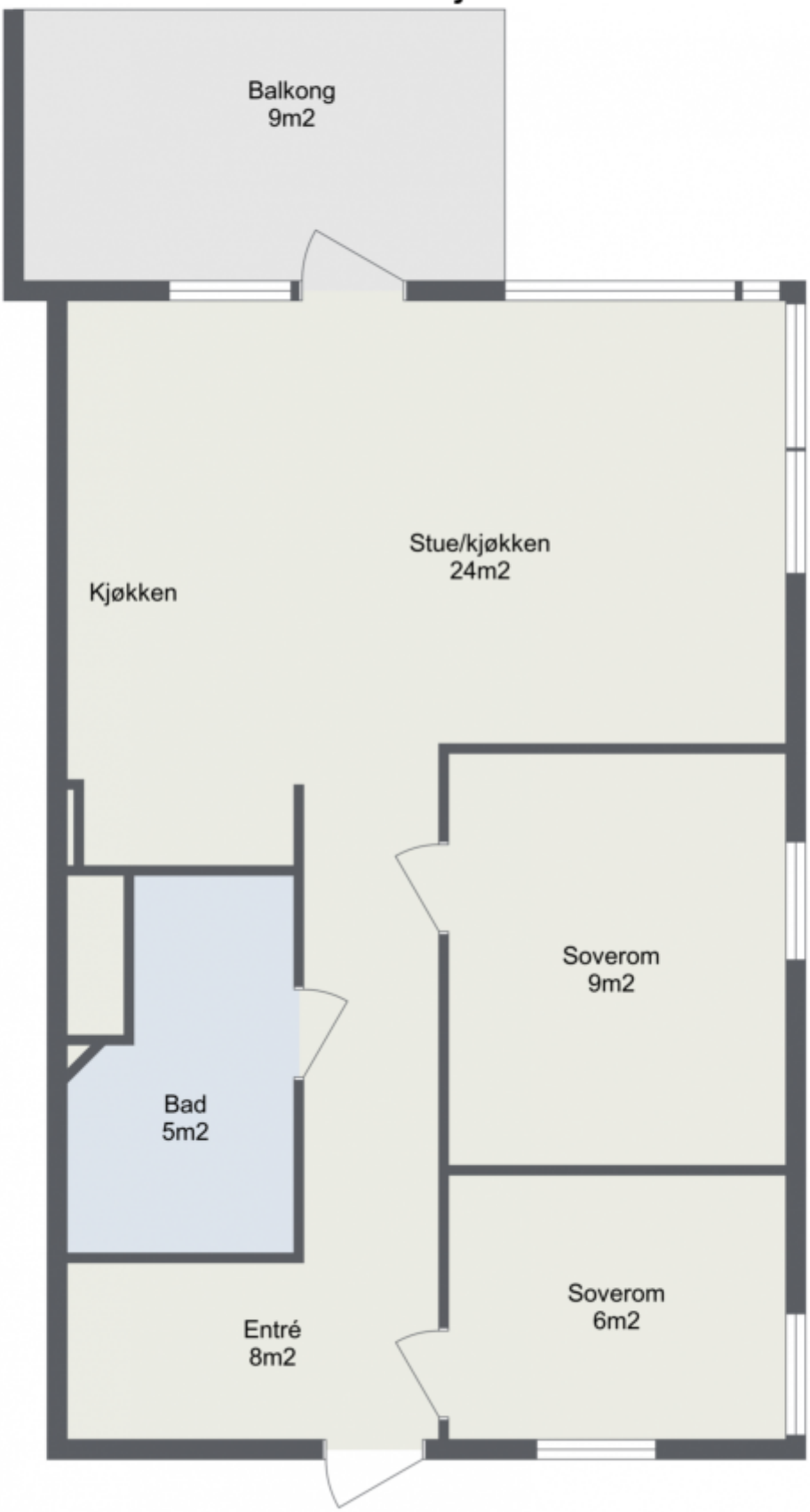
6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Etasje



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

TAKST MIDT-NORGE



PLAN 7. ETASJE A20 A07 20 07 C

03140 61 8016 FORELØPIG TEGNING FG2

SKANSKA

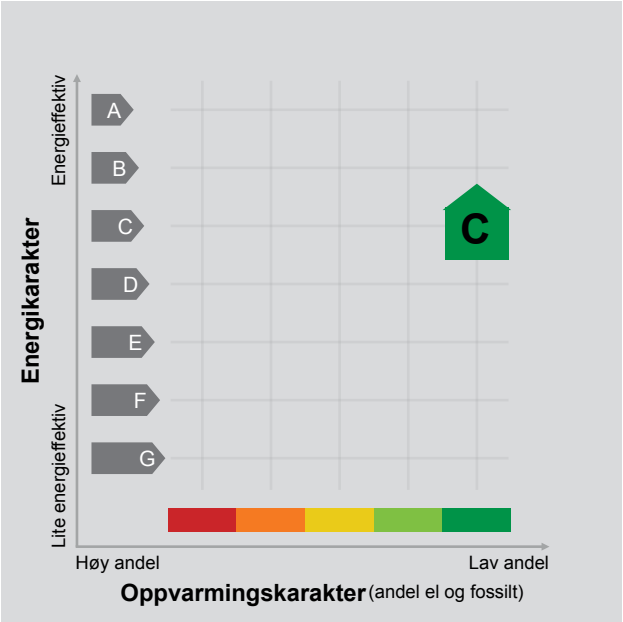
PLAN 7. ETASJE A20 A07 20 07 C

FORELØPIG TEGNING FG2

arc arkitekter as

ENERGIATTEST

Adresse	Dyre Halses gate 15
Postnummer	7042
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	684
Seksjonsnummer	29
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21054461
Bruksenhetsnummer	H0705
Merkenummer	Energiattest-2025-77276
Dato	08.02.2025



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

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

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

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

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)

- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
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.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114250041

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sondre Fagerbakke	Karoline Rage

Gateadresse
Dyre Halses gate 15

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 114250041

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Takhagen tilhørerende blokken i Dyre Halses gate 13 har ved to tilfeller lekket ett par dråper vann ned i leiligheten under ved to tilfeller de to siste årene.

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

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

Document reference: 114250041

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På sikt skal heisene rehabiliteres/byttes ut. Vil bli en meglisjerbar økning i felleskostnad per måned.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250041

Tilleggskommentar

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 forsikringskostnader 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: 114250041

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Fagerbakke	84589618210531d3b878f31 6845ae421cb7187ff	20.02.2025 07:30:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Rage	89a1083aec6a2d372304afe e8b02f251a02c0a47	20.02.2025 07:35:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114250041

- 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

VELFORENINGEN ELVEHAVN BRYGGE

Vedtekter for Elvehavn Brygge stiftet 02.05.2006.
Vedtektene er korrigert 07.06.2017 og 28.01.2021.

1. FORMÅL

Velforeningen eier areal vist som utvendig fellesareal på vedlegg 1, og er ansvarlig for drift og vedlikehold av dette arealet.

Felles parkeringskjeller ivaretas av velforeningen når det gjelder drift og vedlikehold av kjørebanen med adkomst- og gjennomkjøringsrett i henhold til tinglyst dokument nr 262385 av 15.03.2007 gjeldene for eiendommer tilknyttet Velforeningen. For felles vedlikehold av annet areal, herunder parkeringsplassene, kan Velforeningen administrere arbeider som er vedtatt i årsmøte.

Velforeningen styre kan samarbeide med andre foreninger, boligselskapene eller andre institusjoner i saker av felles interesse. Velforeningen skal ikke ha eget medlemsregister da boligselskapene i området holder dette gjennom sine eierregistre.

Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

Velforeningen kan videre ivareta nåværende og fremtidige eiere av eiendommer på Velforeningens område, jf. vedlegg 1, i forhold som angår deres felles interesser som eiere, herunder å fremme medlemmenes felles interesser i Dyre Halses gate, virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboeres trivsel og sikkerhet.

Drift og vedlikehold skal være i tråd med tiden og forholdene for øvrig, samt være i samsvar med bestemmelser for området fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. vedlegg 2. Områdets reguleringsplan er vedtatt 21.11.2002 og har benevnelsen R560ad. Eventuelle senere endringer gjelder.

2. KONTINGENT

Hvert medlem skal betale en medlemskontingent fastsatt av årsmøtet. Kontingenten skal innbetales innen den frist årsmøtet fastsetter. Kontingenten skal benyttes i tråd med Velforeningens formål.

Dersom den fastsatte kontingenten viser seg ikke å være tilstrekkelig, kan årsmøte vedta tilleggskontingent til dekking eller avverging av underskudd. Kontingenten fordeles likt pr. husstand innenfor Velforeningens område.

For drift av parkeringskjeller skal det betales driftsutgifter i henhold til vedtatt budsjett. Driftsutgiftene for p-kjeller skal innbetales innen samme frist som kontingenten.

Kostnader som Velforeningen har med parkeringskjelleren skal fordeles likt på antall parkeringsplasser.

3. MEDLEMMER

Samtlige boenheter og næringsseksjoner i alle boligselskap (borettslag og seksjonssameier) på Velforeningens område er medlemmer i velforeningen.

Gårds/ Bruksnr	Gate nr	Selskap
410/684	13/15	Sameiet Elvehavn Brygge A og B
410/683	9/11	Sameiet Elvehavn Brygge C og D
410/727	7	Borettslaget Elvehavn Brygge E
410/687	5	Sameiet Elvehavn Brygge F
410/691	3	Borettslaget Blokka Mi Elvehavn Brygge
410/693	2/4	Eierseksjonssameiet Dyre Halses gate 2-4
410/692	6/8	Borettslaget Barn i Byen
410/685	10/12	Sameiet Elvehavn Brygge J og K
410/686	14/16	Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16
410/723	18	Sameiet Speilet

Området som Velforeningen har ansvar for skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer. Disse har rett til å benytte området til det som det er beregnet til og vanligvis benyttes til. Området kan ikke benyttes til hensetting av private eiendeler.

All den tid Velforeningen også deltar i ivaretakelse av drift og vedlikehold i parkeringskjelleren, plikter samtlige eiere av parkeringsplasser på de samme gårds- og bruksnummer, å betale for Velforeningens driftskostnader i parkeringskjelleren, og for andre arbeider som blir lagt til Velforeningen å ivareta i parkeringskjelleren på vegne av fellesskapet.

4. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eierne må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.

Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

5. ÅRSMØTE

Velforeningens øverst myndighet er årsmøtet.

Årsmøte skal avholdes innen utgangen av juni**.** Frist for innmelding av saker til årsmøtet er 15. april.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.

