PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

DYRE HALSES GATE 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Dyre Halses gate 7
7042 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2006
BRA:	46 m^2
BRA-i:	42 m^2
Rapportdato:	8.5.2026 (Gyldig til 8.5.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	2	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Dyre Halses gate 7
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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

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

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

Takstrapporten

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

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/42601

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er gitt på bakgrunn av slitasje på fronter og skrog på kjøkken.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på membran/tettsjikt.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Soverom er delt i 2 og er i dag 2 soverom. Det er ikke vindu på det ene soverommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.5.2026

Rapportdato
8.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Martin Lothe Nergård**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Dyre Halses gate 7, 7042 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	410	Bruksnr:	727	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:	32	Leilighetsnr:			

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

Generell beskrivelse av boligen:
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 2006, er på 8 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere over grunnmur er oppført av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Den flate takkonstruksjonen er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. Det er 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**46**	**42** Romfordeling: Entre, bad, stue, kjøkken og 2 soverom	**4** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**4**
Totalt m²	**46**	**42**	**4**	**0**	**4**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong med betongdekke og stålrekkverk.	
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 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 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Soverom er delt i 2 og er i dag 2 soverom. Det er ikke vindu på det ene soverommet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.5 Avløpsrør

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**

6.6 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.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

El-skap med automatsikringer.

Har eier opplyst om arbeider utført 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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	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

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

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Det er vannbåren gulvarme, tilkoblet fjernvarme.

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 sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2024	
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**

6.10 Våtrom

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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, innfellbare dusjdører, toalett og opplegg for vaskemaskin.

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
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**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

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

Dokumentasjon

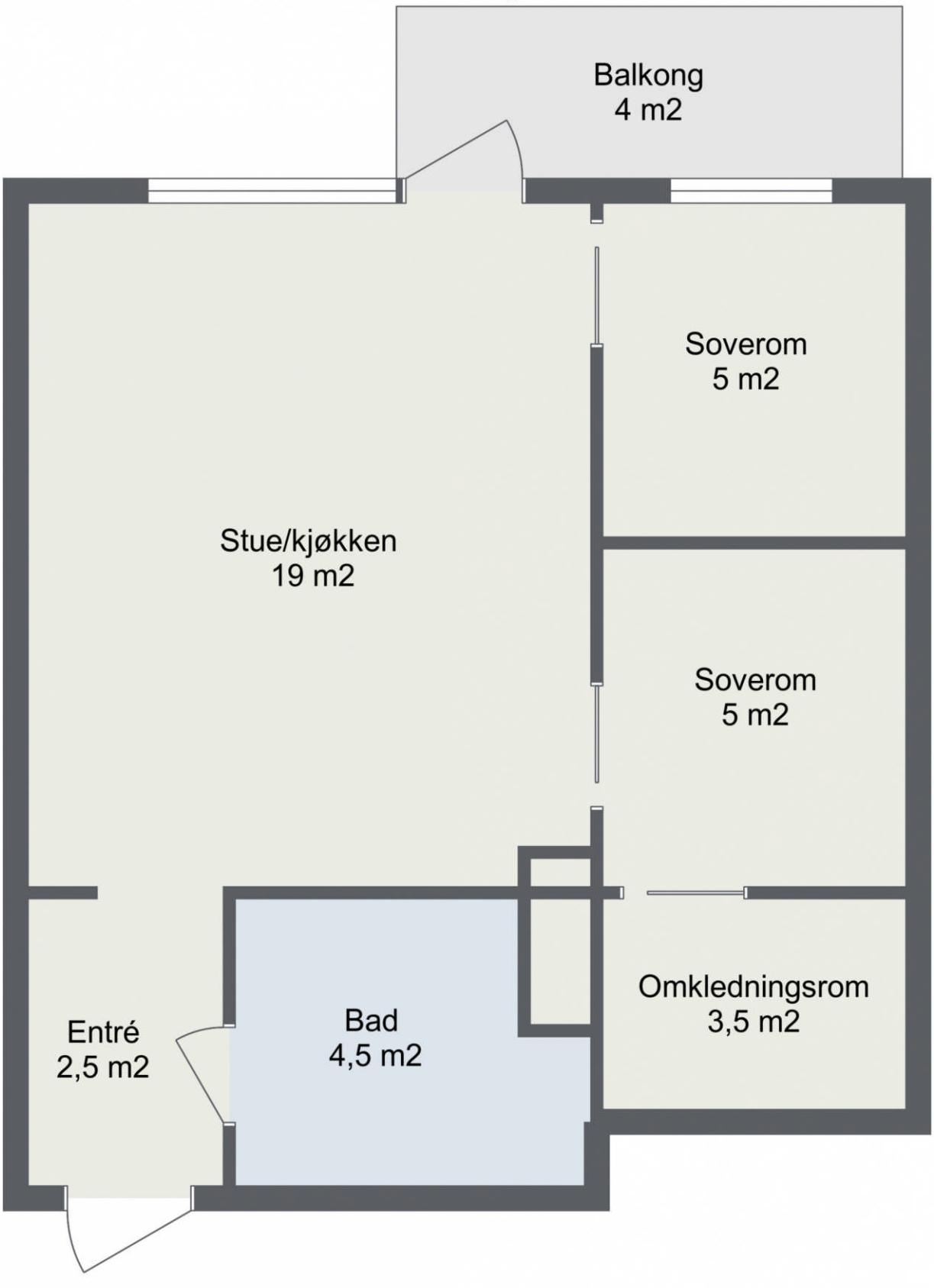
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

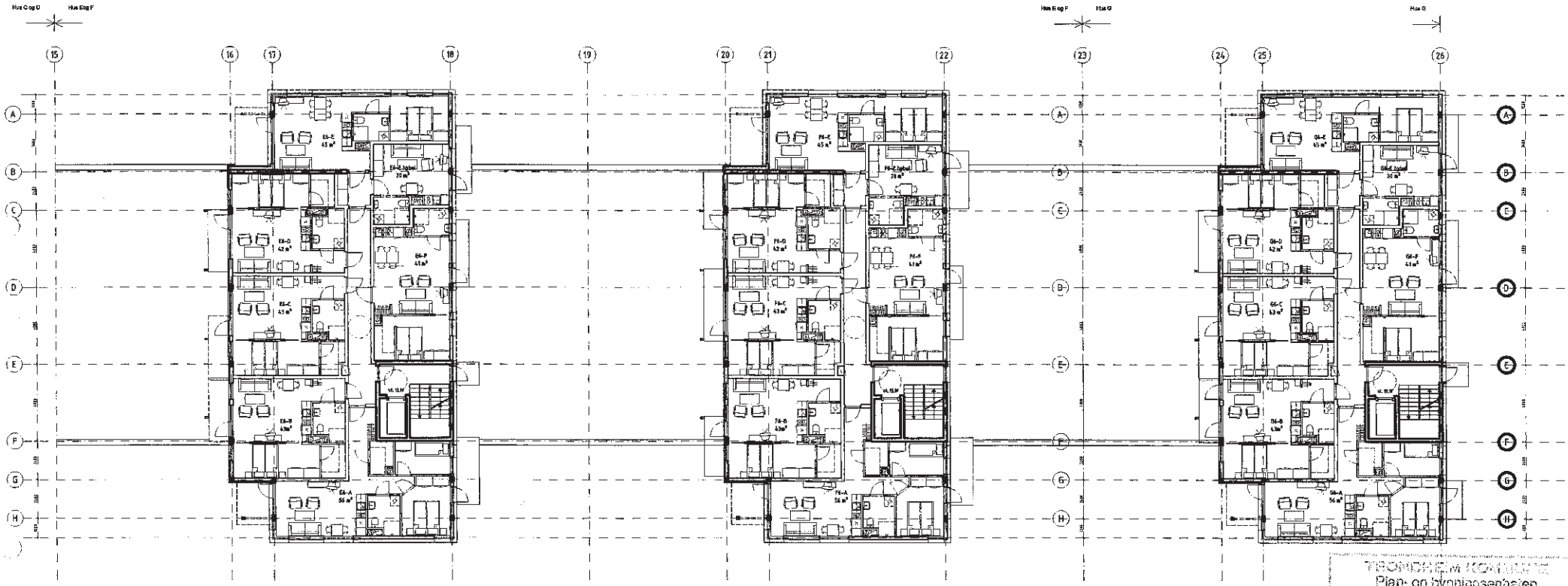
6. Etasje

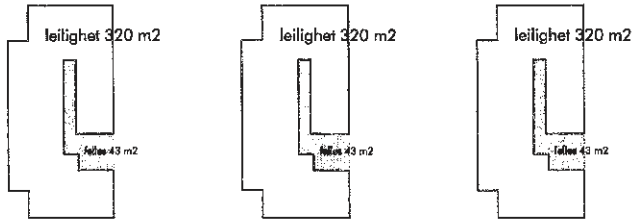


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

VEDLEGG E|2





SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh.: Kopi til:
08 NOV. 2006
Saksnr.: 04/[illegible] Løpenr.:
Vedlegg til: Ark.kode: U.off.§

prosjektnr. 04220	prosjekt ELVEHAVN BRYGGE - HUS E, F og G					tegningsnr. A 206 / rev.
tegning viser: Plan 6. etasje - hus E, F og G						
dato 27.10.04	målt 1:250	tegn. Kj	kontr. hwa	filnavn A4 20 EF 6 2006.dwg	rev. dato	
byggherre KAIBYGG 1, Nedre Elvehavn AS				status Tilbudstegning		