I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøte. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte.

Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

Velforeningens styre representerer alle medlemmene og består av representanter for samtlige boligselskap (borettslag og seksjonssameier) på Velforeningens område. Hvert bygg har en stemme. Der to bygg er organisert som et boligselskap kan de to byggene velge å møte med en representant som får to stemmer.

Hvert bygg eller der to bygg går sammen, utpeker en representant og ett personlig varamedlem til Velforeningsmøtet. Medlemmene kan velges for ett år av gangen. Ved opprettelse av nye seksjonssameier på Velforeningens område, trer representant for disse automatisk inn i Velforeningsmøtet.

Årsmøte kalle inn med minst to ukers frist. E-post tilfredsstiller kravet til skriftlighet. Alle saker det skal fattes vedtak om skal angis i innkallingen.

Følgende saker skal alltid behandles på årsmøtet:

1. Valg av referent og 1 referatunderskriver.
2. Valg av leder og nestleder, og evt styremedlemmer.
3. Godkjenning av årsrapport.
4. Godkjenning av årsregnskap
5. Godkjenning av ev. honorarer til medlemmene.

Leder og nestleder velges for en periode på 2 år. 1.-år velges leder for 1 år og nestleder for 2 år.

Alle vedtak fattes med simpelt flertall, med unntak av saker som krever 2/3-flertall av de avgitte stemmer:

- vedtektsendringer
- endring av installasjoner, innretninger eller friarealer på Velforeningens områder som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter
- kjøp, salg, eller bortfeste av Velforeningens område krever tilslutning fra alle som blir berørt.

Et medlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særegen betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

Referat fra både årsmøte og styremøte skal sendes til alle representanter i Velforeningen innen en uke. Distribusjon via e-post er tilfredsstillende. Referat godkjennes og underskrives av referent og referentunderskriver på neste styremøte. Eventuelle kommentarer og forslag til endringer tas med som noter på dette møtets referat.
Godkjent referat gjøres tilgjengelig for Velforeningens representanter via Velforeningens hjemmeside. (Referater skal ikke være offentlig tilgjengelig)

Hvert styremedlem har ansvar for å informere sitt styre om de vedtak som fattes i Velforeningens møter

6. STYRET

Representantene og vararepresentantene til styret i Velforeningen utpekes av styrene i borettslagene og sameiene som er medlemmer i Velforeningen. Representantene utpekes blant medlemmene i de respektive borettslag og sameier, og må eie minst en enhet i borettslaget eller sameiet, eller være leietaker i ett av borettslagene eller sameiene.

Representantene som de ulike sameier/borettslag har valgt utgjør styret i Velforeningen. I dette ligger at det er det samme antall representanter som innkalles til både ordinære styremøter og til årsmøtet.

Representant til styret kan også møte med skriftlig fullmakt fra det aktuelle sameie/borettslag ved styreleder. Epost/SMS tilfredsstiller kravet til skriftlighet.

Styret skal ha ansvar for den daglige oppfølgingen av Velforeningen. Styret forestår innkreving av kontingent, utarbeidelse av budsjett, betaling av løpende utgifter til vedlikehold eller lignende samt føring av regnskap.

Regnskapet skal ha egen resultatenhet for parkeringskjelleren.
Budsjettet for neste regnskapsår vedtas på styremøte innen utgangen av oktober.

Styremøtet er vedtaksfør dersom 50% av representantene er til stede. Alle vedtak treffes med simpelt flertall.

Innkalling til styremøte skal gjøres skriftlig og med minst en ukes frist.

På styremøtene skal det i likhet med årsmøtene velges en referent og en referatunderskriver som fører og underskriver referatet.

Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

Velforeningens firma tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

Velforeningens leder er ansvarlig for at årsrapport utarbeides og legges frem for årsmøtet.

7. REVISOR / FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører ansettes ved behov. Revisor ansettes i den grad styret finner dette nødvendig.

8. OPPLØSNING, SAMMENSLUTNING, DELING

Oppløsning av foreningen vedtas med tilslutning fra samtlige eierseksjoner på Velforeningens område.

Ved avvikling skal de arealer Velforeningen eier, omgjøres til fellesareal iht. avhendingsloven § 3-4, 2. ledd, bokstav d. Arealet skal ligge til boligselskapene på området.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøte skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

9. DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av bolig og næringsseksjoner på Velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

For forhold som ikke reguleres av disse vedtekter gjelder lov om sameige av 18. juni nr. 6. 1965 og praksis iht. denne tilsvarende så langt den passer.

10. VEDLEGG

1. Oversikt over Velforeningens område.
2. Reguleringsplan for Elvehavn Brygge.

VEDLEGG 2 VEDTEKTER VELFORENINGEN ELVEHAVN BRYGGE

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. Fasademateriale 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.

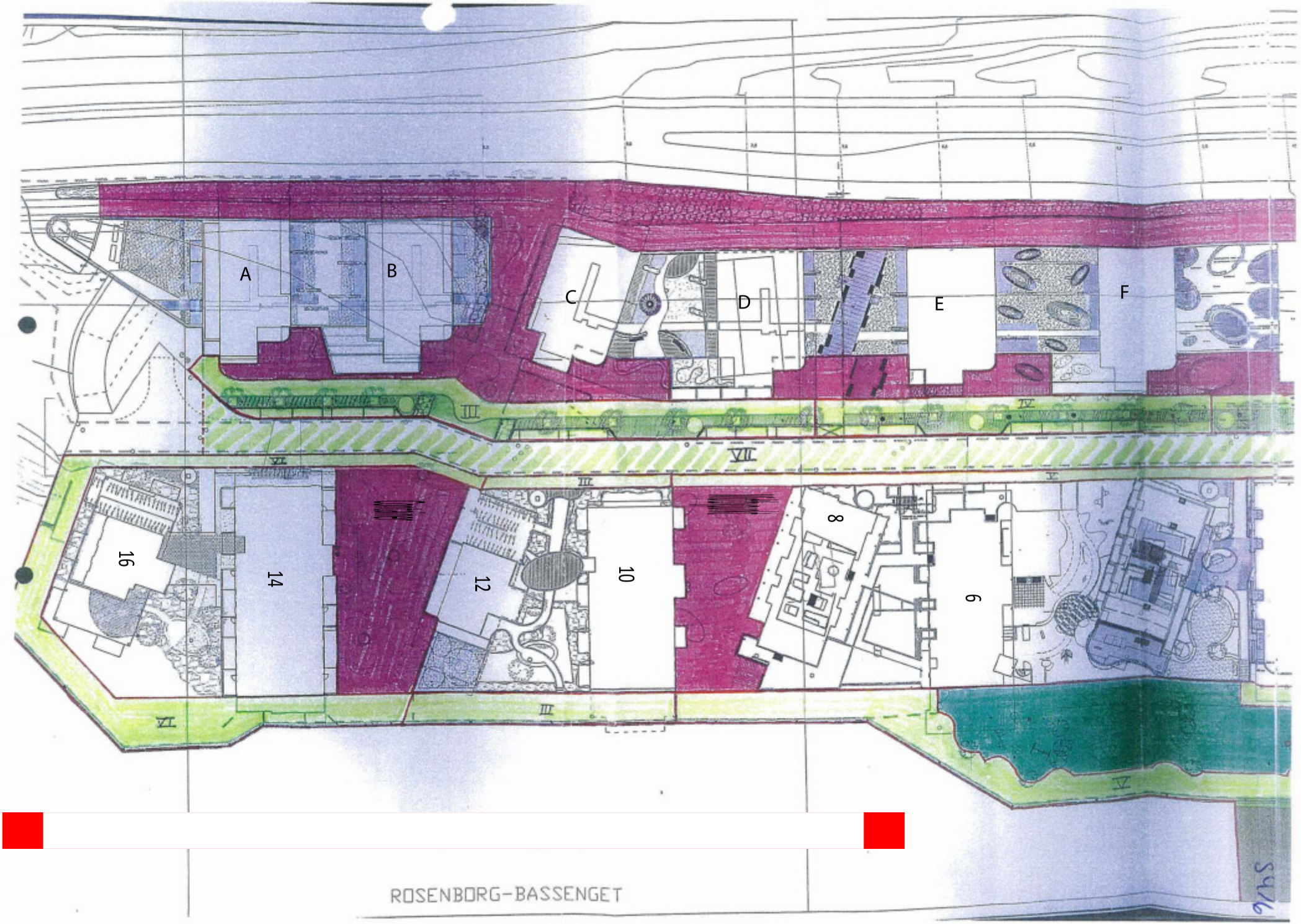
9.3-2 *Område C2*
Før det gis byggetillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet skal det være etablert midlertidig gangveg fra regulert atkomstgate til undergang ved Dyre Halses gate som beskrevet i §8.3-2, første ledd. Vegen skal opparbeides i henhold til plan godkjent av kommunen. Den øvrige del av området kan brukes midlertidig til parkering, rigg og utelagring og kan gjerdes inn. Området skal ha atkomst fra atkomstgaten.