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

enova

Energiattest



Adresse **Dyre Halses gate 7, 7042 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **17.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296686**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21069507**
Gårdsnummer **410**	Bruksnummer **727**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0604**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **81,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **84,26 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 991 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260165
Addresse	Dyre Halses gate 7		
Postnr.	7042	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Martin Lothe Nergård		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble utført arbeid på den felles takterassen mellom blokkene. Kjenner ikke til hvem som utførte arbeidet, men det går jeg ut i fra at borettslaget har dokumenter på.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har ingen info på dette da det var borettslaget som utførte dette.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Stikkontakter ble byttet fra hvitt til svart.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sjekkliste fra Elteknikk Klæbu AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sjekkliste fra Elteknikk Klæbu AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Det ble i 2018 (før jeg kjøpte leiligheten) byttet gulv i entre, stue og kjøkken på grunn av en lekkasje på oppvaskmaskinen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Martin Lothe Nergård*

Initialer selger:
M L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER
for
Sameiet Elvehavn Brygge E

Følger seksjonsbegjæringen, sist endret i sameiermøte 25.04.2022

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge E.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i Dyre Halses Gate 7 (Bygg E) som skal skilles ut av eiendommen gnr. 410, bnr. 687 i Trondheim kommune. Den enkelte sameier har en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Sameiet består av 4 seksjoner som følger:

- 1 samleseksjon bolig som omfatter alle boligene i Sameiet, samt 17 p-plasser og 45 boder som tilleggsdel til denne. Seksjonen eies av Borettslaget Elvehavn Brygge E.
- 1 næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av boder som eies av Sameiet Elvehavn Brygge F.
- 1 næringsseksjon bestående av l fellesbod i 1. etasje som eies av Borettslaget Elvehavn Brygge E og Sameiet Elvehavn Brygge F med hver sin ideelle andel.
- l næringsseksjon med tilleggsdeler som omfatter 19 p-plasser i kjeller.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og evt. en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelene består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik dette er angitt i seksjonsbegjæringen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon. For samleseksjonen er brøken basert på summen av boligenes bruksareal. Tilleggsdeler gjelder parkeringsplasser og bod i kjeller og 1. etg.

De delene av eiendommen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesareal. Sameiet har i forbindelse med bruk av parkeringsanlegget på eiendommen atkomst- og gjennomkjøringsrett i naboeiendommene. På samme måte vil også naboeiendommene som er tilknyttet garasjeanlegget ha atkomst- og gjennomkjøringsrett i Sameiet Elvehavn Brygge Es eiendom.

3. PARKERINGSANLEGGET

19 av biloppstillingsplassene i parkeringsanlegget i sameiet ligger i egen næringsseksjon. Dette er plasser som iht. rammetillatelse skal tilknyttes naboeiendommene Bygg L&M og Bygg N&O, og skal eies av eiere i disse eiendommene.

De resterende 17 biloppstillingsplassene er tilleggsdel til borettslagets samleseksjon, og bruken av disse er nærmere regulert i borettslagets vedtekter.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (belysning, kosting, atkomst- og gjennomkjøringsrett), skal dekkes av de sameiere som disponerer biloppstillingsplasser, og fordeles i henhold til antall plasser. Sameiet kan sammen med fellesutgiftene kreve et á konto beløp for disse kostnader, jf. vedtektenes § 16. Kostnader til plassene som disponeres av andelseiere i borettslagene, belastes først borettslaget som deretter fordeler kostnadene internt til de andelseiere som disponerer plass. Det skal settes opp et enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

Med "andelseiere" forstås i denne bestemmelse de som til enhver tid er eiere av en andel med tilhørende borett i Borettslaget Elvehavn Brygge E.

4. FORMÅL

Den enkelte enhet skal brukes i henhold til seksjoneringsbegjæringens formålsangivelse. Boligseksjonene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

5. FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONENE

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealer utenom parkerings-/bodområdet i kjeller/l. etasje er forbeholdt boligseksjonen.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

6. JURIDISKE DISPOSISJONER

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Se imidlertid de begrensninger som følger av pkt 3 i forhold til parkeringsanlegget

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. (Dette gjelder ikke salg/bortleie av den enkelte bolig, da dette er regulert av borettslagets vedtekter.)

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

7. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. For seksjonseierne Borettslaget Elvehavn Brygge E og Sameiet Elvehavn Brygge F, stiller styrene eller andre representanter med fullmakt.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Tidspunktet for sameiermøtet bør koordineres med avholdelse av generalforsamling Borettslaget Elvehavn Brygge E. Saker som skal opp på sameiermøtet bør kommuniseres til borettslaget så tidlig som mulig.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret, via seksjonseiernes offisielle e-postadresse, med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

8. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Minstefristen på minst 3 dager bør kun benyttes i unntakstilfelle. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

9. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter seksjonsbrøk blant de avgitte stemmene.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,

h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Årsmøtet kan etter behov beslutte å velge inntil to varamedlemmer. Det bør tilstrebes at alle seksjonseiere er representert i styret.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.
De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Dersom protokollen skal offentliggjøres skal opplysninger underlagt taushetsplikt anonymiseres eller om nødvendig fjernes.

11. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Styret representerer sameierne utad. Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet har pliktig medlemskap i velforening for Elvehavn Brygge. Styret i sameiet forplikter sameiet ovenfor velforeningen.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne

på samme måte som styret.

12. ORDENSREGLER

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet.

13. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Den enkelte sameier skal for egne regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

14. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Borettslaget kan alene fatte beslutninger om alminnelig vedlikehold av de deler av fellesarealet de benytter alene, jf § 5.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

15. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 19
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Kostnader knyttet drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, herunder eiendomsskatt, fordeles på brukerne av anlegget. Det samme gjelder kostnader knyttet til parkeringsanleggets atkomst- og gjennomkjøringsrett. Næringsseksjoner i parkeringsanlegget skal ikke belastes felleskostnader som ikke er direkte tilknyttet anlegget. Dette gjelder også de to næringsseksjonene som omfatter boder og fellesbod.

16. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

17. EIENDOMSKATT

De ulike typer areal i sameiet er av Trondheim kommune taksert ulikt. Gjeldende standard-takster er per desember 2006 som følger:

Parkeringsareal (pr. m2 BRA)	2000
Boliger (pr. m2 BRA)	13000
Næringslokaler (pr. m2 BRA)	5000

Verdien av hver seksjon finner man ved å multiplisere antall kvadratmeter med den til enhver tid gjeldende skattetakst for de respektive areal. Skatten utgjør inntil 7 promille av verdien.

Verdi av fellesareal med boligformål tilknyttes boligsseksjonene iht. innbyrdes brøk. Verdi av fellesareal med næringsformål tilknyttes næringsseksjonene.

Styret skal utarbeide en egen oversikt over den interne fordelingen av eiendomsskatt i sameiet, og sørge for at kommunen varsles om dette slik at fordelingen kan hensyntas i forbindelse med kommunens utfakturering.

Dersom kommunen velger å utfakturere eiendomsskatt i henhold til en annen fordeling, som for eksempel etter sameierbrøk, skal sameiet gjennomføre et internt justeringsoppgjør.

18. ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

19. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

20. SKADER PÅ EIENDOMMEN

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

21. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

22. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

23. MEDLEMSKAP VELFORENING FOR ELVEHAVN BRYGGE

Sameiet, og samtlige sameier, har pliktig medlemskap i Velforeningen for Elvehavn Brygge. Velforeningen vil være formell eier av alt fellesareal innen for reguleringsområdet, herunder vei, parkering, park, osv.

Velforeningen administrere all drift og vedlikehold av fellesarealet.

Kostnadene ved driften av velforeningen belastes medlemmene gjennom en egen velforeningskontingent.

24. LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annett følger av disse vedtekter.

VEDTEKTER

FOR
BORETTSLAGET ELVEHAVN BRYGGE E

Sist endret i generalforsamling 21.05.2015

§ 1
Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Borettslaget Elvehavn Brygge E, med forretningskontor i Trondheim kommune.

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

Borettslaget består av 44 andeler.

§ 2
Forholdet til eierseksjonssameiet Elvehavn Brygge E

Borettslaget er en del av eierseksjonssameiet Elvehavn Brygge E, hvor borettslaget eier 44 seksjoner samt 48 boder, 17 p-plasser og en fellesbod i kjeller som tilleggsdel til samleseksjonen. Borettslaget eier dessuten sammen med Sameiet Elvehavn Brygge F en seksjon i 1. etasje bestående av en fellesbod. Borettslaget skal overholde rettigheter og forpliktelser i eierseksjonssameiet i henhold til gjeldende vedtekter i eierseksjonssameiet og lov. Eierseksjonssameiet består ellers av seksjoner i kjeller og 1 etasje for parkering og boder, som disponeres av andre bygg på Elvehavn Brygge.

§ 3
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i borettslagets eiendom, bestående av seksjon nr . 1 i Dyre Halses Gate 7 (bygg E) som skal skilles ut av ***gnr 410, bnr. 687 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 4.000,-

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 èn 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.

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

Andelene registreres i grunnboken.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 5
Parkering

17 p-plasser i 1. etasje tilhører borettslaget, som tilleggsdel til borettslagets seksjon. Styret i borettslaget råder over plassene, og kan blant annet organisere utleie av disse til inntekt for laget. Ved utleie har andelseierne fortrinnsrett. Dette innebærer at plassene kun kan leies ut til andre, når det ikke er tilstrekkelig antall andelseiere som ønsker å leie. Dersom plassene leies ut til andre enn andelseiere, skal dette skje med avtale om maksimalt 3 måneders oppsigelse. Styret er forpliktet til å si opp leieavtaler med andre enn andelseiere, dersom alle plasser er utleid og det kommer andelseiere som ønsker å leie plass.

§ 6
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.

§ 7
Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

§ 8
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, jf. borettslagslovens § 5-23.

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.

§ 9
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. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

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.

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.

§ 10
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 kommunikasjonløsning fordeles med lik del på hver andelseier. Kostnader som utelukkende knytter seg til p-plassene, fordeles på eierne/brukerne av disse.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Borettslaget har lovbestemt pant i andelen, jf borettslagsloven § 5-20, for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke være større enn to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§ 11
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Forsikring kan skje ved at borettslagets seksjon er forsikret gjennom Sameiet Elvehavn Brygge E sin forsikring.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 12
Styret

Laget skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styret består av en leder, nestleder og et styremedlem. 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 to styremedlemmer for 1 år, to styremedlemmer velges for 2 år. De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og leder velges for et tidsrom av to år ved senere valg.

Styremedlemmer og leder kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem eller leder 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 tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. 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
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.

I Sameiet E er andelseierne representert av styreleder og et styremedlem. Styremedlemmet utpekes av styret.

§ 16
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.

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.

§ 17
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.

§ 18
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.

§ 19
Revisjon

Borettsagets 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.

§ 20
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.

§ 21
Husordensregler

Borettslaget fastsetter husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 22
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.

§ 23
Forholdet til borettslagsloven

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

Husordensregler Borettslaget Elvehavn Brygge E

Vedtatt av Generalforsamlingen 14/5-09, sist endret av styret 20.07.2015.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

På grunn av røyk- og luktsjenanse er det forbudt å bruke kull ved grilling, dette gjelder både i fellesareal og på balkonger. Gassgriller og elektriske griller er tillatt å benytte.

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Da det er lydt i blokka må dører til leiligheter og andre dører ikke slamres da dette kan høres inn i andre leiligheter.

I henhold til politivedtektene i Trondheim Kommune skal det være ro og orden i huset etter klokka 23.00. Det bør også tas hensyn før klokka 09.00 alle dager. Støyende arbeid i leiligheter, også bruk av vaskemaskin/tørketrommel eller lignende, skal avsluttes før klokka 23.00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for at boligen med tilhørende rom brukes med aktsomhet. Dette innebærer:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.

Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne. Eventuelle sluker på balkongen holdes rene for skitt, slik at overvann ikke trenger inn i boligene eller underliggende boliger.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlig skader som oppdages/oppstår i boligen. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene. Reklame kastes i egen søppelbøtte slik at man unngår at det flyter omkring i fellesgang. Det er ikke tillatt å legge reklame/avfall på postkassestativ eller i annet fellesareal. Aviser skal leveres på dør til den som abonnerer, man er ansvarlig for at leverandør får beskjed om etasje og leilighet.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene, eneste unntak er på takterrasser i 3. etasje.
Det er heller ikke tillatt å røyke foran utgangsdører.

Søppelkasser utendørs er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes i felles trapperom og ganger. Dette for å sikre fri ferdsel ved behov for evakuering grunnet brann eller lignende.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk av bodareal.

Sykler, barnevogner og scootere skal settes i sykkelboden eller på angitte plasser, ikke ved inngangspartiet.

Alle postkasser skal ha like postkasseskilt. Det tillates to typer:

1) Jernia sitt postkasseskilt type 213, hvit rektangulært (32x78mm) med sort tekst.
2) Postens skiltbutikk sitt "lille postkasseskilt" hvit rektangulært (32x78mm) med sort tekst. http://skiltbutikken.posten.no/variants/82

I tillegg kan postens "Nei takk til uadressert reklame" klistremerke klistres på postkassen. Dette fås ved postkontor/post i butikk.
Andelseier er ansvarlig for bestilling/betaling/montering av disse skilt, også i tilfeller der overdragelse av bruksrett foreligger (utleie.) Om andre skilt/lapper blir brukt som postkasseskilt skal styret varsle beboer og andelseier om at skiltet må byttes til riktig type. Riktig type skilt skal andelseier sørge for at er montert 3 uker etter at slikt varsel er gitt.

Endring av navn/telefonnummer for porttelefon gjøres ved henvendelse til styret."

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier og leietagere aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Det er båndtvang i fellesareal, inkludert takterrasse. Hund- og kattehold må søkes styret. Andelseierne og/eller leietagere er ansvarlige for besøkende med dyr.

Beboere som holder dyr skal sørge for at de ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Lufting av hunder og katter skal ikke foregå på takterrasser.

6. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner fra styret derav muntlig og skriftlig advarsel og krav om fraflytting. I verste fall kan alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene medføre krav om salg av andelen.

Borettslaget Elvehavn Brygge E - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 700 016	1 700 016	1 700 000	1 509 350
Felleskostnader kapitaldel		2 649 984	2 500 032	2 650 000	2 992 900
Inntekter garasjer		160 092	152 027	164 745	175 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		232 848	202 752	232 900	243 800
Andre tillegg	1	43 296	43 296	43 296	43 296
Andre driftsinntekter	2	16 408	17 408	18 408	18 408
Sum driftsinntekter		**4 802 644**	**4 615 531**	**4 809 349**	**4 982 754**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-11 985	-13 395	-13 400	-11 985
Styrehonorar		-85 000	-95 000	-95 000	-85 000
Forretningsførerhonorar		-83 061	-81 624	-83 000	-85 800
Honorar administrative tjenester		-23 239	-22 431	-23 150	-23 900
Eksterne honorar	4	-11 073	-10 510	-12 600	-12 600
Kontingent/felleskostnader	5	-950 404	-948 956	-951 300	-991 700
Drifts- og serviceavtaler	6	-31 455	-37 527	-23 000	-44 000
Renholdstjenester		-65 799	-57 912	-59 500	-68 250
Løpende vedlikehold	7	-72 841	-6 263	0	0
Periodisk vedlikehold	8	0	-50 000	-30 000	-50 000
Elektroniske fellesavtaler		-232 156	-221 792	-232 900	-243 800
Forsikring		-9 591	-5 757	0	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-252 836	-220 683	-224 800	-275 000
Eiendomsavgifter		-187 083	-183 554	-192 700	-196 500
Andre driftsutgifter	9	-6 136	-9 056	-3 700	-3 700
Sum driftskostnader		**-2 022 658**	**-1 964 460**	**-1 945 050**	**-2 092 235**
DRIFTSRESULTAT		**2 779 986**	**2 651 071**	**2 864 299**	**2 890 519**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		76 623	85 455	78 000	78 000
Finanskostnader		-1 474 118	-1 077 256	-1 493 102	-1 418 500
Netto finansposter		**-1 397 495**	**-991 801**	**-1 415 102**	**-1 340 500**
Resultat før skattekostnad		**1 382 491**	**1 659 270**	**1 449 197**	**1 550 019**
Ordinært resultat etter skatt		1 382 491	1 659 270	1 449 197	1 550 019
ÅRSRESULTAT	**10, 14**	**1 382 491**	**1 659 270**	**1 449 197**	**1 550 019**
Disponering av totalresultat:		1 382 491	1 659 270	1 449 197	1 550 019
Overført til annen egenkapital		1 382 491	1 659 270	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	62 885 000	62 885 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 13	674 106	751 154
Sum anleggsmidler		**63 559 106**	**63 636 154**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	35 440	20 388
Periodiserte kostnader	12	238 191	232 156
Mellomregning Klare Finans	12	70 318	45 251
Opptjente renter	12	76 623	85 455
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	889 795	1 013 088
Sum omløpsmidler		**1 310 367**	**1 396 338**
SUM EIENDELER		**64 869 473**	**65 032 492**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	176 000	176 000
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	10, 14	222 952	300 000
Annen egenkapital	14	26 588 520	25 206 030
Sum egenkapital		**26 987 472**	**25 682 030**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 15	250 000	250 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**250 000**	**250 000**
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	30 943 187	32 423 138
Borettsinnskudd	16, 18	6 288 500	6 288 500
Sum langsiktig gjeld		**37 231 687**	**38 711 638**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 027	121 845
Forskudd kunder		113 188	65 425
Påløpte renter		233 099	201 555
Sum kortsiktig gjeld		**400 314**	**388 825**
Sum gjeld		**37 882 001**	**39 350 463**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 869 473**	**65 032 492**
Pantstillelser	16	37 231 687	38 711 638

Sted:_____, dato:_____

Torunn Austheim Leder	Britta-Lill Levik Styremedlem	Ellen Katrine Olsen Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Andre tillegg	43 296	43 296
Sum andre tillegg	**43 296**	**43 296**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift eluttak	10 000	11 000
Andre leieinntekter	6 408	6 408
Sum andre inntekter	**16 408**	**17 408**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	11 985	13 395
Sum personalkostnader	**11 985**	**13 395**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Sum eksterne honorarer	**11 073**	**10 510**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	950 404	948 956
Sum felleskostnad velforening/sameie	**950 404**	**948 956**

Boligselskapet er underlagt Sameiet Elvehavn Brygge E og Velforeningen Elvehavn Brygge. Borettslaget betaler felleskostnader til begge selskapet for tjenester som drift av bygning og drift av fellesområder.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	13 907	13 424
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	4 011	11 260
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	12 087	11 467
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	1 451	1 376
Sum drifts- og serviceavtaler	**31 455**	**37 527**

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	32 118	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	2 764	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	27 871	6 263
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	9 968	0
Reparasjon og vedlikehold annet	120	0
Sum vedlikehold	**72 841**	**6 263**