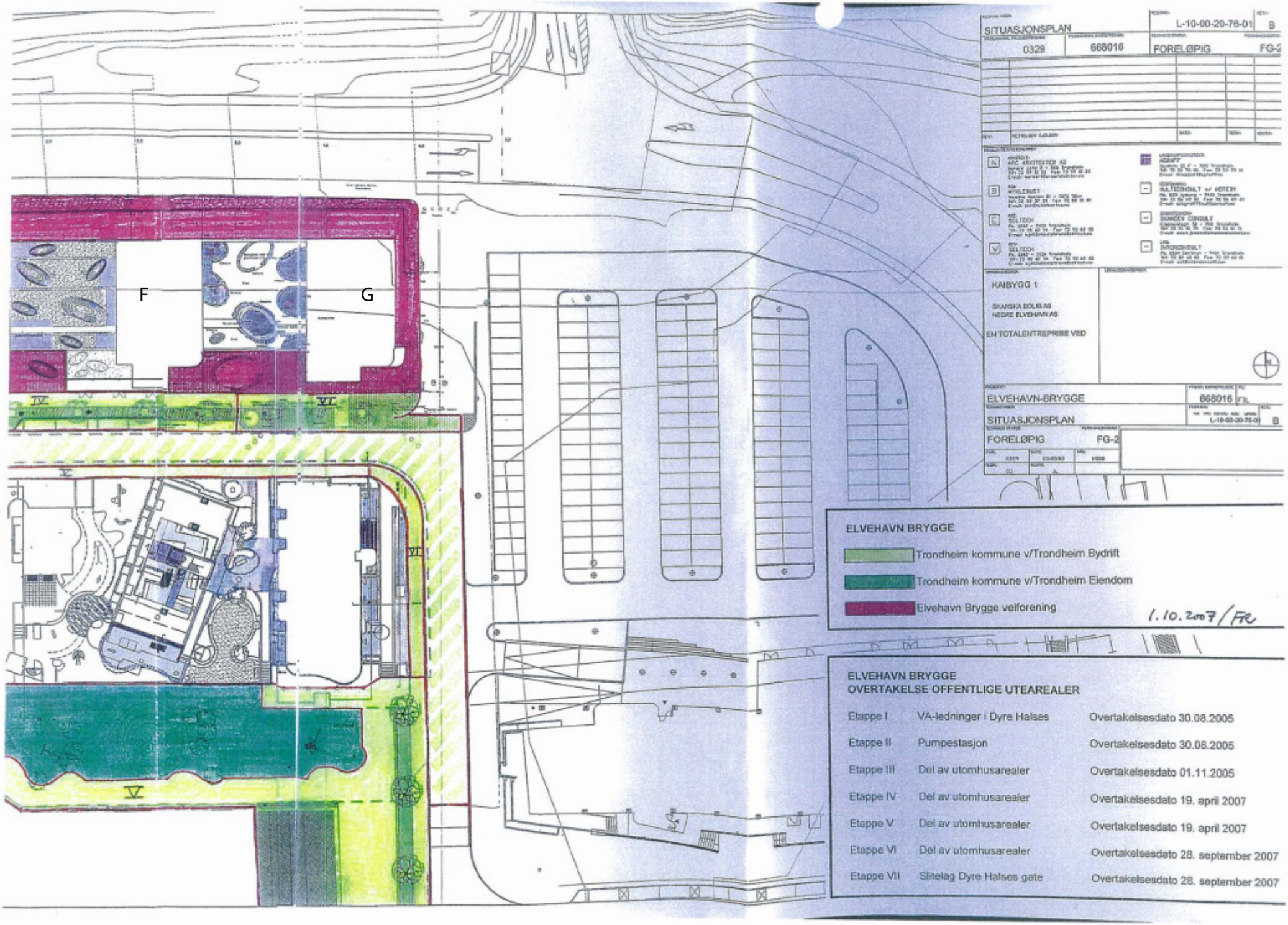
Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:
Vedtak:

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.


A
B
C
D
E
F
16
14
12
10
8
6
III
IV
V
VI
VII
ROSENBORG-BASSENGET


F
G
SITUASJONSPLAN
L-10-00-20-76-01
B
0329
668016
FORELØPIG
FG-2
KAIBYGG 1
SKANSKA BOLIG AS
NEDRE ELVEHAVN AS
EN TOTALENTREPRISE VED
ELVEHAVN-BRYGGE
668016
SITUASJONSPLAN
L-10-00-20-76-01
B
FORELØPIG
FG-2
ELVEHAVN BRYGGE
Trondheim kommune v/Trondheim Bydrift
Trondheim kommune v/Trondheim Eiendom
Elvehavn Brygge velforening
1.10.2007/FR
ELVEHAVN BRYGGE
OVERTAKELSE OFFENTLIGE UTEAREALER
Etappe I VA-ledninger i Dyre Halses Overtakelsesdato 30.08.2005
Etappe II Pumpestasjon Overtakelsesdato 30.08.2005
Etappe III Del av utomhusarealer Overtakelsesdato 01.11.2005
Etappe IV Del av utomhusarealer Overtakelsesdato 19. april 2007
Etappe V Del av utomhusarealer Overtakelsesdato 19. april 2007
Etappe VI Del av utomhusarealer Overtakelsesdato 28. september 2007
Etappe VII Slitelag Dyre Halses gate Overtakelsesdato 28. september 2007

VEDTEKTER

FOR
BORETTSLAGET ELVEHAVN BRYGGE A

Vedtatt på generalforsamling 10.03.2015
Sist endret på generalforsamling 24.04.2024

§ 1
Borettslagets navn

Borettsagets navn (foretaksnavn) er Borettslaget Elvehavn Brygge A, med forretningskontor i Trondheim kommune. Beliggenhetsadresse er Dyre Halses gate 15.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 34 andeler.

§ 2
Forholdet til eierseksjonssameiet Elvehavn Brygge A og B

Borettslaget er en del av eierseksjonssameiet Elvehavn Brygge A og B, hvor borettslaget eier 34 seksjoner. Borettslaget skal overholde rettigheter og forpliktelser i eierseksjonssameiet i henhold til gjeldende vedtekter i eierseksjonssameiet og lov.

Sameiet forvalter på vegne av de to borettslagene og selveierne alt fellesareal på eiendommen, herunder også parkeringskjelleren der borettslagets andelseiere kan leie rett til bruk av parkeringsplass fra sameiet. Sameiet justerer leien etter realkostnaden av vedlikehold samt et fast bidrag fastsatt av styret, til oppbygging av vedlikeholdsfond parkeringskjeller.
Av de 56 parkeringsplassene er 22 tinglyst med bruksrett for naboeiendommen med g/b 410/686.

§ 3
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på ***gnr. 410, bnr. 684, snr. 1-34 i Trondheim kommune***.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 4
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 2.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

I tillegg kan en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til 20 % av andelene i borettslaget. Arbeidsgiveren kan være en fysisk eller juridisk person. Leietaker er pliktig til uoppfordret oversende styret en kopi av lønnsslipp eller annen offisiell bekreftelse på ansettelsesforholdet.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (borettslaget). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget. Etter ikrafttredelse av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 5
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget og forretningsfører, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslagets forretningsfører kreve vederlag.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 6
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, j.fr. borettslagslovens § 5-23.

Borettslaget kan pålegge andelseier å selge andelen dersom borettslaget har gitt andelseier inntil 3 skriftlige advarsler.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like.
Andelseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige andelseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Branndetektor (adresserbar/seriekoblet) og røykvarsler (batteridrevet)
- Skap, benker, innvendige dører med karmer

- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører, inkludert vridere, håndtak, låser og låskasse
- Innvendige flater på balkong.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder snørydding, fjerning av løv og lignende på balkongene) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Det tillates kun bruk av elektrisk- eller gassgrill på sameiets fellesareal, verandaer, terrasser og annet arealer tilknyttet borettslaget. Gassflasker må ikke oppbevares innendørs i p-kjeller eller kjellerbod. Heller ikke på svalgang.

Det er generelt røykeforbud på samtlige fellesareal tilknyttet borettslaget.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§ 8
Felleskostnader

Felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter boligens andel av samlet areal (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet) i laget, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Renter- og avdrag på andelens andel av borettslagets felleslån skal dekkes i tillegg til drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Styret kan med en måneds varsel endre felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.
Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

§ 9
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på leilighet som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på leilighet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på borettslagets eiendom, skal borettslaget dekke egenandelen. Om en andelseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre leiligheter, kan styret pålegge denne andelseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte leilighet som ikke omfattes av borettslagets fellesforsikring, må den enkelte andelseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 10
Skader på eiendommen

Endringer som utføres av beboere i andelen, må meldes styret. Dette for å være sikker på at endringen som gjøres, ikke skader felles anlegg, f.eks. ventilasjon på kjøkken og bad, brannsikring ol. Montert utstyr som forårsaker inntrekk av matlukt hos nabo, kan bli pålagt nedmontert, eller utbedret for eiers regning.

§ 11
Brannsikkerhet

Andelseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i leiligheten. Andelseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i leiligheten.

I tilfeller der andelseier ikke har vedlikeholdt og byttet branndetektor (adresserbar/seriekoblet) etter anbefaling fra elektriker i samråd med styret i borettslaget eller sameiet (normalt hvert 15. år), og der dette fører til at det går av forvarsel/falsk brannalarm, vil kostnadene for utrykning av brannvesenet faktureres andelseier. Bytte av detektor skal utføres av godkjent elektriker.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

§ 12
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av to styremedlemmer. To varamedlemmer kan velges. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

Ved første ordinære generalforsamling etter vedtak av nye vedtekter velges styreleder og ett styremedlem for 1 år, ett styremedlem velges for 2 år. De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av to år ved senere valg. Varamedlemmer velges for et år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 13
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 14
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 15
Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til eiere vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte eier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§16
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

Dersom det er aktuelt velger generalforsamlingen styremedlem og/eller varamedlem for representasjon i eierseksjonssameiet Elvehavn Brygge A og B's styre.

§ 17
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styre.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 18
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å

være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 19
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. mai.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 20
Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 21
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 22
Husordensregler

Styret i borettslaget fastsetter husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 23
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 24
Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Budsjett 2024
BORETTSLAGET ELVEHAVN BRYGGE A

Tekst	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2023	Budsjett 2024	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	1 162 404	637 410	1 274 869	1 421 266	146 397	11 %
Felleskostnader rentedel	294 528	306 744	613 449	825 656	212 207	35 %
Felleskostnader avdrag	1 642 260	772 956	1 545 916	1 545 916	0	0 %
Kabel-TV/Bredbånd	154 632	85 476	170 952	186 048	15 096	Ny pris kr 456 pr mnd
Velforeningskontingent	40 800	20 400	40 800	40 800	0	0 %
Felleskostnader renter brøkfordelt	17 700	18 606	37 189	52 223	15 034	40 %
Felleskostnader avdrag brøkfordelt	63 168	29 310	58 674	54 458	-4 216	-7 %
SUM INNTEKTER	**3 375 492**	**1 870 902**	**3 741 849**	**4 126 367**	**384 518**	**10 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	68 460	34 230	68 460	68 460	0	
Forvaltningskostnader	70 717	36 030	72 100	75 500	3 400	
Revisjon	8 750	8 250	10 000	10 000	0	
Velforeningskontingent	40 800	20 954	40 800	40 800	0	
Eiendomsavgifter	341 923	183 216	349 200	403 100	53 900	
Kabel-TV/Bredbånd	154 632	85 476	170 952	186 048	15 096	
Kontorkostnader	11 559	5 153	14 100	14 200	100	
Andre kostnader	712 867	421 347	856 872	956 687	99 815	
SUM KOSTNADER	**1 409 707**	**794 656**	**1 582 484**	**1 754 795**	**172 311**	
DRIFTSRESULTAT	**1 965 785**	**1 076 246**	**2 159 365**	**2 371 572**	**212 207**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	52 675	24 284	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	380 617	374 436	613 449	825 656	212 207	
SUM FINANS	**-327 942**	**-350 152**	**-613 449**	**-825 656**	**-212 207**	
RESULTAT	**1 637 843**	**726 094**	**1 545 916**	**1 545 916**	**0**	
Avdrag	2 763 388	725 281	1 545 916	1 545 916	0	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**-1 125 545**	**813**	**0**	**0**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

I budsjettet behandles eventuelt låneavdrag som kostnad da avdrag påvirker felleskostnadene. Regskapsmessig behandles avdrag som balansepost.