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Avsetning fremtidig vedlikehold	0	50 000
Sum periodisk vedlikehold	**0**	**50 000**

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	329	0
Generalforsamling/årsmøte	1 379	6 177
Kurskostnader	0	495
Bankgebyrer	647	643
Andre gebyrer	3 610	1 741
Hjemmeside/internett/TV-abo	171	0
Sum andre driftsutgifter	**6 136**	**9 056**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 007 514**	**1 508 770**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 382 491	1 659 270
Tilført avsetninger	0	50 000
Avdrag lån	-1 479 951	-2 149 709
Overført øremerkede midler	0	-60 817
Uttak øremerkede midler	77 048	0
Årets endring i disponible midler	**-97 460**	**-501 256**
Disponible midler i periodens slutt	**910 053**	**1 007 514**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**751 154**	**690 337**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	0	60 817
Årets benyttede midler av vedlikehold	-77 048	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**674 106**	**751 154**
Egenkapital avsatt til vedlikeholdsfond 01.01.	**-300 000**	**-300 000**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-250 000**	**-200 000**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets benyttede vedlikeholdsfond	77 048	0
Årets vedlikeholdsavsetning	0	-50 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-472 952**	**-550 000**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 111 207**	**1 208 668**

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Park. plass	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 578	9 777 000	53 108 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 578	9 777 000	53 108 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 578	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	9 777 000	53 108 000
Antatt levetid i år :	5		

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 2005

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	674 106	751 154
Sum øremerkede bankinnskudd	**674 106**	**751 154**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	8	8
Bankinnskudd	889 787	1 013 080
Sum bankinnskudd	**889 795**	**1 013 088**

Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**25 682 030**	**24 022 760**
Andelskapital 01.01	176 000	176 000
Andelskapital 31.12	**176 000**	**176 000**
Annen egenkapital 01.01	25 206 030	23 546 760
Årets resultat	1 382 491	1 659 270
Annen egenkapital 31.12	**26 588 520**	**25 206 030**
Vedlikeholdsfond 01.01	300 000	300 000
Vedlikeholdsfond 31.12	**222 952**	**300 000**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**26 987 472**	**25 682 030**

Andelskapitalen er kr 176 000,- fordelt på 44 andeler à kr 4 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	250 000	250 000
Sum avsetninger	**250 000**	**250 000**

Vedlikeholdsavsetningen på kr. 250 000,- er kostnadsført i resultatregnskapet, kr. 222 952- er disponert via årsresultatet og er derfor flyttet til egenkapitalen.

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**62 885 000**
Restgjeld 31.12	**37 231 687**

Pålydende pantstillelser var kr. 62 885 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

R 560ad

Arkivsaksnr: 01/34649

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ELVEHAVN, ELVEHAVN BRYGGE

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Målet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:

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

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

Området reguleres til følgende formål:

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

lokaliseres under terreng

3.1-8 *Modell*

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

3.2 Områder for boliger, generelt

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

3.3 Områder for boliger, bestemmelser til område A1-7

3.3-1 *Arealbruk*

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

3.3-2 *Utnyttelse*

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

3.3-3 *Utforming,*

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

3.4 Område for boliger med barnehage, område A8-12

3.4-1 *Arealbruk*

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

3.4-2 *Utnyttelse*

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

3.4-3 *Utforming*

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

3.4-4 *Krav om etablering av barnehage*

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

4.4 Brygge

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

§ 5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1-1 Utforming

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

5.1-2 Plankrav

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

5.1-3 Rekkefølgekrav

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

§ 6 SPESIALOMRÅDE, PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ

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

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

§ 7 FELLES OMRÅDER

7.1 Utforming

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

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

7.2 Rekkefølgekrav

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

7.3 Forvaltning

Fellesområdene skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

7.4 Uteareal for barnehage i T3

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

§ 8 PLANKRAV FOR FELT C1 OG C2

8.1 Fellesbestemmelser

8.1-1 Krav om bebyggelsesplan

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

8.1-2 Generelle bestemmelser

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

8.1-3 Rekkefølgekrav

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

8.2 Område C1 (se også §8.3)

8.2-1 Arealbruk

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

8.2-2 Utnyttelse

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

8.2-3 Utforming

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

8.2-4 Felles takterrasser

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

8.2-5 Parkering

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

8.3 Område C2 (se også §9.3)

8.3-1 Utnyttelse og arealbruk

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

8.3-2 Offentlig trafikkareal, gangveg og torg

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

§ 9 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Støy

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

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

9.2 Forurensing i grunnen

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

9.3 Midlertidig regulering, krav om samtidig opparbeidelse

9.3-1 Område C1

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

9.3-2 Område C2

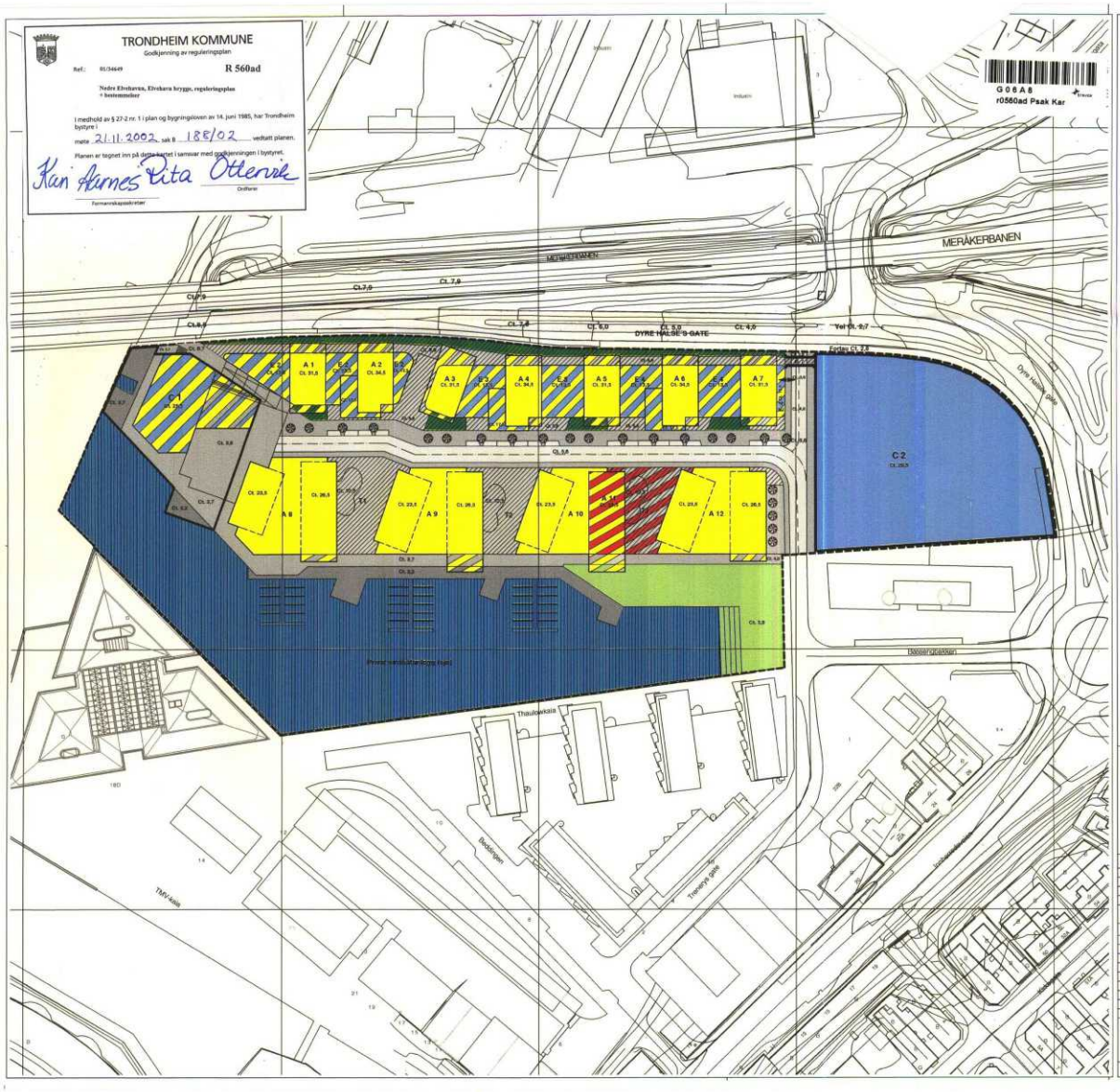
Før det gis byggetillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet skal det være etablert midlertidig gangveg fra regulert atkomstgate til undergang ved Dyre Halses gate som beskrevet i §8.3-2, første ledd. Vegen skal opparbeides i henhold til plan godkjent av kommunen. Den øvrige del av området kan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

Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:
Vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn brygge.

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

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



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 01/34649 **R 560ad**

Nedre Elvehavn, 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 II 188/02 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Kari Aarnes Rita Ottervik

Formannskapssekretær — Ordfører

G 08 A 8
r0560ad Psak 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)
- N Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)

- Privat småbåtanlegg(sjø) (619)
- Kommunaltekniske anlegg (621)
- Bevaringsområder
- Friluftsområder (613)
- Restriksjonsområde/frisikt

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles lekeareal (750)
- Felles grøntanlegg (780)
- Felles gang- og plassareal (760)

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

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. § 25, 2.ledd)

- Område for boliger/ forretning/kontor
- Område for bolig/allmennyttig formål, barnehage

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- 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

1 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			benevnelser på kartet	10.10.02	TK
formål: Nord-øst: fly undergang. Kort kotehøyder. Ny allmenning	22.04.02	TK			
Forenkling plankartet, endret					

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	DATO	SIGN.
Bygningsrådet	22.05.02	TK
Utlegging til offentlig ettersyn	11.06 - 12.07.02	TK
Bygningsrådet/Planutvalget	29.10.02	TK
Miljø- og Byutviklingskomiteen	07.11.02	
Godkjent i Bystyret	21.11.02	

Planen er utarbeidet av: SVEIN SKJENNES ARKITEKTKONTOR AS

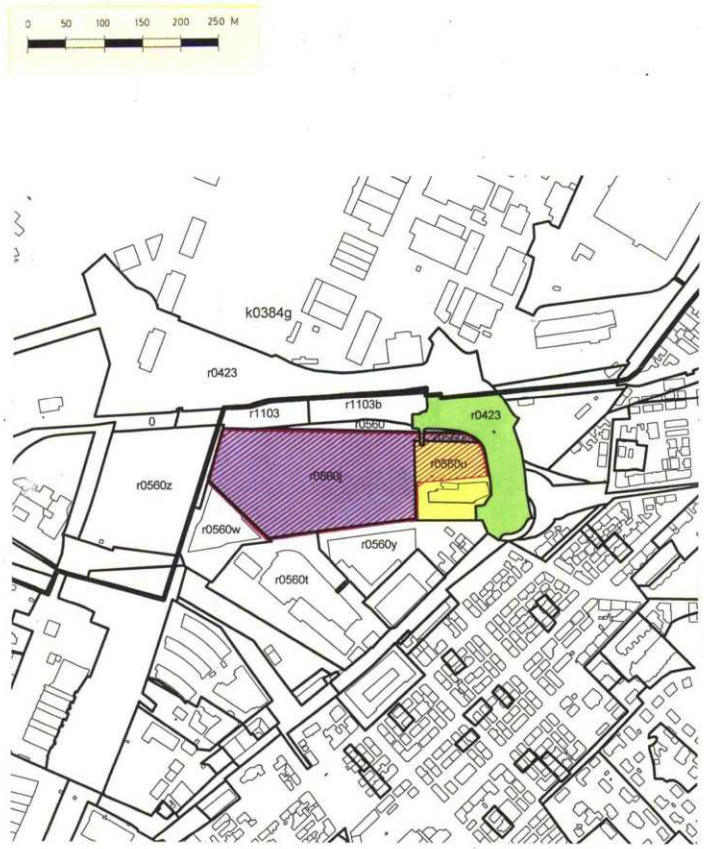
REGULERINGSPLAN NR.

DATO: 24.12.2001

TEGN. TK

SAKSBEH.

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".

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

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

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

	attraktivitet vil ikke bare gjøre lokalmiljøet mer innbydende og trivelig, men kan også bringe folk i bydelen sammen utendørs, styrke tilhørighet og identitetsfølelse og gjennom dette bidra til et mer heterogent sammensatt beboermiljø. På tross av positiv utvikling er det særlig på strekningen nærmest sentrum varierende fremkommelighet for myke trafikanter langs Innherredsveien. Til dels er det alternative ruter som kan brukes, men det er likevel behov for en opprusting av spesielt fortau langs selve Innherredsveien. For å sikre alle grupper best mulig fremkommelighet, spesielt om vinteren er dette viktig. Universell utforming må legges til grunn som et viktig premiss i det videre arbeidet. Det er fremdeles behov for tiltak som kan bedre trafikksikkerheten, spesielt ved krysset ved Nonnegata og ved Solsiden. Dette er positivt at dette er løftet frem i planprogrammet. 5. <u>ROS-analyse:</u> ROS-analysen skal legges ved i saken og synliggjøres i forslaget til reguleringsplan, og avdekket risiko skal møtes med tiltak som hjemles i planbestemmelsene eller gjøres juridisk gjeldende på andre måter.	5. Tas til etterretning, ROS skal utarbeides og legges ved uavhengig av om det blir reguleringsplan eller byggeplan.
Trøndelag fylkeskommune	<u>Kulturminner:</u> 1. Under metodikk for kulturminner under bakken bør det stå: «Dialog med fylkeskommunen, eventuelt også Vitenskapsmuseet og Riksantikvaren». Dette ut fra at det er fylkeskommunen som har hovedansvar for arkeologi for denne bydelen. 2. Vi gjør oppmerksom på at nedlagte Eli kirkegård, som var i drift mellom 1846 og 1940, delvis omfattes av planområdet. Dette gjelder tomta som UFFA-huset ligger på i dag, ved krysset mellom Innherredsveien og Stadsingeniør Dahls gate. Deler av planområdet berører også middelalderbyen (vest for Bakke bru) og Bakke kloster. Bakke kloster må avmerkes som hensynssone d) med tilhørende bestemmelser, se vedlagte brev av 11.12.2018 fra Riksantikvaren.	1. Metodikken endres i henhold til merknad. 2. Tas til etterretning
Møllenberg og Rosenborg velforening	1. Etterlyser sammenhengende tilbud for gående og syklende. 2. Dårlig framkommelighet og vilkår for myke trafikanter og trafikkfarlige punkter i Nonnegata, Kirkegata, Bakkegata, Beddingen, særlig i forhold til skoleveg for elever på Bispehaugen og Rosenborg. 3. Ønsker miljøgate i Innherredsveien på hele planstrekningen.	1. Prosjektet skal ha tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplanen og andre infrastrukturprosjekt som skal sikre en helhet. 2. Gående skal prioriteres først sammen med kollektiv i det videre arbeidet. Forholdene for gående og trafikksikkerhet skal utredes i det videre arbeidet. 3. Tas til etterretning
Sameiet Verftsgata 1E	1. Mer hensyn til gående 2. Bedre forhold for syklende langs gate og bedre forbindelser 3. Ønsker trivelige omgivelser og attraktivt bomiljø.	1. Det er et premiss at prosjektet skal legge til rette for gående 2. tas til etterretning. Hvordan tiltaket påvirker syklende skal utredes i det videre arbeidet. 3. Det er et av målene til gateprosjektene. Blant annet støy, støv, og byliv skal utredes
Borettslaget Inherredsveien 8	1. Påpeker problemer med rystelser, støy, støv og manglende trafikksikkerhet for beboere og myke trafikanter.	1. Grunnforhold, støy, støv og trafikksikkerhet er utredningstema som blir gjennomført i det videre arbeidet.
Næringsforeningen	1. Påpeker at hvordan gaten utformes vil ha konsekvenser langt utenfor områdeavgrensningen.	1. Det vil legges opp til et tett samarbeid med de andre gateprosjektene, gatebruksplan og infrastrukturprosjekt for å se på en helhet.

	2. Påpeker mangfoldet av målsettinger og presiserer at det må tydeliggjøres hva som legges i disse begrepene og hvordan det skal måles og vektes ved sammenlikning av alternativ. 3. Sier at *foreslåtte prioriteringspyramide kan være et godt verktøy for å vurdere trafikkflyt for de ulike trafikantgrupper, men egner seg dårlig til å gjøre vurderinger av hvordan prioritere i målkonflikter som ikke handler om trafikantgrupper, eksempelvis om hvilke løsninger som best bidrar til «å øke attraktiviteten til Midtbyen».* 4. *Næringsforeningen vil minne om at nullvekstmålet gjelder for hele Trondheim, ikke kun for dette området eller sentrumsområdene. Redusert biltrafikk i området er ikke nødvendigvis et positivt bidrag til å nå nullvekstmålet.* 5. *Vi savner undersøkelser som gir en pekepinn på om tiltak medfører at folk endrer transportvaner, eller om tiltakene medfører at folk endrer reisemål. Situasjonen nå for sentrums del er at antall folk i sentrum går ned og dermed også omsetning i butikker og på serveringssteder. Tilsvarende utvikling ser vi ikke på øvrige handelsområder i Trondheim. Dette indikerer at folks handlested har endret seg. Andelen som går, sykler eller reiser kollektivt til sentrum er adskillig høyere enn for øvrige handelsområder. Dermed kan utviklingen være i strid med nullvekstmålet. Vi trenger bedre verktøy slik at vi med bedre sikkerhet si noe om hvordan ulike tiltak påvirker folks valg av transportmiddel og ikke minst valg av handlested.* 6. *Ved å prioritere fremkommeligheten for kollektiv, sykkel og gange i og langs Innherredsveien høyere, vil en måtte nedprioritere fremkommeligheten for bil. Det anses som lite realistisk at redusert fremkommelighet for bil i Innherredsveien ikke vil medføre overføring av trafikk til andre gater. Muligens vil en også skape mer biltrafikk i motsatt retning av sentrum til øvrige handelsområder i byen på bekostning av Midtbyen. Hvordan dette vil slå ut på det totale antall kjørte kilometer i byen bør beregnes, for å kunne si noe tiltakenes effekt på nullvekstmålet.* 7. *Hvordan de ulike målsettingene/temaene vektes vil ha stor påvirkning på anbefalt løsning. Det bør i videre arbeid bes om innspill på fra berørte parter på vekting.* 8. Påpeker behov for tidlig planlegging av løsninger for varelevering og renovasjon. 9. Ønsker gjennomføringsplan for anleggsarbeider som del av planmaterialet, inkl beskrivelse av konsekvenser for næringslivet.	2. Kompleksiteten og mangfold av mål er beskrevet i planprogrammet og at det skal jobbes videre med konkretisering. Involvering og beskrivelse og begrunnelse av metode for alternativsvurdering og måling av grad av oppnåelse av mål vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet. 3. Virkninger for næringsliv og endringer i transport som følge av utformingsalternativer skal utredes i tråd med utredningsplanen i planprogrammet. 4. Det stemmer at nullvekstmålet gjelder for hele Trondheim. Samtidig vil utbygging utenfor sentrum føre til økt biltrafikk enkelte steder, som gjør at man må minke biltrafikk andre steder for å oppnå nullvekst. En løsning kan da være å redusere gjennomgangstrafikk gjennom Midtbyen, hvor vi har byens beste dekning på alternative, miljøvennlige framkomstmiddel. 5. Tas til etterretning. Konsekvenser for næringslivet og byutvikling er utredningstema. Det legges opp til en planprosess hvor det inviteres til aktiv deltakelse fra berørte parter, herunder Næringsforeningen. Rådmannen ser også behovet for en overordnet analyse og vil se på muligheten for en slik utredning sammen med Miljøpakken. 6. Nedbygging av Innherredsveien for mindre biltrafikk har bakgrunn i byggingen av Strindheimtunellen. Midtbyen vil fortsatt være tilgjengelig som målpunkt for kunder og besøkende med bil, men de som skal tvers gjennom byen bør heller velge Strindheimtunellen. Dette vil frigi plass for byliv, gående, syklende og metrobuss, i tråd med gjeldende målsetninger og vedtak. Evalueringsrapporten for prøveprosjektet i Innherredsveien viser at tiltaket ikke har ført til økt trafikk i sidegatene. Nullvekstmålet er bakgrunnen for prosjektet og vil utredes. 7. Det legges opp til en prosess hvor det inviteres til aktiv deltakelse fra berørte parter, herunder Næringsforeningen. 8. Tas til etterretning. Varelevering og renovasjon er et eget utredningstema 9. Dette skal utredes i tema byggetrinn