Felleskostnader:

Andelsnrummer	Type leilighet	Kvm	Drifts- kostnader	Renter kapitalfordelt	Avdrag kapitalfordelt	Renter lån arealfordelt	Avdrag lån arealfordelt	Kabel-TV/ internett	Velforenings- kontigent	Totale felles- kostnader
1	A3A	56	kr 4 366	kr 2 288	kr 4 283	kr 160	kr 167	kr 456	kr 100	kr 11 821
2	A3M	32	kr 2 495	kr 1 428	kr 2 673	kr 92	kr 96	kr 456	kr 100	kr 7 339
3	A3C	43	kr 3 353	kr 1 811	kr 3 392	kr 123	kr 128	kr 456	kr 100	kr 9 364
4	A3D	43	kr 3 353	kr 1 811	kr 3 392	kr 123	kr 128	kr 456	kr 100	kr 9 364
5	A3E	63	kr 4 912	kr 2 472	kr 4 628	kr 180	kr 188	kr 456	kr 100	kr 12 937
6	A3F	32	kr 2 495	kr 1 428	kr 2 673	kr 92	kr 96	kr 456	kr 100	kr 7 339
7	A4A	56	kr 4 366	kr 2 380	kr 4 456	kr 160	kr 167	kr 456	kr 100	kr 12 086
8	A4B	43	kr 3 353	kr 2 003	kr 3 751	kr 123	kr 128	kr 456	kr 100	kr 9 915
9	A4C	43	kr 3 353	kr 2 003	kr 3 751	kr 123	kr 128	kr 456	kr 100	kr 9 915
10	A4D	43	kr 3 353	kr 2 003	kr 3 751	kr 123	kr 128	kr 456	kr 100	kr 9 915
11	A4E	63	kr 4 912	kr 2 641	kr 4 945	kr 180	kr 188	kr 456	kr 100	kr 13 423
12	A4F	32	kr 2 495	kr 1 581	kr 2 960	kr 92	kr 96	kr 456	kr 100	kr 7 780
13	A5A	56	kr 4 366	kr 2 441	kr 4 571	kr 160	kr 167	kr 456	kr 100	kr 12 262
14	A5B	43	kr 3 353	kr 2 195	kr 4 111	kr 123	kr 128	kr 456	kr 100	kr 10 467
15	A5C	43	kr 3 353	kr 2 195	kr 4 111	kr 123	kr 128	kr 456	kr 100	kr 10 467
16	A5D	43	kr 3 353	kr 2 195	kr 4 111	kr 123	kr 128	kr 456	kr 100	kr 10 467
17	A5E	63	kr 4 912	kr 2 794	kr 5 232	kr 180	kr 188	kr 456	kr 100	kr 13 864
18	A5F	32	kr 2 495	kr 1 735	kr 3 248	kr 92	kr 96	kr 456	kr 100	kr 8 221
19	A6A	56	kr 4 366	kr 2 487	kr 4 657	kr 160	kr 167	kr 456	kr 100	kr 12 395
20	A6B	43	kr 3 353	kr 2 311	kr 4 326	kr 123	kr 128	kr 456	kr 100	kr 10 798
21	A6C	43	kr 3 353	kr 2 311	kr 4 326	kr 123	kr 128	kr 456	kr 100	kr 10 798
22	A6D	43	kr 3 353	kr 2 311	kr 4 326	kr 123	kr 128	kr 456	kr 100	kr 10 798
23	A6E	63	kr 4 912	kr 2 948	kr 5 520	kr 180	kr 188	kr 456	kr 100	kr 14 305
24	A6F	32	kr 2 495	kr 1 888	kr 3 536	kr 92	kr 96	kr 456	kr 100	kr 8 662
25	A7G1	35	kr 2 729	kr 1 965	kr 3 679	kr 100	kr 105	kr 456	kr 100	kr 9 134
26	A7H1	33	kr 2 573	kr 1 965	kr 3 679	kr 95	kr 99	kr 456	kr 100	kr 8 967
27	A7I1	40	kr 3 119	kr 1 957	kr 3 663	kr 115	kr 120	kr 456	kr 100	kr 9 529
28	A7J1	42	kr 3 275	kr 728	kr 1 363	kr 120	kr 125	kr 456	kr 100	kr 6 167
29	A7K1	55	kr 4 288	kr 2 434	kr 4 558	kr 158	kr 164	kr 456	kr 100	kr 12 159
30	A8G2	35	kr 2 729	kr 2 042	kr 3 823	kr 100	kr 105	kr 456	kr 100	kr 9 355
31	A8H2	33	kr 2 573	kr 2 042	kr 3 823	kr 95	kr 99	kr 456	kr 100	kr 9 187
32	A8I2	40	kr 3 119	kr 728	kr 1 363	kr 115	kr 120	kr 456	kr 100	kr 5 999
33	A8J2	42	kr 3 275	kr 728	kr 1 363	kr 120	kr 125	kr 456	kr 100	kr 6 167
34	A8K2	55	kr 4 288	kr 2 554	kr 4 782	kr 158	kr 164	kr 456	kr 100	kr 12 502
34		1519	kr 118 439	kr 68 805	kr 128 826	kr 4 352	kr 4 538	kr 15 504	kr 3 400	kr 343 864

Endring pr andel:

Andelsnummer	Type leilighet	Kvm	Drift	Renter	Avdrag	Renter sameiet	Avdrag sameiet	Kabel-TV/ internett	Velforening	FK totalt i kr
1	A3A	56	kr 450	kr 588	kr -	kr 46	kr -13	kr 37	kr -	kr 1 108
2	A3M	32	kr 257	kr 367	kr -	kr 26	kr -7	kr 37	kr -	kr 680
3	A3C	43	kr 345	kr 466	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 873
4	A3D	43	kr 345	kr 466	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 873
5	A3E	63	kr 506	kr 635	kr -	kr 52	kr -15	kr 37	kr -	kr 1 216
6	A3F	32	kr 257	kr 367	kr -	kr 26	kr -7	kr 37	kr -	kr 680
7	A4A	56	kr 450	kr 612	kr -	kr 46	kr -13	kr 37	kr -	kr 1 132
8	A4B	43	kr 345	kr 515	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 923
9	A4C	43	kr 345	kr 515	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 923
10	A4D	43	kr 345	kr 515	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 923
11	A4E	63	kr 506	kr 679	kr -	kr 52	kr -15	kr 37	kr -	kr 1 259
12	A4F	32	kr 257	kr 406	kr -	kr 26	kr -7	kr 37	kr -	kr 719
13	A5A	56	kr 450	kr 627	kr -	kr 46	kr -13	kr 37	kr -	kr 1 147
14	A5B	43	kr 345	kr 564	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 972
15	A5C	43	kr 345	kr 564	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 972
16	A5D	43	kr 345	kr 564	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 972
17	A5E	63	kr 506	kr 718	kr -	kr 52	kr -15	kr 37	kr -	kr 1 299
18	A5F	32	kr 257	kr 446	kr -	kr 26	kr -7	kr 37	kr -	kr 759
19	A6A	56	kr 450	kr 639	kr -	kr 46	kr -13	kr 37	kr -	kr 1 159
20	A6B	43	kr 345	kr 594	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 1 002
21	A6C	43	kr 345	kr 594	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 1 002
22	A6D	43	kr 345	kr 594	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 1 002
23	A6E	63	kr 506	kr 758	kr -	kr 52	kr -15	kr 37	kr -	kr 1 338
24	A6F	32	kr 257	kr 485	kr -	kr 26	kr -7	kr 37	kr -	kr 798
25	A7G1	35	kr 281	kr 505	kr -	kr 29	kr -8	kr 37	kr -	kr 844
26	A7H1	33	kr 265	kr 505	kr -	kr 27	kr -8	kr 37	kr -	kr 827
27	A7I1	40	kr 321	kr 503	kr -	kr 33	kr -9	kr 37	kr -	kr 885
28	A7J1	42	kr 337	kr 187	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 586
29	A7K1	55	kr 442	kr 626	kr -	kr 45	kr -13	kr 37	kr -	kr 1 137
30	A8G2	35	kr 281	kr 525	kr -	kr 29	kr -8	kr 37	kr -	kr 864
31	A8H2	33	kr 265	kr 525	kr -	kr 27	kr -8	kr 37	kr -	kr 846
32	A8I2	40	kr 321	kr 187	kr -	kr 33	kr -9	kr 37	kr -	kr 569
33	A8J2	42	kr 337	kr 187	kr -	kr 35	kr -10	kr 37	kr -	kr 586
34	A8K2	55	kr 442	kr 656	kr -	kr 45	kr -13	kr 37	kr -	kr 1 168

Budsjett 2025
Velforeningen Elvehavn Brygge

Avdeling Velforening

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i kontingent
INNTEKTER						
Velforeningskontingent	754 356	387 252	774 505	834 460	59 955	Kr 114 pr seksjon/mnd
SUM INNTEKTER	**754 356**	**387 252**	**774 505**	**834 460**	**59 955**	**7,7 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	62 755	34 230	68 460	71 609	3 149	
Drifts- og serviceavtaler	366 173	248 261	477 200	506 956	29 756	
Forvaltningskostnader	32 625	17 098	42 325	44 025	1 700	
Revisjon	6 250	6 759	6 600	7 100	500	
Leie vaktmesterkontor	20 400	10 200	20 400	21 338	938	
Leie p-plass og driftsrom	30 000	15 000	30 000	31 380	1 380	
Kompensasjon fasiliteter i grendahus	12 000	6 000	12 000	12 552	552	
Vedlikehold	121 710	99 314	100 000	118 000	18 000	
Kontorkostnader	7 153	6 023	6 400	9 000	2 600	
Andre kostnader	18 605	6 424	11 120	12 500	1 380	
SUM KOSTNADER	**677 671**	**449 310**	**774 505**	**834 460**	**59 955**	
DRIFTSRESULTAT	**76 685**	**-62 058**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	36 139	100	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	0	241	0	0	0	
SUM FINANS	**36 139**	**-141**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**112 824**	**-62 199**	**0**	**0**	**0**	