Gateprosjekt Innherredsveien, innspill samlet og kommentert

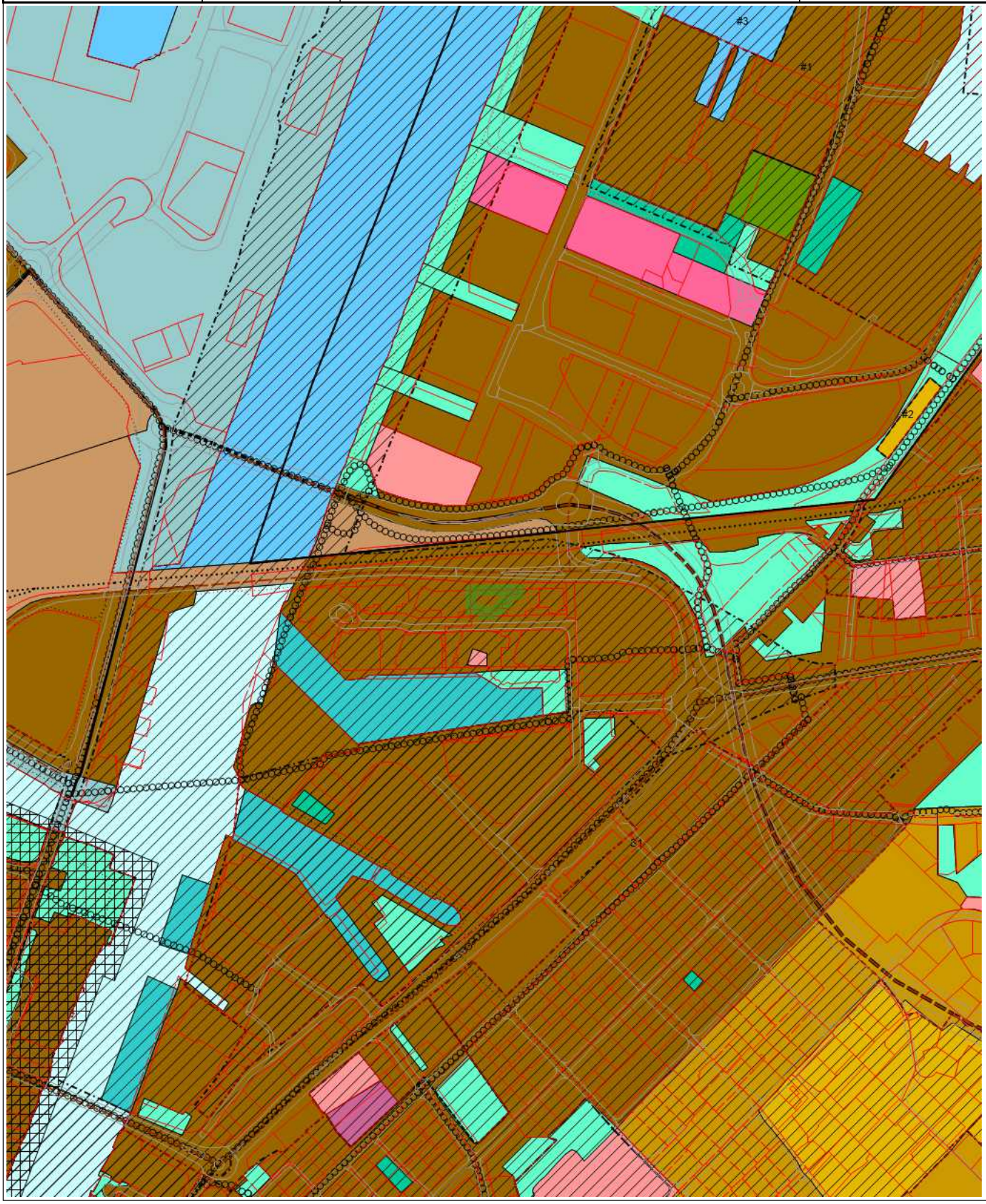
Den norske kirke	1. Bakke kirke og Lademoen kirke har vernestatus listeført, Bakke kirke med et strengere vern. En listeført kirke er av Riksantikvaren vurdert som et verneverdig kulturminne. Kirken er ikke fredet, men alle saker som gjelder endringer i eller ved en listeført kirke, skal sendes til Riksantikvaren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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 727	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Dyre Halses gate 7 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000

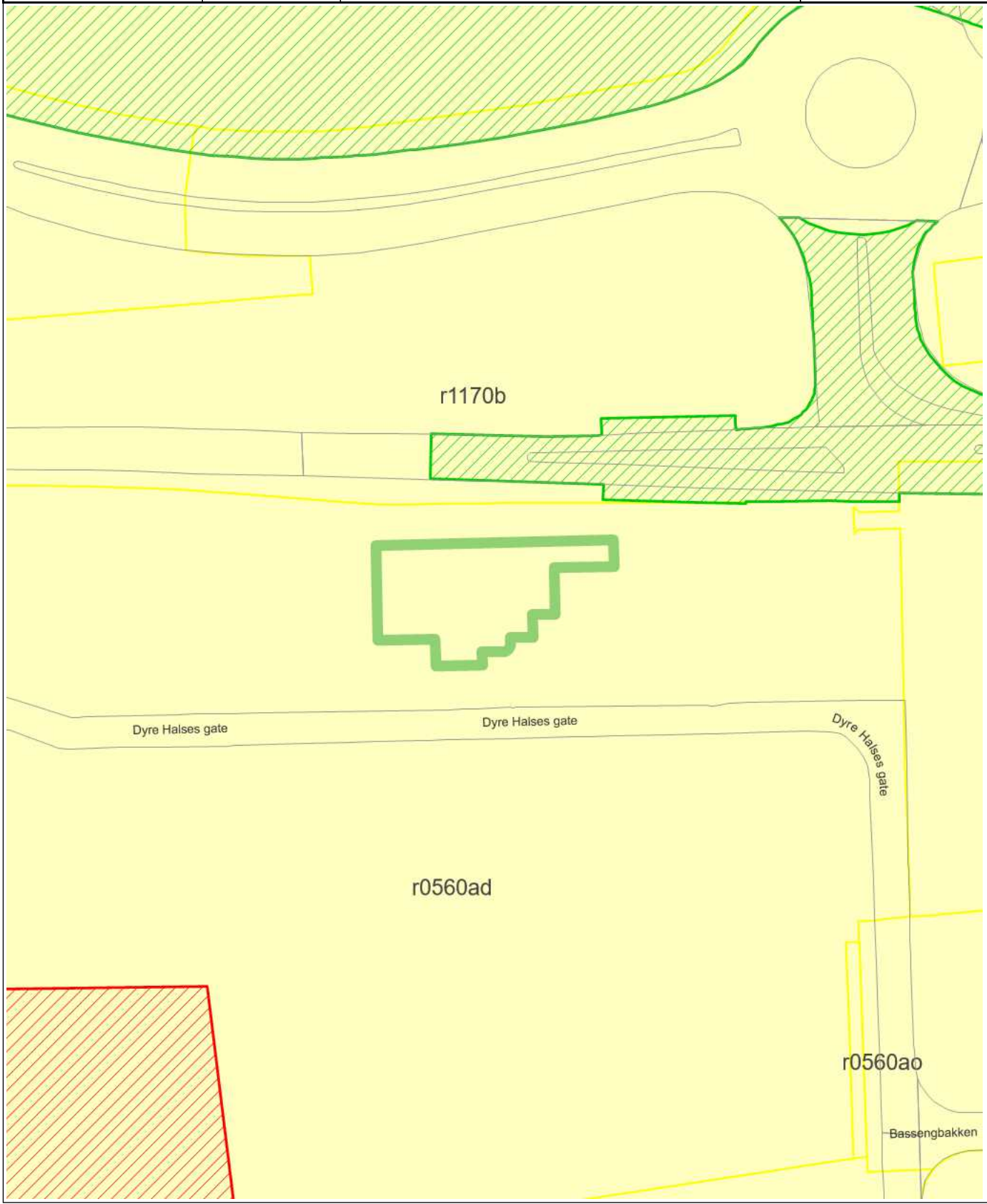


Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 727	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Dyre Halses gate 7 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