Vedatt Fordelingsmodell vedr Velforeningskontingenten

				Kontingentfordeling basert på budsjett			
Sameie/Borettslag	**Ant. Seksjoner**	**Ford.nøkkel**	**Prosentvis fordeling**	**Kontingent pr år**	**Kontigent pr. seksjon/år**	**Pr seksjon pr md**	**Endring fra dagens sats**
Sameiet Elvehavn Brygge A og B	17	17/612	2,78 %	23 179	1363	**114**	8
Borettslaget Elvehavn Brygge Bygg A	34	34/612	5,56 %	46 359	1363	**114**	8
Borettslaget Elvehavn Brygge Bygg B	40	40/612	6,54 %	54 540	1363	**114**	8
Sameiet Elvehavn Brygge C og D	93	93/612	15,20 %	126 805	1363	**114**	8
Næringsseksjon: Pokalbutikken	1	1/612	0,16 %	1 363	1363	**114**	8
Borettslaget Elvehavn Brygge E	44	44/612	7,19 %	59 994	1363	**114**	8
Sameiet Elvehavn Brygge F	51	47/612	8,33 %	69 538	1363	**114**	8
Næringsseksjon:Dialouge	1	1/612	0,16 %	1 363	1363	**114**	8
Borettslaget Blokka Mi G	42	42/612	6,86 %	57 267	1363	**114**	8
Sameiet Dyre Halses gate 14 og 16 H og I	74	74/612	12,09 %	100 899	1363	**114**	8
Sameiet Elvehavn Brygge J og K	67	67/612	10,95 %	91 354	1363	**114**	8
Borettslaget Elvehavn Brygge 6 og 8 L og M	53	53/612	8,66 %	72 265	1363	**114**	8
Næringsseksjon: Barnehagen	1	1/612	0,16 %	1 363	1363	**114**	8
Sameiet Elvehavn Brygge N og O	63	63/612	10,29 %	85 900	1363	**114**	8
Sameiet Speilet	31	31/612	5,07 %	42 268	1363	**114**	8
	612		100,00 %	834 461			

Budsjett 2025
Velforeningen Elvehavn Brygge

Avdeling Garasjelag

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06. i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i kontingent
INNTEKTER						
Parkering/Garasje	462 096	231 048	461 441	482 542	21 101	Kr 146 pr plass/mnd
Andre inntekter	0	1 043 369	0	0	0	
SUM INNTEKTER	**462 096**	**1 274 417**	**461 441**	**482 542**	**21 101**	**4,6 %**
KOSTNADER						
Drifts- og serviceavtaler	169 453	160 463	193 200	207 392	14 192	
Forvaltningskostnader	0	1 235	4 000	4 000	0	
Andre konsulenttjenester	13 875	0	20 000	0	-20 000	
Strøm	7 000	3 500	7 000	7 000	0	
Renhold	0	0	10 000	10 000	0	
Vedlikehold	196 281	1 362 080	227 241	254 150	26 909	
Andre kostnader	11 000	59 000	0	0	0	
SUM KOSTNADER	**397 608**	**1 586 278**	**461 441**	**482 542**	**21 101**	
DRIFTSRESULTAT	**64 488**	**-311 861**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
RESULTAT	**64 488**	**-311 861**	**0**	**0**	**0**	

Sameie/Borettslag	Antall p-plasser	Gatenr	Hus-benevnelse	akt fra Garasje-laget pr	kt fra Gar.lag pr plass p	Endring fra dagens sats
Sameiet Elvehavn Brygge A og B	34	13 og 15	A og B	59 444	**146**	6
Sameiet Elvehavn Brygge C og D	22	9 og 11	C og D	38 464	**146**	6
Borettslaget Elvehavn Brygge E	17	7	E	29 722	**146**	6
Sameiet Elvehavn Brygge F	37	5	F	64 689	**146**	6
Borettslaget Blokka Mi	21	3	G	36 715	**146**	6
Sameiet Elvehavn Brygge N og O	21	2 og 4	N og O	36 715	**146**	6
Borettslaget Elvehavn Brygge 6 og 8	19	6 og 8	L og M	33 219	**146**	6
Sameiet Elvehavn Brygge J og K	38	10 og 12	J og K	66 437	**146**	6
Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16	35	14 of 16	H og I	61 192	**146**	6
Sameiet Speilet	32	18-22		55 947	**146**	6
	276			482 542		
Snittpris pr plass pr md				146		

Velforeningen Elvehavn Brygge

Årsregnskap 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Velforeningen Elvehavn Brygge Org.nr. 991905049

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Velforeningen Elvehavn Brygge

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Velforeningskontingent		754 356	734 400	754 356	774 505
Parkering/Garasje		462 096	483 168	462 096	461 441
Sum inntekter		**1 216 452**	**1 217 568**	**1 216 452**	**1 235 946**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	62 755	68 460	68 460	68 460
Drifts- og serviceavtaler	2	535 625	588 518	638 000	670 400
Forretningsførsel	3	32 625	31 930	44 725	46 325
Revisjon	4	6 250	7 844	9 051	6 600
Andre konsulenttjenester		13 875	25 500	20 000	20 000
Leie vaktmesterkontor		20 400	20 400	20 400	20 400
Leie p-plass og driftsrom		30 000	30 000	30 000	30 000
Kompensasjon fasiliteter i grendahus		12 000	12 000	12 000	12 000
Eiendomsavgifter		0	16 152	16 200	0
Strøm		7 000	7 000	7 000	7 000
Renhold		0	5 250	35 516	10 000
Reparasjon/vedlikehold	5	317 991	333 373	297 580	327 241
Kontorkostnader		7 153	5 215	6 400	6 400
Andre kostnader	6	29 605	5 815	11 120	11 120
Sum kostnader		**1 075 279**	**1 157 456**	**1 216 452**	**1 235 946**
Driftsresultat		**141 173**	**60 112**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		36 139	15 386	0	0
Sum finans	**7**	**36 139**	**15 386**	**0**	**0**
Resultat	**12**	**177 311**	**75 498**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		177 311	75 498	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Velforeningen Elvehavn Brygge

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		139	0
Sum fordringer		**139**	**0**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**979 578**	**805 047**
Sum omløpsmidler		**979 717**	**805 047**
Sum eiendeler		**979 717**	**805 047**

Dokumentet er elektronisk signert

Velforeningen Elvehavn Brygge

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Annen egenkapital velforening		**250 679**	**258 123**
Annen egenkapital garasje		**301 501**	**218 559**
Årets resultat		177 311	75 498
Sum opptjent egenkapital		**729 491**	**552 180**
Sum egenkapital		**729 491**	**552 180**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold		40 000	40 000
Sum avsetninger		**40 000**	**40 000**
Leverandørgjeld		124 450	124 702
Forskudd fra kunder		3 316	0
Påløpte kostnader		82 460	88 165
Sum kortsiktig gjeld		**210 226**	**212 867**
Sum egenkapital og gjeld		**979 717**	**805 047**

Trondheim __/__ 2024,
Velforeningen Elvehavn Brygge

Mads Hagerup-Lyngvær Styreleder	Roger Saksenvik Styremedlem	Hildegunn Eikefjord Kløvning Styremedlem
Erlend Ness Styremedlem	Stein Hårstad Styremedlem	Karl Henrik Thesen Styremedlem
Frank Buarø Styremedlem	Marte Gjelberg Småge Styremedlem	Tor-Olav Grønning Nestleder

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Elvehavn Brygge A

Årsregnskap 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Borettslaget Elvehavn Brygge A Org.nr. 886601832

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Elvehavn Brygge A

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader drift		1 274 820	1 162 404	1 274 869	1 421 266
Felleskostnader renter		650 700	312 228	650 638	877 879
Felleskostnader avdrag		1 604 532	1 705 428	1 604 590	1 600 374
Kabel TV		170 952	154 632	170 952	186 048
Velforeningskontingent		40 800	40 800	40 800	40 800
Sum inntekter		**3 741 804**	**3 375 492**	**3 741 849**	**4 126 367**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	68 460	68 460	68 460	68 460
Forretningsførsel	2	72 060	70 717	72 100	75 500
Revisjon	3	8 250	8 750	10 000	10 000
Velforeningskontingent		41 908	40 800	40 800	40 800
Eiendomsavgifter		227 797	197 246	204 500	245 700
Eiendomsskatt		140 085	144 677	144 700	157 400
Kabel-TV		170 952	154 632	170 952	186 048
Reparasjon/vedlikehold	4	3 388	0	0	0
Kontorkostnader		16 617	11 559	14 100	14 200
Andre kostnader	5	848 874	712 867	856 872	956 687
Avdrag		0	0	1 545 916	1 545 916
Sum kostnader		**1 598 391**	**1 409 707**	**3 128 400**	**3 300 711**
Driftsresultat		**2 143 413**	**1 965 785**	**613 449**	**825 656**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		101 897	52 675	0	0
Rentekostnader		840 162	380 617	613 449	825 656
Sum finans	6	**-738 265**	**-327 942**	**-613 449**	**-825 656**
Resultat	14	**1 405 148**	**1 637 843**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 405 148	1 637 843	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Elvehavn Brygge A

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	7	44 694 278	49 660 278
Tomt	7	4 966 000	0
Lån til foretak i samme konsern	12	1 011 322	1 081 529
Sum anleggsmidler		**50 671 600**	**50 741 807**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	175
Andre fordringer		0	28 712
Forskuddsbetalte kostnader		7 134	6 743
Sum fordringer	**8**	**7 134**	**35 629**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**1 329 671**	**1 191 862**
Sum omløpsmidler		**1 336 806**	**1 227 491**
Sum eiendeler		**52 008 405**	**51 969 299**

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Elvehavn Brygge A

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	10	68 000	68 000
Sum innskutt egenkapital		**68 000**	**68 000**
Opptjent egenkapital		15 450 603	13 812 761
Årets resultat		1 405 148	1 637 843
Sum opptjent egenkapital		**16 855 751**	**15 450 603**
Sum egenkapital		**16 923 751**	**15 518 603**
Gjeld			
Borettsinnskudd	11	9 313 000	9 313 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	25 334 714	26 824 249
Sum langsiktig gjeld		**34 647 714**	**36 137 249**
Avsetning vedlikehold		25 000	25 000
Sum avsetninger		**25 000**	**25 000**
Leverandørgjeld		106 217	85 415
Kortsiktig gjeld til det offentlige		27 300	0
Forskudd fra kunder		53 299	58 593
Påløpte renter		156 665	74 244
Påløpte kostnader	13	68 460	70 195
Sum kortsiktig gjeld		**411 941**	**288 447**
Sum egenkapital og gjeld		**52 008 405**	**51 969 299**

Trondheim __/__ 2024,
Borettslaget Elvehavn Brygge A

Håkon Inge Stenmark	Reidar Andreas Dullum	Marius Kleven
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

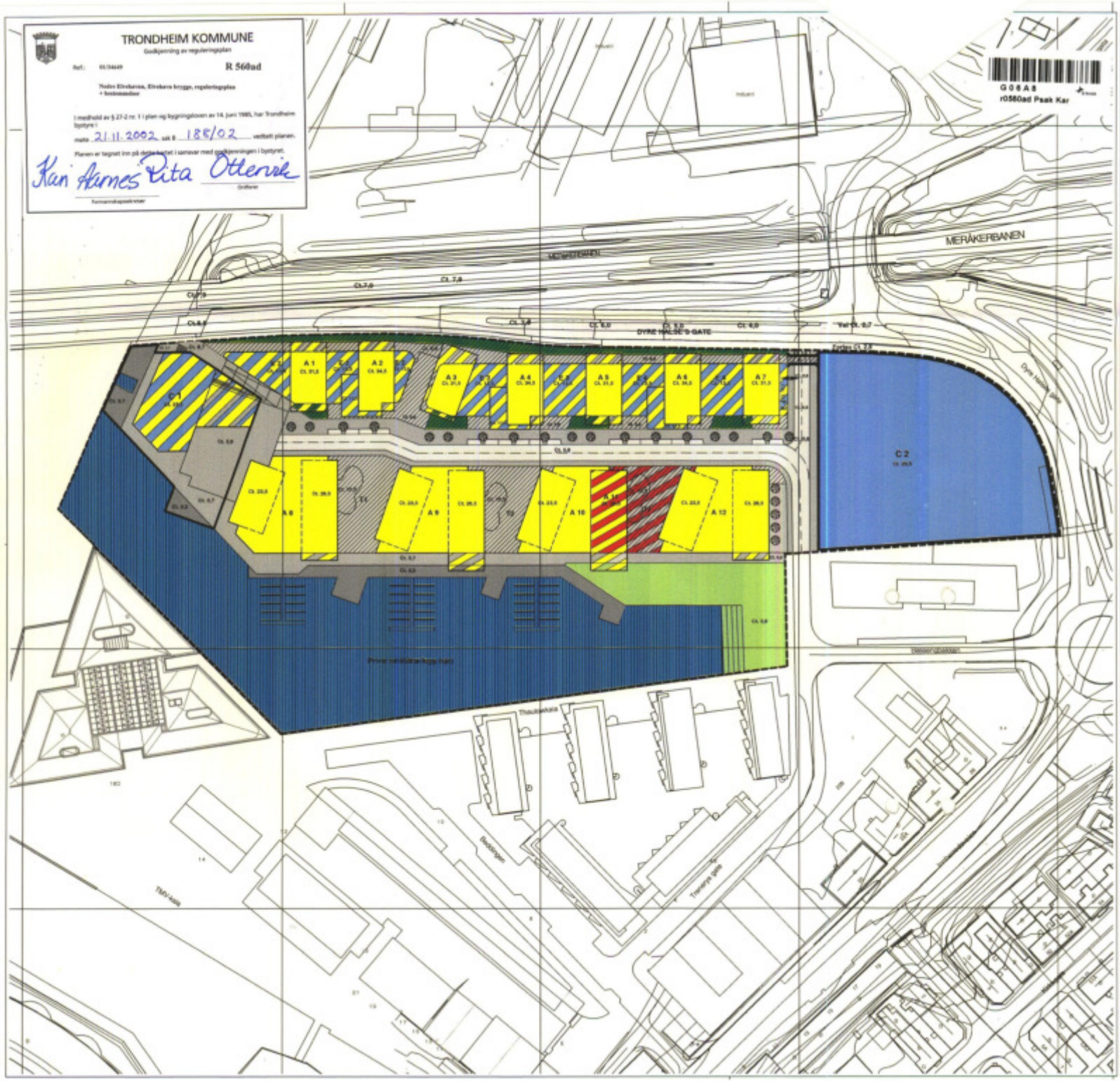
05.09.2019

Husordensregler for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Formålet med ordensreglene er at ingen bolig skal benyttes slik at andre beboere sjeneres. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene for at Dyre Halses gate 13 og 15 skal være et trivelig sted å bo.

1. Styret skal til enhver tid være informert om hvem som bor i leiligheten.
2. I tidsrommet mellom kl. 23.00-07.00 skal det være ro i byggene. Utenfor dette tidsrommet skal alt av støy, musikkspilling etc. være av en slik karakter at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Klage på høy musikk og annen forstyrrende oppførsel skal varsles til Securitas vakttelefon etter gjeldene prosedyre (se egen informasjon på hjemmesiden vår under fanen *Ro og orden).*
3. Verandaer skal behandles og benyttes slik at det ikke er sjenerende for andre beboere. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill eller kullgrill på veranda.
4. Rot, avfall eller andre gjenstander som er til sjenanse skal ikke oppbevares i fellesareal. Dette gjelder også egen veranda.
5. Frasetting av søppel, møbler etc. i fellesarealer (dvs. ganger, parkeringsareal, bodareal, sykkelbod) vil bli fjernet og kostnaden belastes den som har satt fra seg dette.
6. Kostnader som følger av hærverk på borettslagets eiendeler (inventar, dører, postkasser, heis etc.) vil belastes den som har forvoldt skaden.
7. Det er eierens eget ansvar å vedlikeholde boenheten. Husk også rens av sluk på balkong. Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen. Ved skade som følge av mangel på vedlikehold/uaktsomhet kan utbedring bli utført på eiers regning. Om du er andelseier, se §7 i vedtektene for borettslaget for ytterligere informasjon. Om du er selveier, se § 14 i sameiets vedtekter.
8. Røyking er forbudt i fellesareal, inkludert svalganger og takhager. Røyking på egen veranda skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
9. For bruk av parkeringsplass gjelder egne regler. Se vedtekter og leieavtale.
10. Tillatelse av dyrehold skal søkes til styret. Dette gjelder også beboere som alt bor i blokka. Dersom husdyrholdet er sjenerende for andre beboere kan styret trekke tilbake tillatelsen.
11. Oppsett av flaggstenger, skilt, markiser etc. krever godkjenning av styret.
12. Alle beboere plikter å anskaffe postkasseskilt. Se på hjemmesiden vår under *Spørsmål og svar* for link til postkasseskilt som skal benyttes.
13. Sykler som oppbevares i sykkelbod er på beboers eget ansvar.
14. Hold ytterdører lukket. Slipp aldri uvedkommende inn i bygningen.

Hjelp oss å gjøre Sameiet Elvehavn Brygge A og B til et trivelig sted å bo! Mvh. Styret



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".

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.

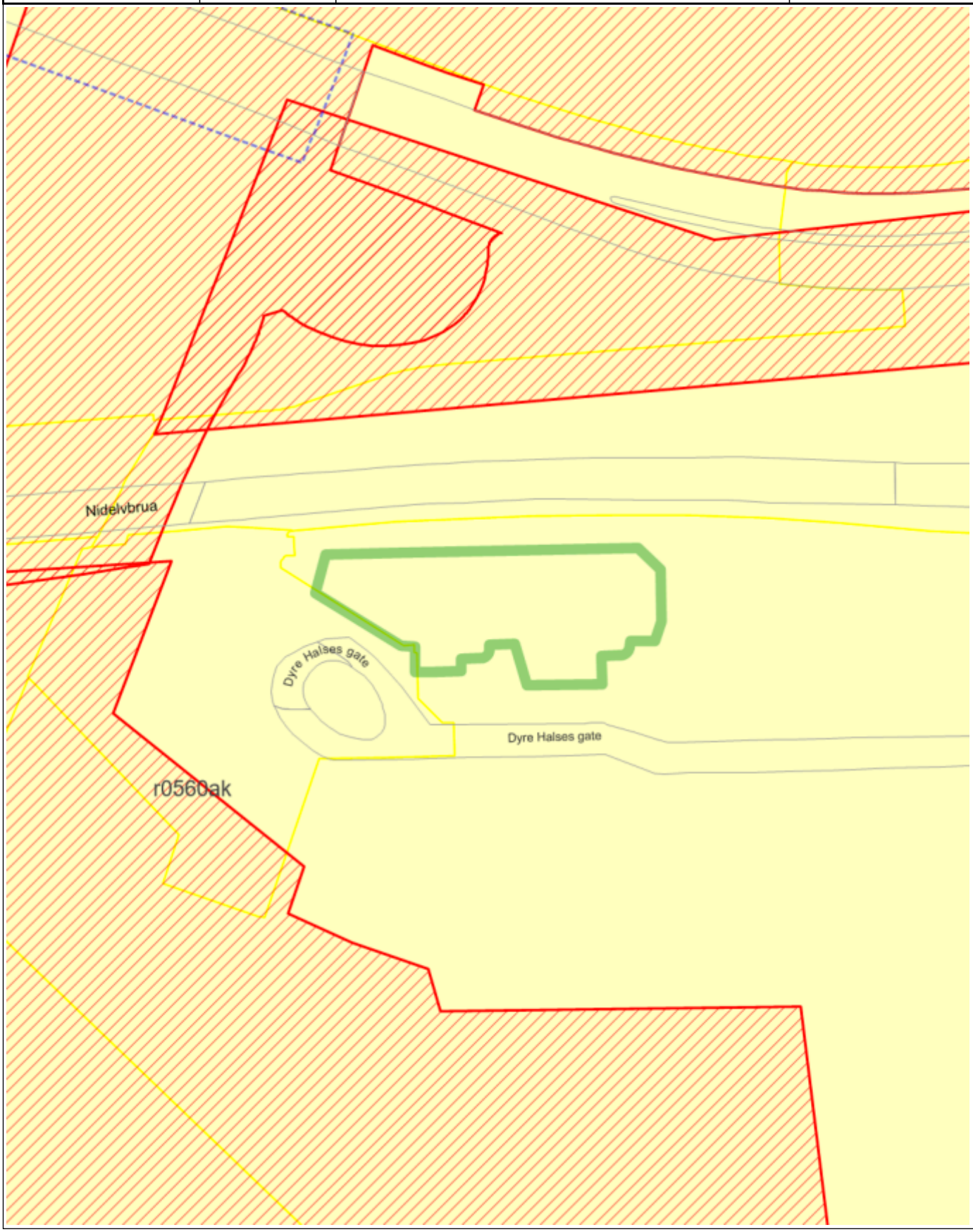
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 684	Fnr: 0	Snr: 29
Adresse:	Dyre Halses gate 15 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Riksveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Fylkesveg gatenavn .