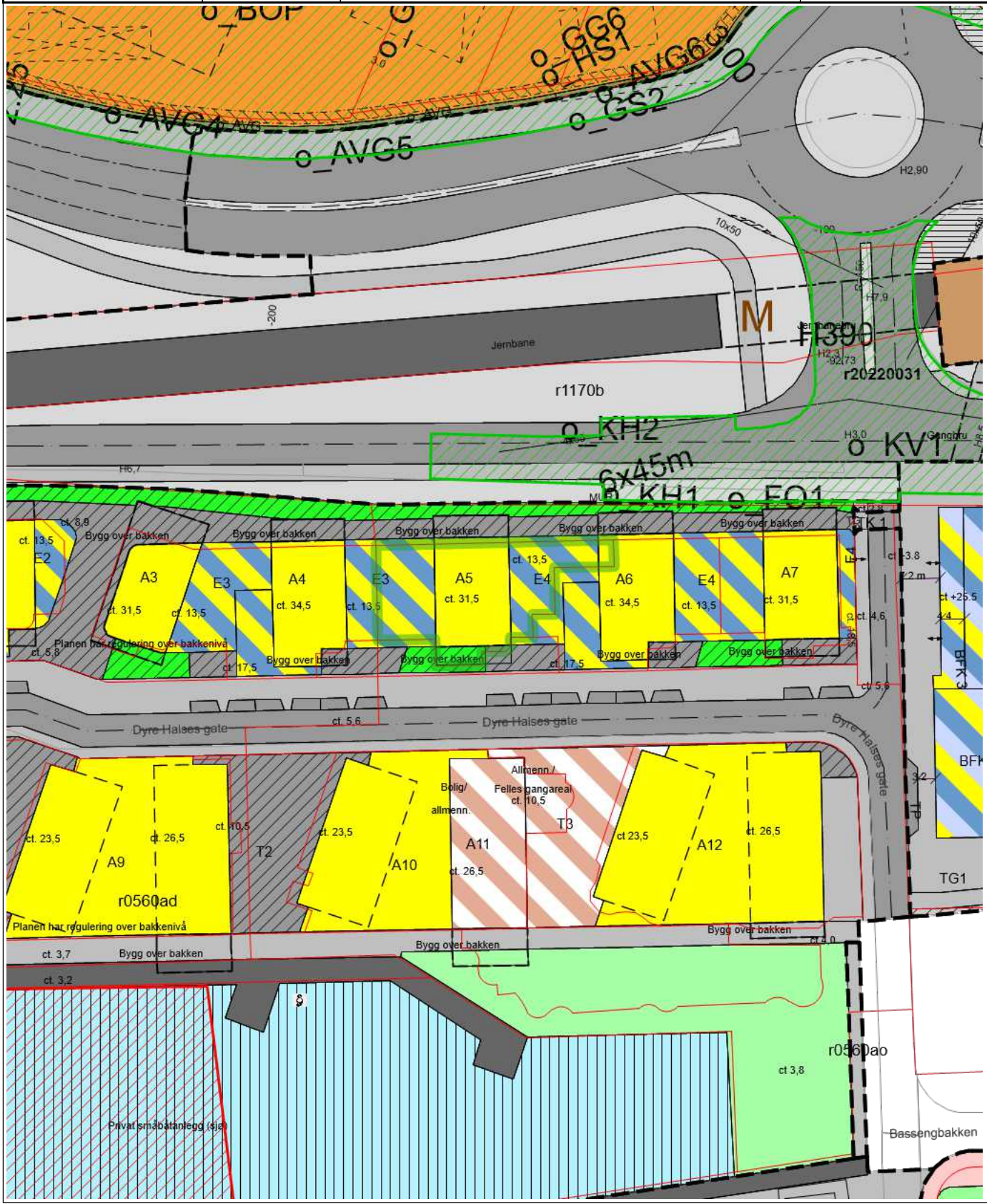


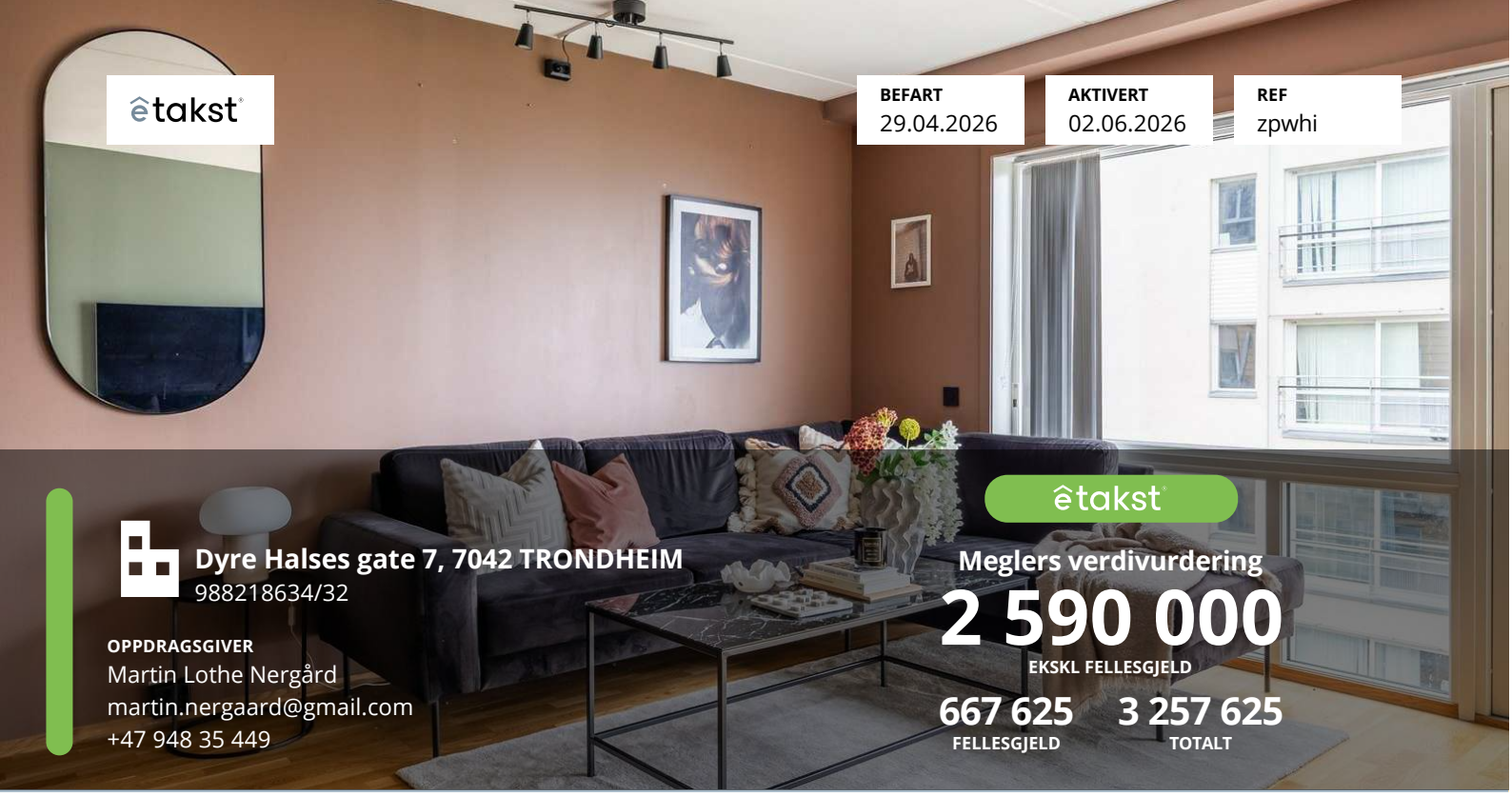
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 727	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Dyre Halses gate 7 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000





etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
29.04.2026	02.06.2026	zpwhi

Dyre Halses gate 7, 7042 TRONDHEIM

98821634/32

OPPDRAGSGIVER
Martin Lothe Nergård
martin.nergaard@gmail.com
+47 948 35 449

etakst

Meglers verdivurdering

2 590 000

EKSKL FELLESGJELD

667 625	3 257 625
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Borettslagsleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	2006
Soverom	1
Etasje	6
Fellesutgifter	9 123
Formue	30 845

AREAL

BRA-i	42 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke: Ukjent

EGENSKAPER

Balkong og heis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Dyre Halses Gate 15, 7042 Trondheim	05.11.2025	2 590 000	660 157	3 250 157	2005	43 m²
Dyre Halses Gate 8, 7042 Trondheim	11.02.2026	3 650 000	0	3 650 000	2005	46 m²
Dyre Halses Gate 7, 7042 Trondheim	26.02.2026	2 800 000	730 864	3 530 864	2005	46 m²

Lekker 2-roms leilighet i populære Dyre Halses gate med sentral beliggenhet på Solsiden. Her får du en smart planløsning med gode lysforhold og egen balkong. Boligen kombinerer funksjonelle løsninger med nærhet til restauranter, butikker og byens fasiliteter. Fellesgjeld knyttet til leiligheten er husbankfinansiert noe som gir lav rente på lånet.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale

MEGLER
Jonas Paulsen
jonas.paulsen@privatmegleren.no
+4791511559

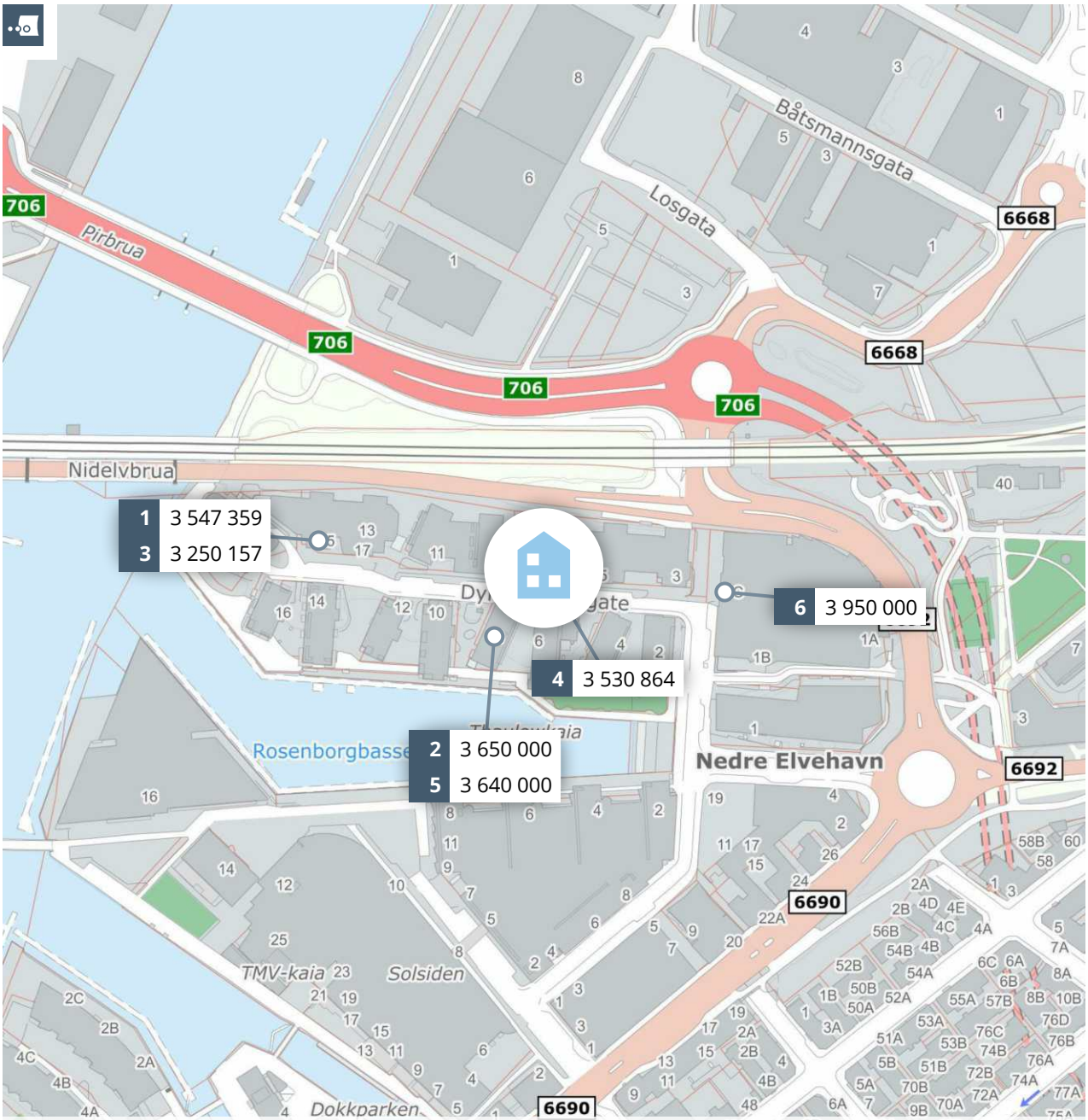
PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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



Meglers verdivurdering

DYRE HALSES GATE 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 02.06.2026

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: Jonas Paulsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dyre Halses gate 7, 7042 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 410 BNR 727 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 1

Verdivurdert til

2 590 000

667 625	3 257 625	77 562
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	9 123
Formue	30 845
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dyre Halses gate 15 42 m² 2005 7. etg 1 sov	18.03.2026	3 150 000	**3 300 000**	247 359	3 547 359	**84 461**
2 Dyre Halses gate 8 46 m² 2005 5. etg 1 sov	11.02.2026	3 390 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**79 348**
3 Dyre Halses gate 15 43 m² 2005 4. etg 1 sov	05.11.2025	2 590 000	**2 590 000**	660 157	3 250 157	**75 585**
4 Dyre Halses gate 7 46 m² 2005 7. etg 1 sov	26.02.2026	2 490 000	**2 800 000**	730 864	3 530 864	**76 758**
5 Dyre Halses gate 8 48 m² 2005 6. etg 1 sov	01.05.2026	2 750 000	**2 750 000**	890 000	3 640 000	**75 833**
6 Dyre Halses gate 1 C 57 m² 2010 4. etg 1 sov	28.05.2026	4 000 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**69 298**

Lekker 2-roms leilighet i populære Dyre Halses gate med sentral beliggenhet på Solsiden. Her får du en smart planløsning med gode lysforhold og egen balkong. Boligen kombinerer funksjonelle løsninger med nærhet til restauranter, butikker og byens fasiliteter. Fellesgjeld knyttet til leiligheten er husbankfinansiert noe som gir lav rente på lånet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.06.2020		30.06.2020	-	915 000	-	915 000	2
03.04.2019	11.04.2019	06.06.2019	1 770 000	1 770 000	920 594	2 690 594	
22.01.2010	15.07.2010	31.08.2010	440 000	420 000	1 253 855	1 673 855	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 1 grunnkrets nå

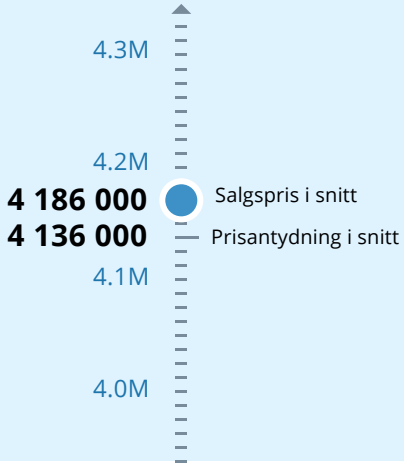
14
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 1 grunnkrets siste 3 mnd

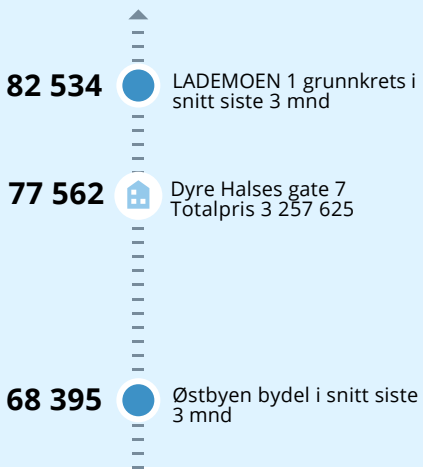
18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Skanska Norge AS
Distrikt bolig og rehab. Trondheim
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	04/35514/ oppgis ved alle henv.	Bjørn Lehn	08.11.2006

Dyre Halses gate 5 og 7, Elvehavn Brygge
Deltrinn 4: Bygg E og F
Nybygg boliger med næringslokaler
Anmodning om ferdigattest

Byggested:	**Dyre Halses gate 5 og 7** Gnr.: **410** Bnr.: **674**
Ansvarlig søker:	**Skanska Bolig AS**
Tiltakshaver:	**Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS**
Tiltaksart:	**Nybygg**
Bygningstype:	**Boligbygg**

Deres anmodning om ferdigattest er registrert mottatt byggesakskontoret 19.10.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.
På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

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

- FBR IR 0051/05 - Rammetillatelse, bygg E, F og G, datert 02.03.2005
- FBR IP 0622/05 - Igangsettingstillatelse nr. 1, Bygg E og F, datert 30.03.2005
- FBR IP 1671/05 - Igangsettingstillatelse nr. 2, Bygg E og F, datert 30.06.2005
- FBR IP 0622/05 - Igangsettingstillatelse nr. 3, Bygg E og F, datert 12.07.2005

Midlertidig brukstillatelse for bygg E og F er gitt ved byggesakskontorets brev datert 30.05.2006.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
Kåre Rypdal
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Skanska Norge AS
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	04/35514/ oppgis ved alle henv.	Bjørn Lehn	17.10.2007

Dyre Halses gate 3 - Elvehavn Brygge
Deltrinn 4: Bygg G, Boligblokk
Anmodning om ferdigattest

Byggested:	**Dyre Halses gate 3**	Gnr.: **410** Bnr.: **691**
Ansvarlig søker:	**Skanska Norge AS**	
Tiltakshaver:	**Peab Bolig AS**	
Tiltaksart:	**Nybygg**	
Bygningstype:	**Boligbygning**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt registrert mottatt byggesakskontoret 12.10.2007.

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

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

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

FBR IR 0051/05 - Rammetillatelse for deltrinn 4: Bygg E, F og G
FBR IP 1777/06 - Igangsettingstillatelse nr. 1 for bygg G
FBR IP 2799/06 - Igangsettingstillatelse nr. 2 for bygg G
FBR IP 3210/06 - Igangsettingstillatelse nr. 3 for bygg G

Midlertidig brukstillatelse er gitt ved byggesakskontorets brev datert 27.08.2007.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/