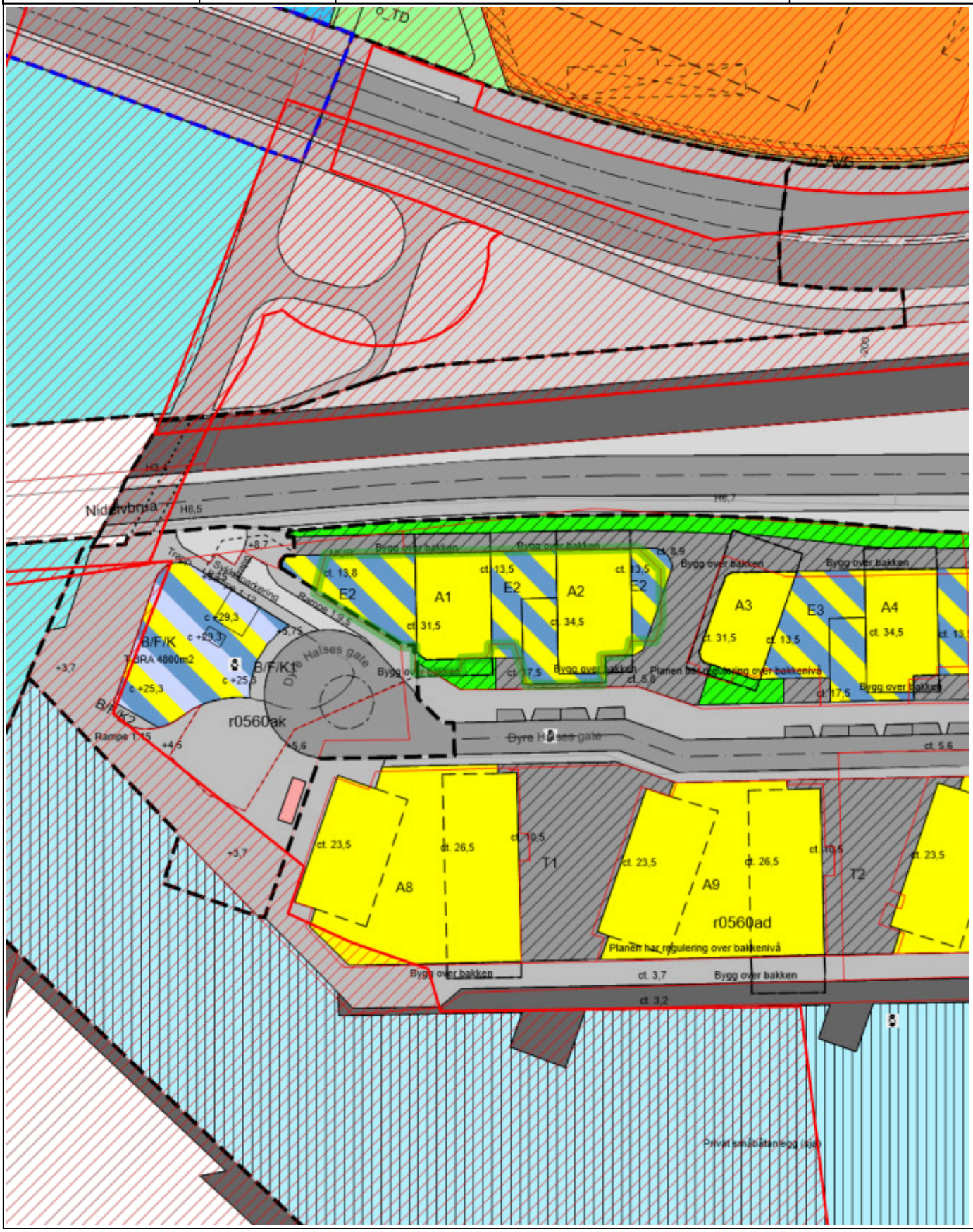
RpOmråde igangsatt

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 684	Fnr: 0	Snr: 29
Adresse:	Dyre Halses gate 15 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Bru
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Bru
- Tunnel
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Kai
- Havneområde i sjø
- Privat småbåthavn (sjødelen)
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles gårdsplass
- Felles grøntareal
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Rekkefølgekrav grønnstruktur
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Turdrag
- Turveg
- Havneområde i sjø

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Skanska Norge AS
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	04/00760/ oppgis ved alle henv.	Bjørn Lehn	12.10.2005

Dyre Halses gate 13 og 15, Elvehavn brygge, deltrinn 2, blokk A og B,
(Tidl. Rosenborgkaia 5)
Nybygg boliger/ næringslokaler
Anmodning om ferdigattest

Byggested:	**Dyre Halses gate 13 og 15** Gnr.: **410** Bnr.: **648**
Ansvarlig søker:	**Skanska Bolig AS**
Tiltakshaver:	**Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS**
Tiltaksart:	**Nybygg**
Bygningstype:	**Boligbygning med næringslokaler og parkering**

Anmodning om ferdigattest, datert 30.09.2005, er mottatt plan- og bygningsenheten 05.10.2005.

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 plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

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

FBR IR 1055/04 - Rammetillatelse
FBR IP 1100/04 - Igangsettingstillatelse nr. 1
FBR IP 1761/04 - Igangsettingstillatelse nr. 2
FBR IP 2238/04 - Igangsettingstillatelse nr. 3

Midlertidig brukstillatelse (revidert) er gitt ved plan- og bygningsenhetens brev datert 04.07.2005.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/00760	12.10.2005

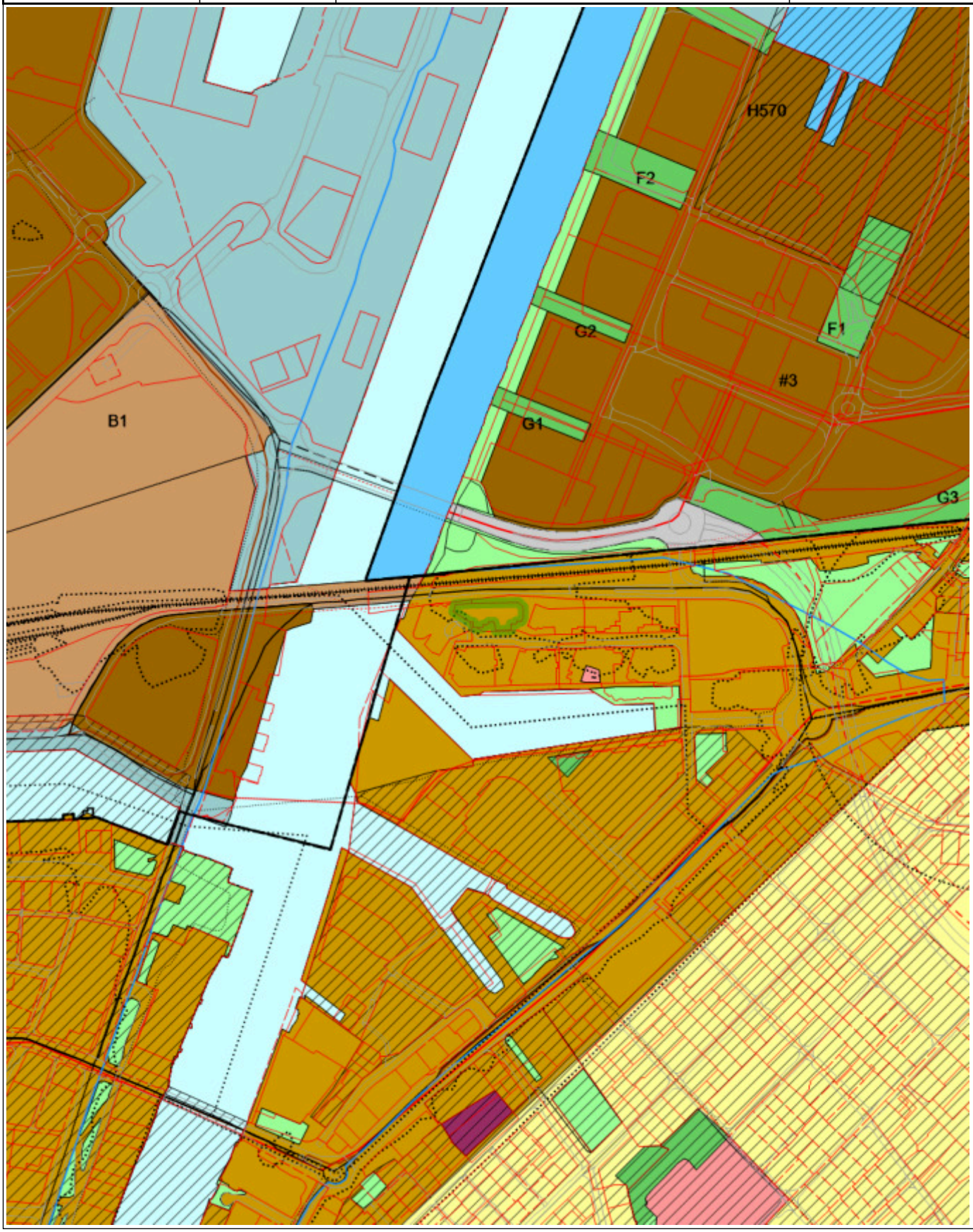
Kopi:
Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS, Postboks 6033, 7005 Trondheim
Skanska Bolig AS v/ Arve Heggem, Postboks 6033, 7434 Trondheim

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 684	Fnr: 0	Snr: 29
Adresse:	Dyre Halses gate 15 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde nidelvkorridoren
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Påskrift kommuneplan
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Bro - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Fjernveg - På bakken - Framtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Atkomstveg - På bakken - Framtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - Bro - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gang-/sykkelveg - Bro - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Framtidig
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grav- og urnelund - Framtidig
- Veg - Nåværende
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Friområde - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Ferdsel - Nåværende

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.

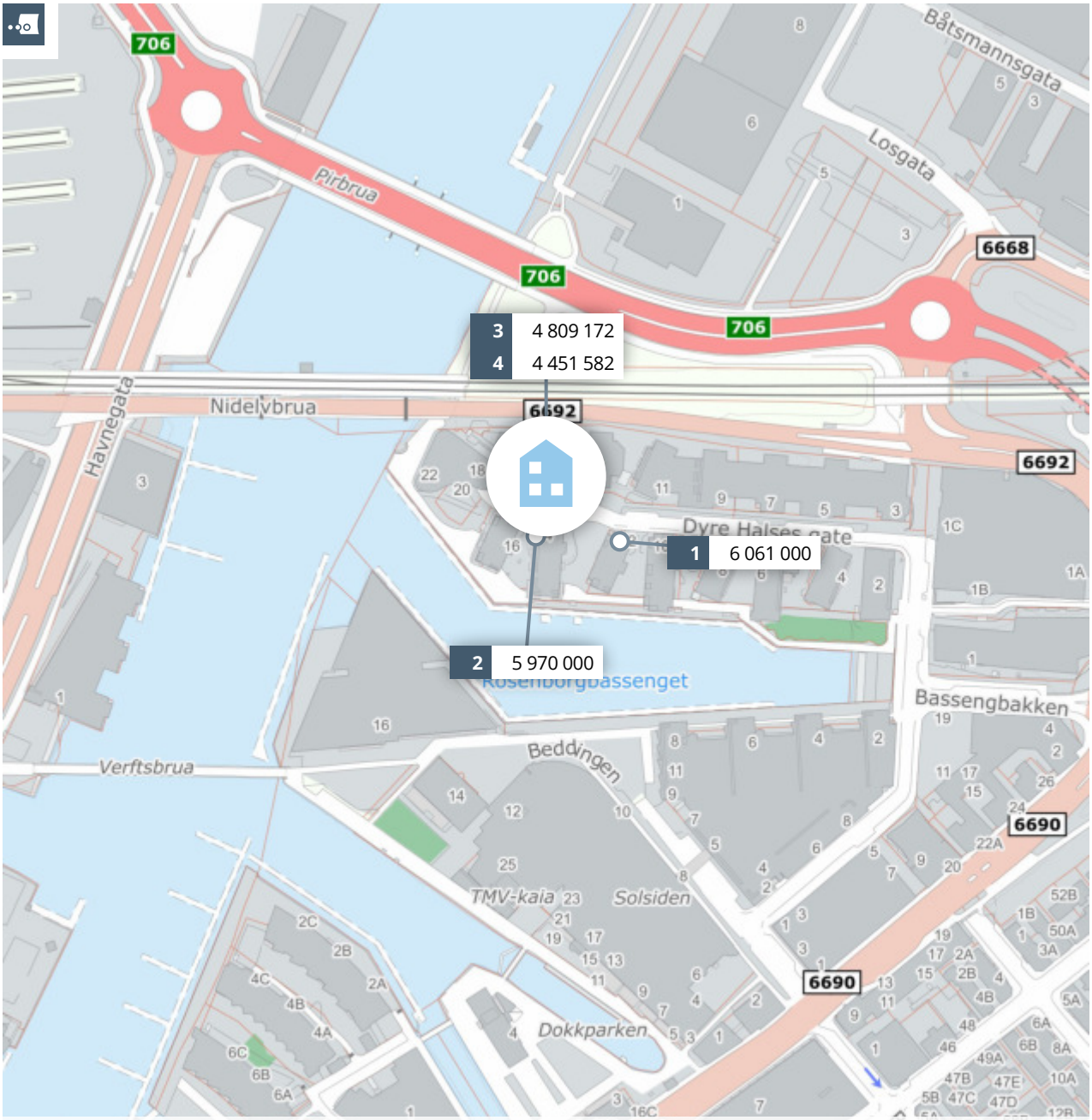
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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.



Meglers verdivurdering

DYRE HALSES GATE 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 19.03.2025

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: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dyre Halses gate 15, 7042 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2005

GNR 410 BNR 684 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 1

Verdivurdert til

3 950 000

840 394
Fellesgjeld

4 790 394
Totalt

87 091
m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	12 157
Formue	54 145
Soverom	2
Etasje	7

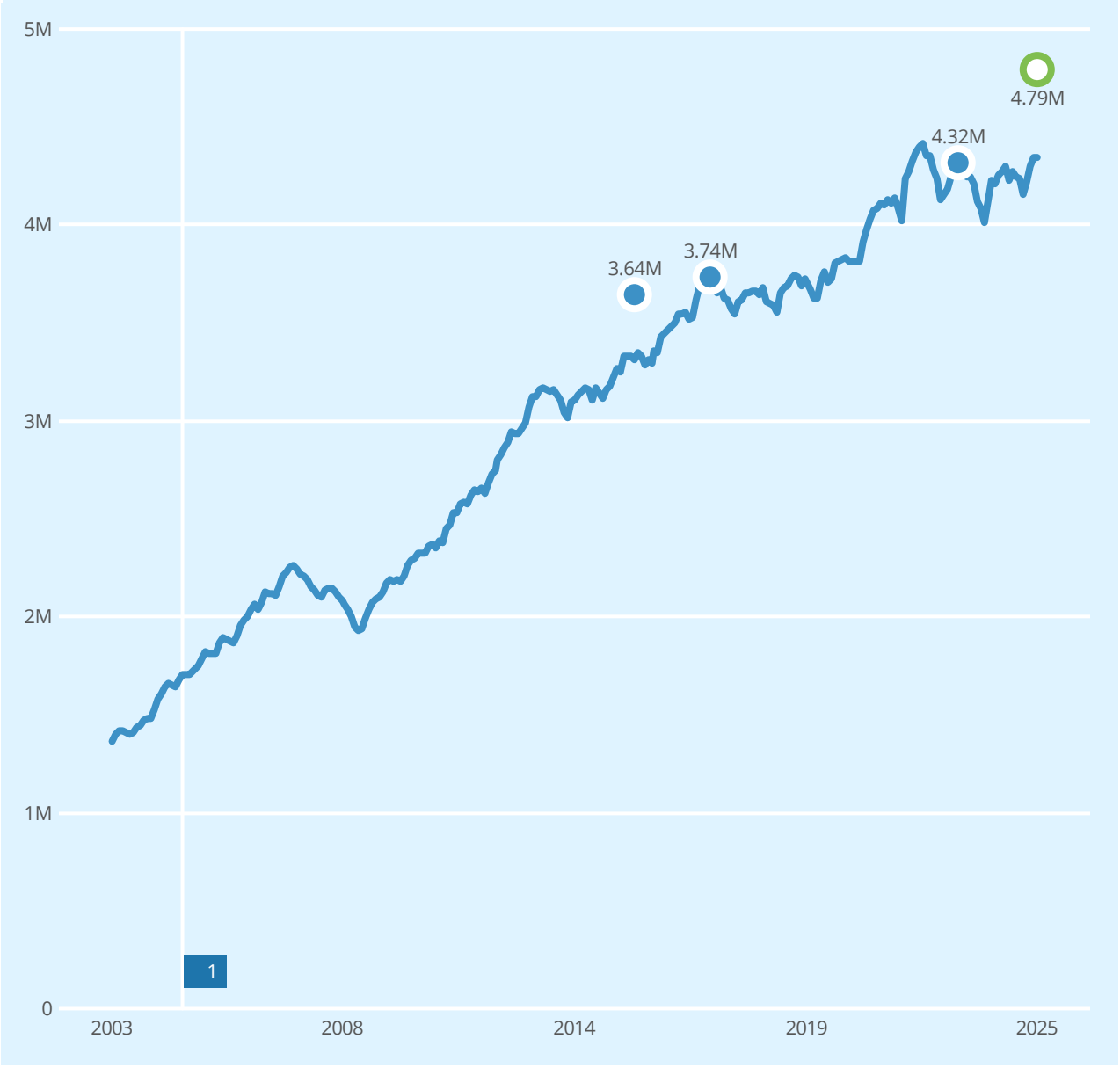
Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dyre Halses gate 12 65 m² 2004 2. etg 2 sov	26.09.2024	5 750 000	**6 010 000**	51 000	6 061 000	**93 246**
2 Dyre Halses gate 14 63 m² 2007 7. etg 2 sov	10.01.2025	5 390 000	**5 970 000**	0	5 970 000	**94 762**
3 Dyre Halses gate 15 55 m² 2005 8. etg 2 sov	17.09.2024	3 900 000	**3 900 000**	909 172	4 809 172	**87 439**
4 Dyre Halses gate 15 52 m² 2005 6. etg 2 sov	31.03.2023	3 350 000	**3 500 000**	951 582	4 451 582	**85 607**

Nydelig 3-roms endeleilighet på pynten i 7. etasje. Fantastisk utsikt og ypperlige solforhold. Oppgradert i 2023-25.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

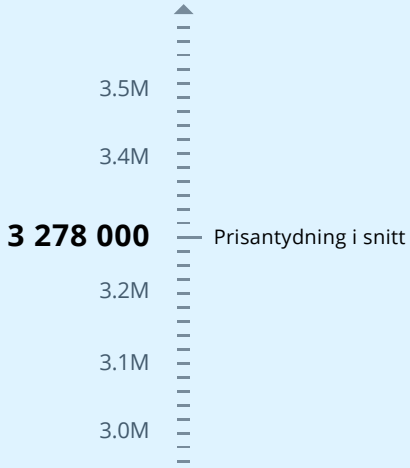
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.04.2023	28.04.2023	16.06.2023	3 290 000	3 390 000	931 459	4 321 459	2
04.05.2017	09.05.2017	06.07.2017	2 490 000	2 490 000	1 245 355	3 735 355	
13.05.2015	31.07.2015	04.09.2015	2 390 000	2 300 000	1 341 658	3 641 658	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld. Siste omsetning er registrert uten å regne inn fellesgjelda. Oppgradert av dagens eier.

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 1 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

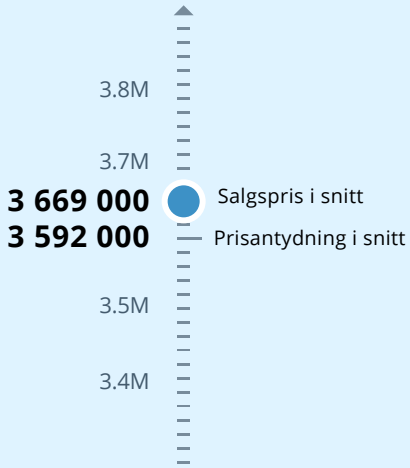


Annonsene har i snitt ligget ute i

30
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 1 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

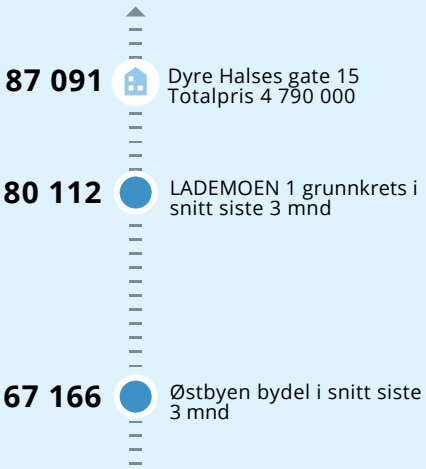


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser





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 15
Andelsnr. 29 Orgnr. 886601832 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-25-0041

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 47 01 72 31

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater