PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

DYRE HALSES GATE 16
VEDLEGG

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251007

Selger 1 navn
Kjersti Bugge Arnøy

Gateadresse
Dyre Halses gate 16

Poststed	Postnr
Trondheim	5001

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251007

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet baderomsinnredning og blandebatterier
Arbeid utført av	Rørkompaniet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251007

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjersti Bugge Arnøy	a66740592d91b1f45ac04 a46692148b68fad4213	22.05.2025 07:27:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251007

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Dyre Halses gate 16

7042 TRONDHEIM

5001/410/686/19/0/0

Rapportdato

23.05.2025

TG 0	1
TG 1	5
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	0

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

Befaring utført den 23.05.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Dyre Halses gate 16 , 7042, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/686/19/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2007

Tomt: 1 401.50 m^2

Hjemmelshaver(e): Kjersti Bugge-Arnøy

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet i boligblokk. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Yttervegger er delvis oppført i bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og teglsteinsforblending. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Stue/kjøkken og øvrige rom i boligen pusset opp i 2020. Alle innerdører lakkert opp i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

5.etasje			
Primærrom 58 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 61 m^2	**BTA** 65 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

5.etasje			
BRA-i 61 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 9 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 61 m^2	**BRA-e** 3 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 9 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 64 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

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

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
22.05.2025

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 26.02.2007.

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

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Malte slette dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle innerdører lakkert opp i 2020.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny servant med underskap og nytt dusjbatteri med garnityr i 2020.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger har kvitteringer.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot dusjsone.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved videre bruk av badet slik det står i dag anbefales installasjon av lukket dusjkabinett på bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt.

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Komfyrvakt er ikke installert. Automatisk stoppekran med lekkasjeføler er installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Ukjent.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Det er ukjent hvor aggregatet er installert.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Ligger i plastslomme i sikringsskapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke installert varmtvannsbereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

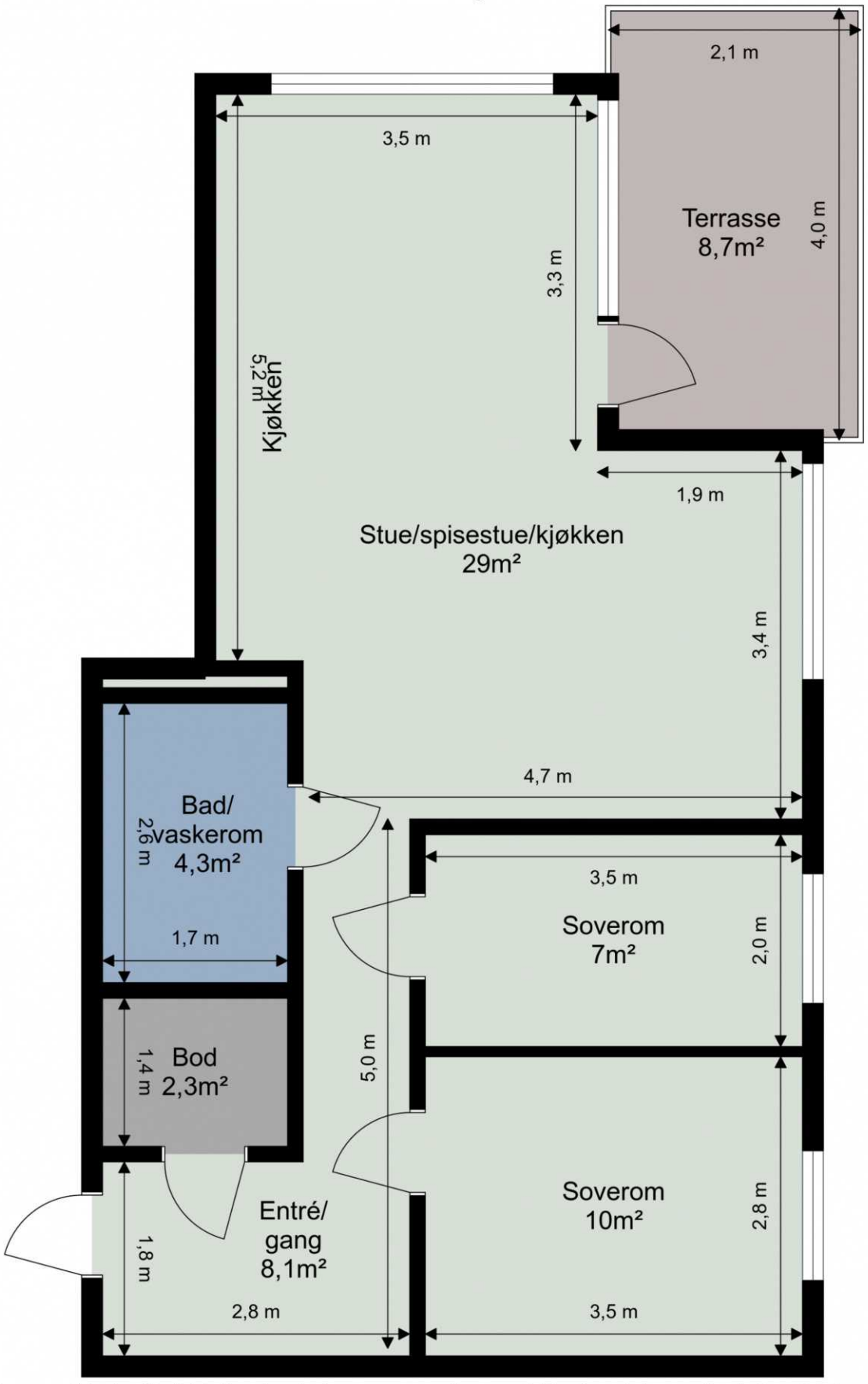
DYRE HALSES GATE 16 - 5001/410/686/19/0/0

Bilde

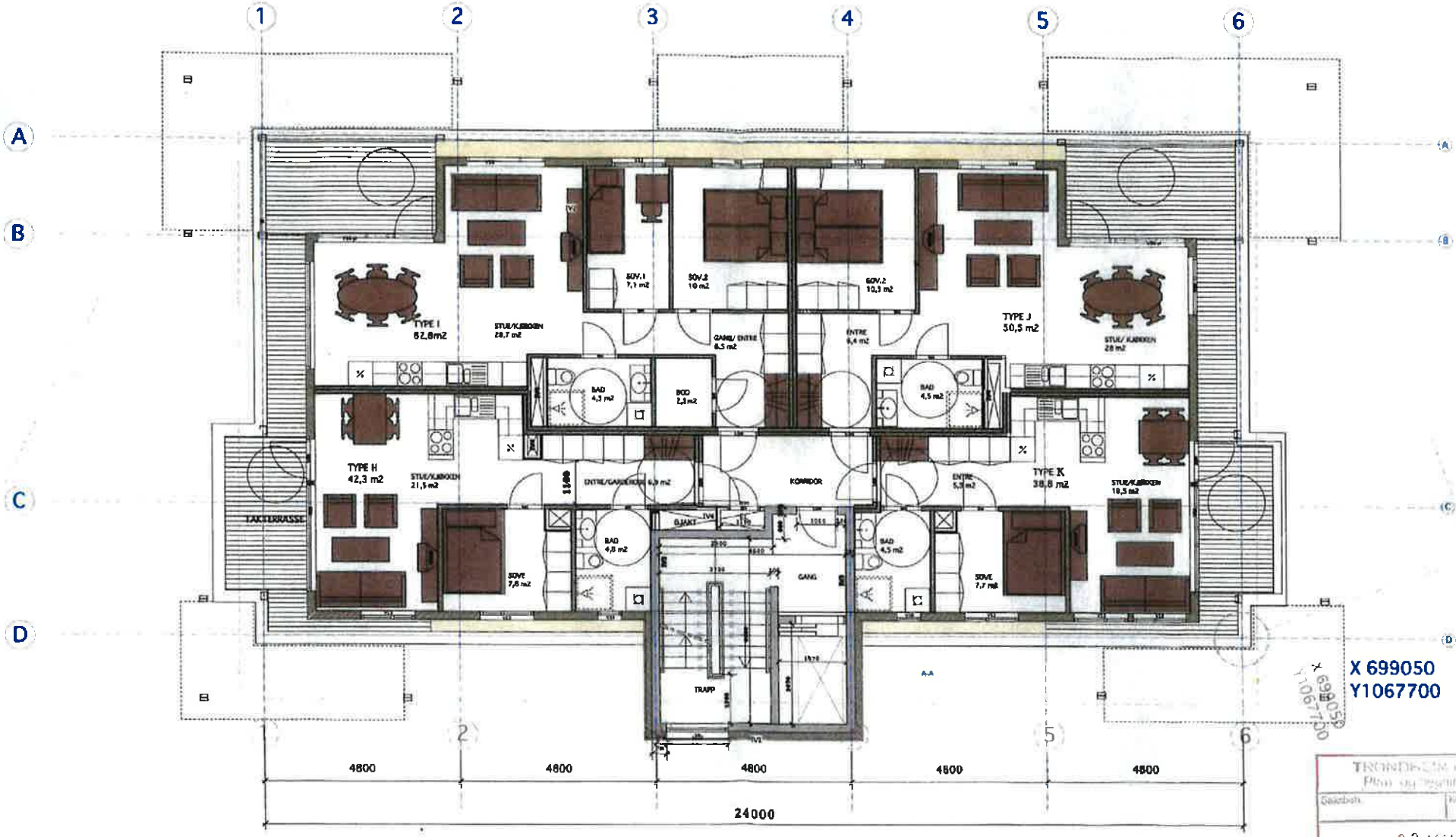


Gjetnes takst

Dyre Halses gate 16
5. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



X 699050
Y1067700

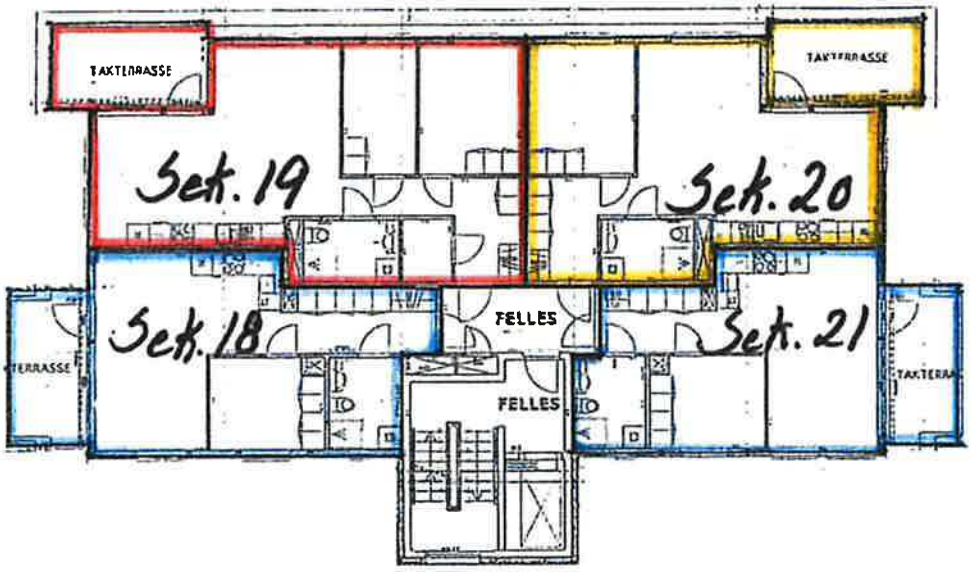
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbeh.
Kopi til
23 MAI 2005
Saksnr.
05/18958
Dokum.
Løpenr.

BLOKK H 04.058
Forprosjekt

PLAN 5. ETG.
05.05.05 ev foreløpig
Per Solem Arkitektkontor as

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 686
Seksjon nr.: 18-19-20-21
Felles

Nr. 16



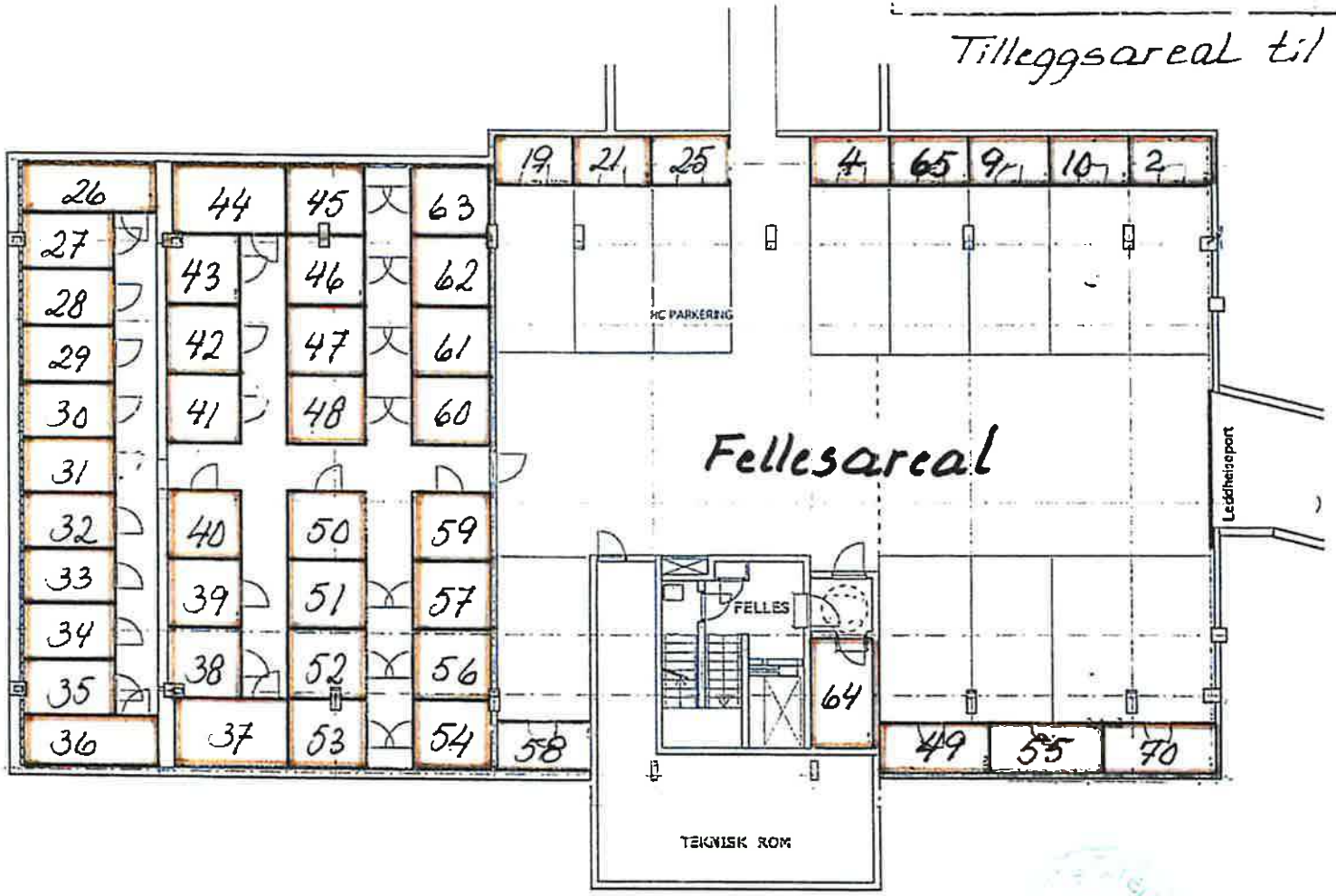
Plan 5. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 686
Seksjon nr.:
Felles

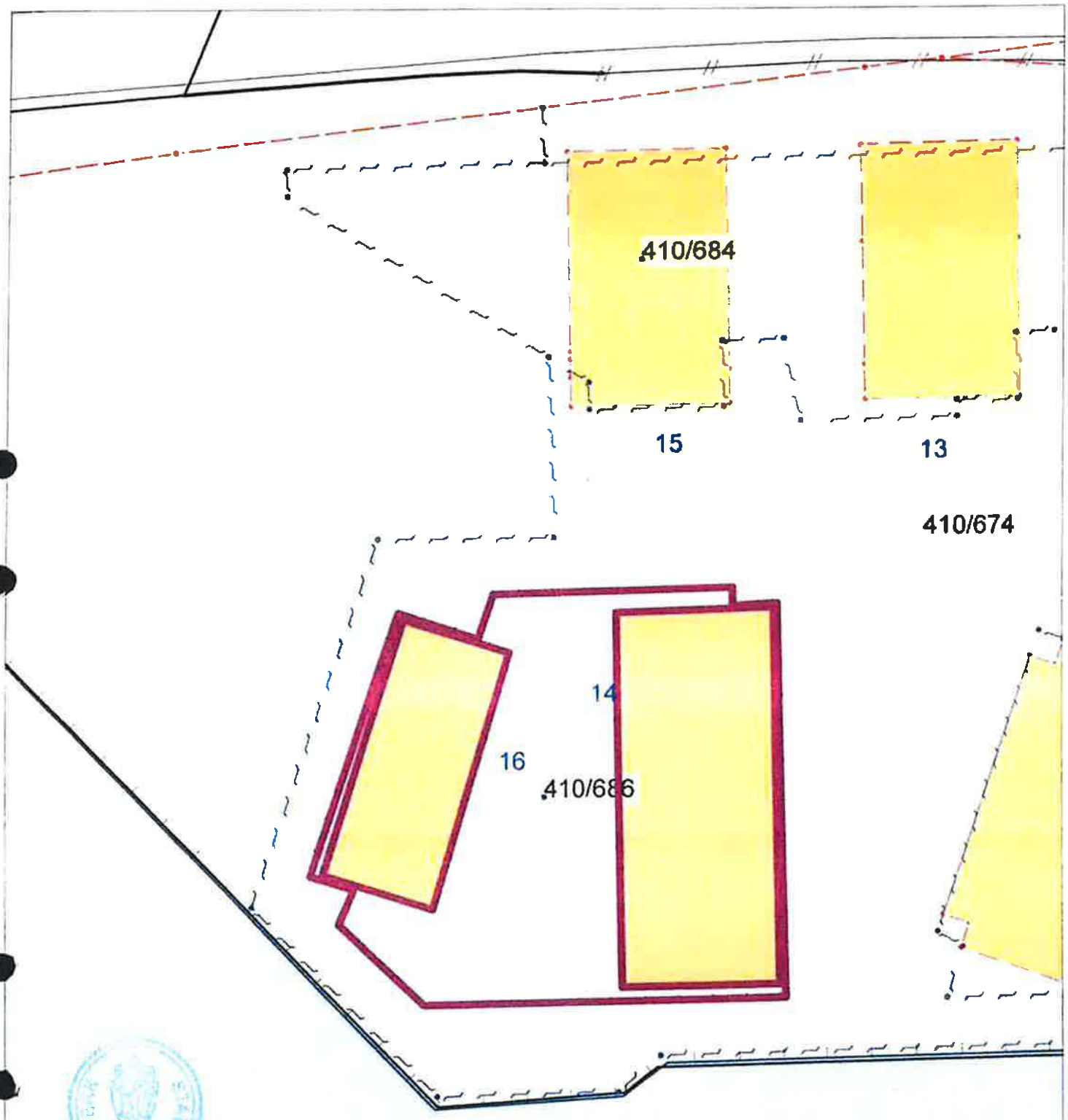
Nr. 14

Tilleggsareal til seksjon:



Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

410/715

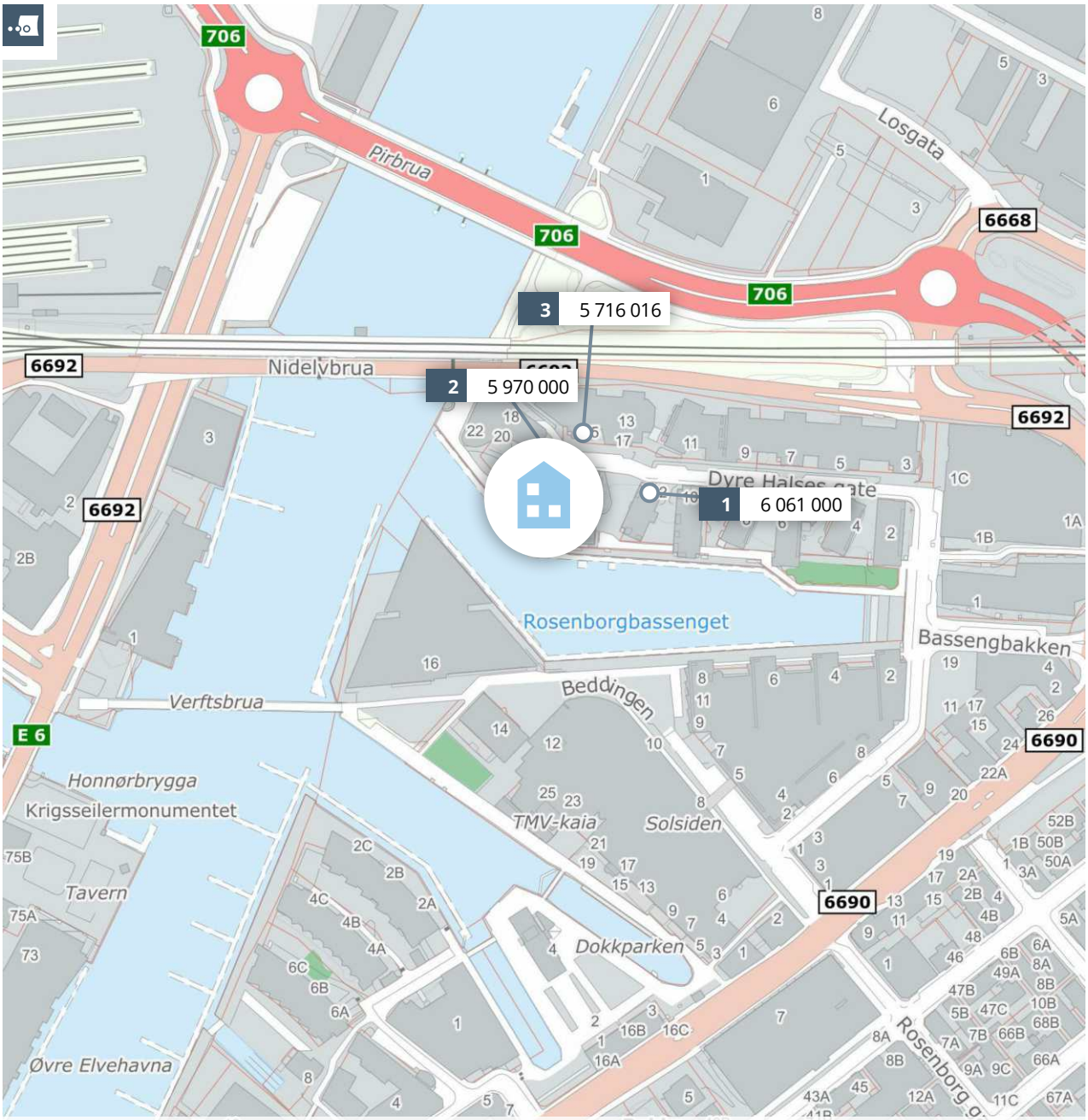
N

SITUASJONSPLAN

DYRE HALSES GATE 14 - 16 GNR. 410 BNR. 686
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 02/02/07

Målestokk 1:500 side 1

Trondheim kommune, Kart- og oppmålingskontoret



Meglers verdivurdering

DYRE HALSES GATE 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 03.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dyre Halses gate 16, 7042 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 410 BNR 686 FNR 0 SNR 19 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 1

Verdivurdert til

5 800 000

0	5 800 000	95 082
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	3 339
Formue	20 272
Soverom	2
Etasje	5

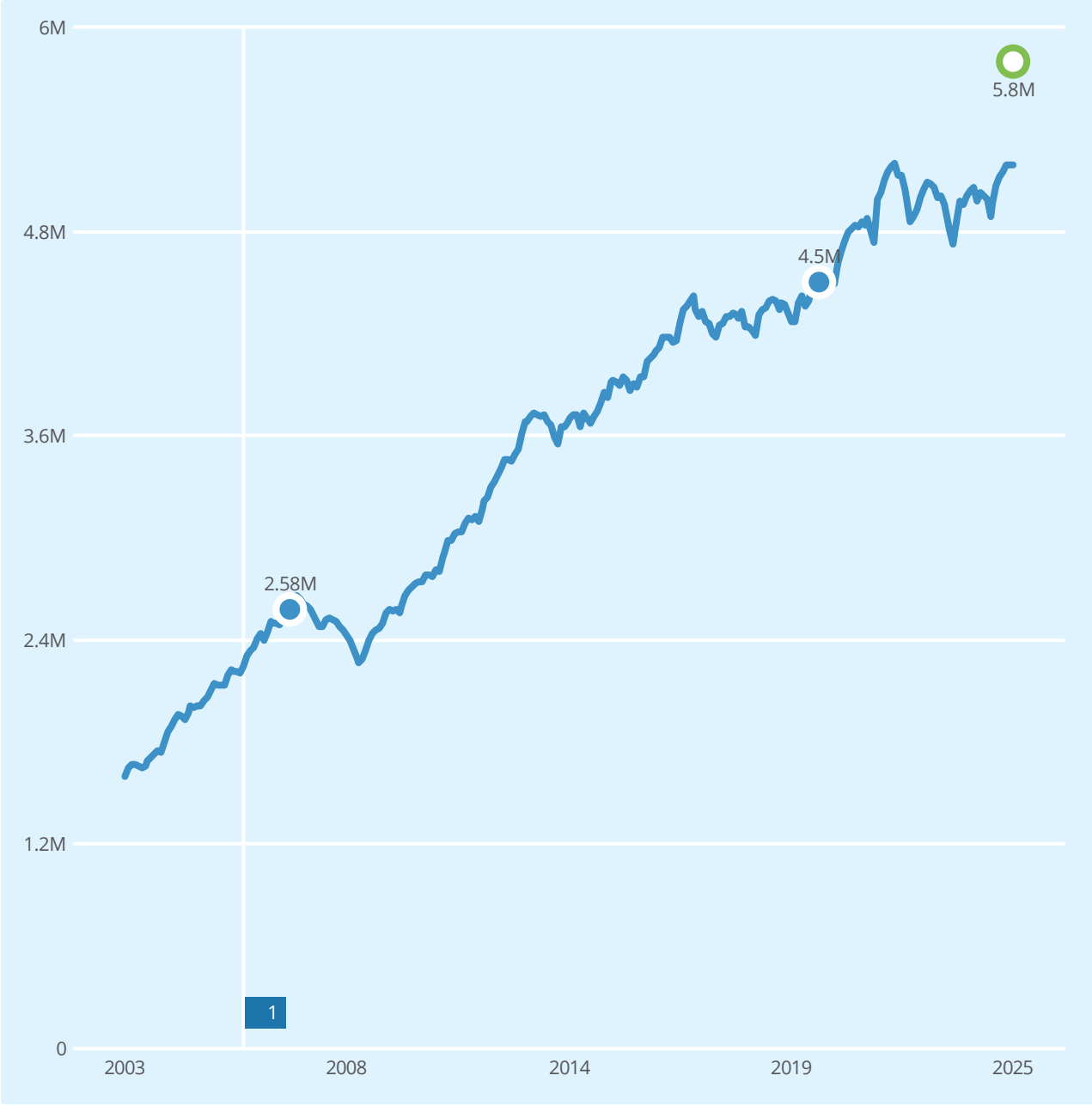
Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dyre Halses gate 12 65 m² 2004 2. etg 2 sov	26.09.2024	5 750 000	**6 010 000**	51 000	6 061 000	**93 246**
2 Dyre Halses gate 14 63 m² 2007 7. etg 2 sov	10.01.2025	5 390 000	**5 970 000**	0	5 970 000	**94 762**
3 Dyre Halses gate 15 65 m² 2005 6. etg 1 sov	30.04.2025	4 790 000	**4 700 000**	1 016 016	5 716 016	**87 939**

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre boliger som er solgt i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.07.2020	03.07.2020	27.08.2020	-	4 500 000	-	4 500 000	2
30.03.2007		30.03.2007	-	2 580 000	-	2 580 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 1 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

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

Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 1 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

4.1M
4 012 000 Salgspris i snitt
3 943 000 Prisantydning i snitt
3.8M

Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

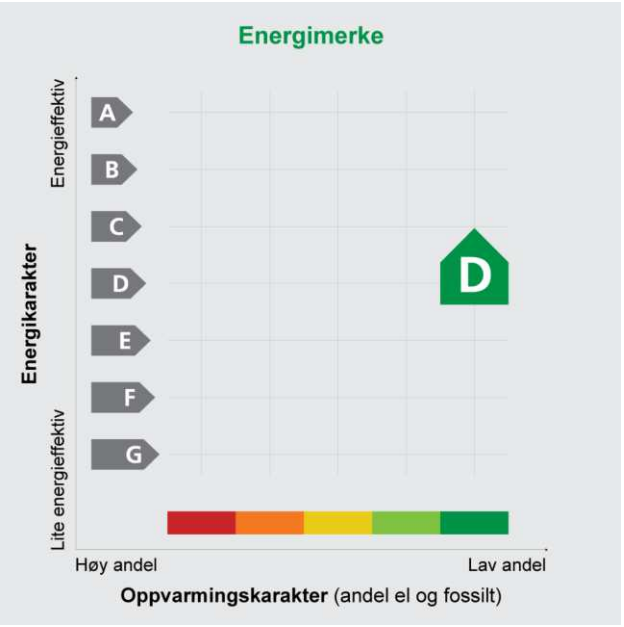
95 082 Dyre Halses gate 16
Totalpris 5 800 000

77 855 LADEMOEN 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

67 794 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Dyre Halses gate 16
Postnr	7042
Sted	Trondheim
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	410
Bnr.	686
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1152668
Dato	02.07.2020



Innmeldt av	Marius Kvernberg

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dyre Halses gate 16
Postnr/Sted: 7042 Trondheim
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 02.07.2020 12:32:35
Energimerkenummer: A2020-1152668
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Marius Kvernberg

Gnr: 410
Bnr: 686
Seksjonsnr: 19
Festenr:
Bygnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligopplysninger:

Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16	Vår ref.:	731/19	Fødselsdato eier: 06.06.1976
Dyre Halses gate 16	Type:	Sameie frittstående	
7042 TRONDHEIM	Eiere:	Kjersti Bugge-Arnøy	
Organisasjonsnr: 992 599 871	Seksjonsnr:	19	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 3 339

Felleskostnader:	Tillegg vedlikeholsavsetning	200
	Felleskostnad driftsdel	2 071
Tilleggsytelser:	Andel dugnad	100
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	462
	Velforening	94
Objekt:	Parkeringsplass U115 (399 - 10)	412

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller deler av.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Grete Daling
Adresse:	TANKVEGEN 8 A
Postnr/-sted:	7046 TRONDHEIM
E-post:	sameiet1416@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 13.05.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	646
Annen formue:	20 272	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007
Gårds/bruksnr:	410/686 - seksjon:19
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

Boligopplysninger:

Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16	Vår ref.:	731/19	Fødselsdato eier:	06.06.1976	
Dyre Halses gate 16	Type:	Sameie frittstående			
7042 TRONDHEIM	Eiere:	Kjersti Bugge-Arnøy			
Organisasjonsnr: 992 599 871					

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	26079765

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0502
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja	BOA	63		
Parkeringstype:	For informasjon om parkering se vedtektene. ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	63 kvm	P-rom	63

Fasiliteter:

GARASJER - PARKERING:
Sameiet har 35 parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Ved salg av leilighet skal parkeringsplass utlyses på forkjøpsrett blant seksjonseierne i sameiet. Oppslag henges opp, søknader sendes til TOBB som tildeler. Tildeles etter ansiennitet i sameiet. Ved lik ansiennitet tildeles plassen etter loddtrekning.

Dersom det ikke er andre sameiere som ønsker parkeringsplassen, overføres bruksretten til den nye eier av eierseksjon.

Brudd på dette medfører at salget blir kjent ugyldig.

ELBIL/LADEPUNKT: Gjelder kun de som har ladepunkt. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Måler skal avleses ved eierskifte, målernummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no

MEDLEMSKAP VELFORENING/HUSEIERLAG
Boligselskapet har pliktig medlemskap i velforening. Kontigent er inkludert i felleskostnadene.
TOBB er ikke forretningsfører for velforeningen.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

TOBB NØKKELEN: Boligselskapet har TOBB Nøkkelen, som gir beboerne mulighet til å åpne fellesdører ved hjelp av mobiltelefonen (app). Beboerne kan også dele nøkler (hvor det er delingstillatelse) med familie, venner og tredjeparter (avisbud, pakkeleverandører, håndverkere m.m.)

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16	Vår ref.:	731/19	Fødselsdato eier:	06.06.1976
Dyre Halses gate 16	Type:	Sameie frittstående		
7042 TRONDHEIM	Eiere:	Kjersti Bugge-Arnøy		
Organisasjonsnr: 992 599 871				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

INFORMASJONSPERM FOR SEKSJONSEIERE I SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE 14 OG 16

2018

(oppdatert 04.05.2018)

Velkommen som ny eier av en seksjon i sameiet vårt.

Innhold

Velkommen som ny eier av en seksjon i sameiet vårt. 1
1 Boligforvalter 3
2 Leverandører 3
2.1 Vaktmestertjenester 3
2.2 Dørtelefon 3
2.3 Multimedia 3
2.4 Forsikring 3
2.5 Heisleverandør 3
2.6 Vakt- og nøkkeltjenester 3
2.7 Renhold 4
3 Avfallsordning 4
4 Merking av postkasser og ringetablå/dørtelefon 4
5 Sikkerhet 5
6 Fellesområder 5
7 Dugnad 5
8 Røyking og grilling 5
9 Husdyrhold 6
10 Vannfordelingsskap 6
11 Brannvern 6
12 Husordensregler 6
13 Parkering – bruksrett på parkeringsplass 7
14 Styret 7

1 Boligforvalter

TOBB har forretningsføreroppgavene til sameiet. Spørsmål angående sameiet eller din leilighet kan rettes direkte til TOBB forvaltningstjenester.

TOBB forvaltning AS, Krambugata 1, 7011 Trondheim
Tlf: 73 83 15 00. E-post: info@tobb.no

TOBB forvaltning bidrar med generell informasjon. Har du spørsmål angående fellesutgifter, nøkler, osv. kontaktes TOBB forvaltning direkte.

2 Leverandører

2.1 Vaktmestertjenester

Utføres av Orion Vaktmesterservice AS, Bratsbergvegen 62, 7037 Trondheim
Vaktmester har kontor i garasje i nr 3. Tlf vaktmester dagtid: 40 43 82 80,
E-post: VEBvaktmester@gmail.com .

2.2 Dørtelefon/porttelefoni

Vintervoll AS leverer denne tjenesten til sameiet. Ved problemer kontaktes styret.

2.3 Multimedia (TV og Bredbånd)

Tjenesten er knyttet opp mot eier/beboer av leiligheten og er inkludert i felleskostnader. Hvis det gjelder feil som kun omfatter leilighet så må det ordnes av den enkelte opp mot tilbyder. Det er Get som er leverandør av TV- og internett-tjenester til sameiet.

Du finner kontaktinfo på www.get.no/kundeservice eller ved direkte henvendelse til Get kundeservice på tlf. 21 54 54 54.

2.4 Forsikring

Sameiet har forsikret eiendommene hos Tryg Forsikring. Ved skade på bygget (innvendig og utvendig) må styret varsles umiddelbart. Du som boligeier må tegne egen innboforsikring (dette gjelder også hvis du leier ut din leilighet møblert).

Leietakere er forpliktet til å ha egen innboforsikring ved leie av leilighet i sameiet.

2.5 Heisleverandør

Reber Schindler Heis A/S. Følg anvisningene i heisen ved heisstans og det vil bli opprettet toveis kommunikasjon med vaktsentralen. Support ved heisstans på grønt nummer, tlf. 800 31 790.

2.6 Vakt- og nøkkeltjenester

Nøkkelbestilling

Har du mistet nøklene dine eller du trenger flere? Dette kan bestilles gjennom TOBB som har nøkkelforvaltning for sameiet.

Egen prosedyre og bestillingsskjema finnes på nettsidene til TOBB.

Innlåsingsassistanse
Sameiet har innlåsingsassistanse gjennom avtale med Securitas. Securitas kan låse opp for seksjonseiere/beboer som har mistet nøkkel. Det kreves legitimasjon av innringer og det vil påfalle et gebyr som belastes direkte den som bestiller tjenesten.

Support tlf: 22 97 10 77. Oppgi sameiets navn og hvem som ringer.

2.7 Renhold
TOBB Renhold utfører vasking av fellesarealene i byggene.

Dette omfatter ukentlig vask av trappeløp med ganger fra øverste etasje til kjeller og heis. Ved behov gjøres tørking av støv, gelender og vinduer. Matter i inngangspartiene skiftes med jevne mellomrom. Vasking loggføres på liste når vask er utført.

Har du spørsmål angående vasking kan disse rettes med e-post til styret – sameiet1416@gmail.com .

3 Avfallsordning
Generelt
Trondheim Renholdsverk leverer denne tjenesten.
Alle avfallsbeholdere er åpne og kan benyttes av alle beboere. Alle beboere skal benytte avfallsbeholdere for plast, papp og restavfall som finnes på området. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall i garasje, korridorer eller utomhus.
Alt avfall skal kastes i avfallsbeholdere og det er ikke lov å sette søppel utenfor beholdere! Hvis beholderen utenfor vårt sameie er full, skal avfallet kastes i en av de andre beholderne!

Spesialavfall/Farlig avfall
Spesialavfall skal kastes i egne beholdere som hver enkelt beboer har fått utlevert. Disse beholderne vil tømmes 2 ganger per år, vennligst se info fra Renholdsverket.
For miljøavfall så henvises det til Trondheim Kommunes miljøpunkt i nærområdet.

Containere
Flere ganger i året vil Velforeningen bestille inn en container slik at beboere i området kan kaste større avfall. Tidspunkt for når container settes ut vil bli opplyst til seksjonseiere og ved oppslag på oppslagstavler ved inngangspartiene i 1. etg.

Når container ikke er tilgjengelig kan avfall innleveres ved miljøstasjonen på Heggstadmoen. Alle er ansvarlig for sitt eget avfall og det kan ikke hensettes i fellesareal!

4 Merking av postkasser og ringetablå/dørtelefon
Postkasser
Det er viktig at alle merker sin postkasse på en enhetlig måte. Postkasseskilt kan kjøpes hos Jernia (postkasseskilt 213) og betales av den enkelte eier. Vi gjør også oppmerksom på at når du melder flytting i folkeregisteret får du også tilbud om gratis postkasseskilt fra Posten. Postkasseskilt kan også bestilles direkte på postens sider på www.posten.no.

Postkasser **skal** merkes på enhetlig måte, all annen merking vil bli fjernet.

Uadressert reklame
Dersom du ikke ønsker uadressert post kan du hente gratis klistremerker for dette på ditt lokale postkontor.

Ringetablå/dørtelefon
Merking av ringetablå/dørtelefon ivaretas av styret. Endringer meldes inn til styret ved å sende en e-post til sameiet1416@gmail.com .

5 Sikkerhet
Det henstilles til alle beboere å være årvåkne i forbindelse med låsing av dører spesielt i kjellere og hoveddører. Det er også å anbefale at man er sikre på at dersom man slipper personer inn i bygget så er dette personer som enten bor der eller har et ærend der. Dette er viktig i forhold til sikkerheten i bygget.
Dørene i kjellerområdet samt ytterdører i 1. etasje er utstyrt med dørpumper og smekklås og vil derfor alltid låse seg automatisk.
Det er viktig å påse at dette faktisk skjer og at det ikke står hindringer i veien slik at de ikke lukker skikkelig.

6 Fellesområder
Hver enkelt beboer er ansvarlig for å ta hånd om reklame og papir som man mottar i sine postkasser. Vennligst ikke legg dette igjen i fellesarealene, men kast det i avfallskonteineren for papp og papir ute på gaten. De som ikke ønsker reklame kan hente en «nei takk til reklame» på Posten.

7 Dugnad
Sameiet gjennomfører ca. 2-3 dugnader i året. Det blir annonsert med infoskriv på oppslagstavlene i begge byggene, samt infoskriv til hver enkelt seksjonseier.

De som møter opp får tilbakebetalt dugnadspenger gjennom husleie etter en egen fordelingsnøkkel basert på antall oppmøter.

8 Røyking og grilling
Det presiseres at følgende regler gjelder i forbindelse med røyking:

- Det skal ikke røykes på steder der det kan være til sjenanse for andre.
- Røyking på svalganger er ikke tillatt da dette kan være til sjenanse for naboer.
- Sneiper skal ikke kastes på eller utenfor svalganger, balkonger, felleshager og inngangsparti.
- Det er røykeforbud i alle fellesareal innendørs.

Ved røyking har man plikt til å samle sneiper i et askebeger eller egne beholdere, og ikke kaste i fellesarealet.

Grilling er kun tillatt på veranda/balkonger med bruk av gass- og elektrisk grill.

9 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Det henstilles derfor om at alle beboere som har husdyr sørger for at dette ikke fører til noen sjenanse eller ulempe for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å lufte dyr i felleshagen utenfor byggene. Det er heller ikke tillatt å binde fast husdyr i sameiets fellesarealer. Båndtvang gjelder også katter.

Eiere av husdyr må påse at dyrene ikke gjør fra seg på felles uteareal mellom blokkene i gaten. Bruk pose og plukk opp ekskrementene hvis husdyr gjør fra seg utendørs!

10 Vannfordelingsskap

Hver seksjonseier har plikt til å kontrollere skapet minimum 1 gang i året for å sjekke for evt. vannlekkasje. Skapene har blitt utbedret med tetting av bunn, men for å unngå store skader og kostnader må hver enkelt sjekke at bunnen i skapet er tørr. Dette kan for eksempel gjøres i forbindelse med avlesing av vannmåler hvert år i desember måned.

11 Brannvern

Hver enkelt beboer må sette seg inn i byggenes rømningsmuligheter og det henstilles spesielt om at alle er årvåkne i forhold til brannsikkerhet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å gjøre seg kjent med prosedyren i tilfelle brann, (se egen branninstruks i hver etasje).

Dørene inn mot trappeoppgangen er utstyrt med dørpumper slik at de lukkes automatisk. Disse skal alltid være lukket også ved brann. Dette er viktig for å hindre/forsinke spredning av en eventuell brann i ett eller flere etasjer samt at rømningsveien holdes fri.

Fellesarealene inne i byggene er overvåket av en brannsentral som befinner seg i kjelleretasjen i bygning nr. 14. Det er en manuell brannmeldere i hver blokk ved utgangsdørene og kjellere.

Husk å bytte batteri i røykvarsleren 1-2 ganger i året. Det skal være tilgjengelig en brannslukker og brannslange i hver leilighet. Det er eiers ansvar å påse at apparatet kontrolleres jevnlig.

I tillegg bør det være tilgjengelig alternativ rømningsvei for leiligheter fra 2. etg og oppover i byggene. Med dette menes branntau. Det er hver enkelt seksjonseiers ansvar å gå til anskaffelse av dette ved behov.

12 Husordensregler

I forbindelse med kjøp av den enkelte leilighet så ble det sammen med kontrakten utlevert husordensregler for Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker, vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget som alle må innrette seg etter.

13 Parkering – bruksrett på parkeringsplass

Det er knyttet 35 biloppstillingsplasser til sameiet, og enkelte seksjonseiere har fått kjøpt en midlertidig bruksrett som er regulert av sameiets vedtekter under paragraf 3.
22 plasser ligger i en egen seksjon i Sameiet Elvehavn Brygge A og B/Sameiet Dyre Halses Gate 13 & 15. De øvrige 13 plassene ligger under bygg I/Sameiet Elvehavn Brygge 14.

Samtlige plasser er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for noen av sameierne. Styret i sameiet fører oversikt over hvilke sameiere som disponerer biloppstillingsplass.
Når en seksjon hvor det er tillagt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass, skal overføres, vil de sameiere som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen mot betaling.

Seksjonseier er forpliktet til å tilby bruksrett på parkeringsplassen til sameiets øvrige seksjonseiere før salg av sin eierseksjon i sameiet. Styret skal varsles på sameiet1416@gmail.com med kopi til styrets leder.
Eier av bruksrett på parkeringsplass som skal selges har personlig ansvar for å påse at bruksrett annonseres via megler eller annonsere på oppslagstavla i hver blokk med en gang salget er kjent. Det er 14 dagers svarfrist fra øvrige seksjonseierne. Hvis ingen seksjonseiere i 14 og 16 vil kjøpe plassen, kan den fritt selges med leiligheten.

Brudd på dette medfører at salget blir kjent ugyldig.

En seksjonseier kan ikke eie mer en 1 -en- parkeringsplass.

14 Styret

Informasjon om styresammensetning finner du på oppslagstavle ved inngangspartiene i hver bygning og på sameiets hjemmeside.

Styret kan kontaktes via e-post sameiet1416@gmail.com hvis det er saker du som beboer ønsker å ta opp.

Ny eier i Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16

Velkommen til deg som ny eier og beboer i vårt sameie.

Denne informasjon tar for seg et par viktige ting du som ny eier og beboer bør være oppmerksom på. Informasjonen er i tillegg ment som en lite hjelp på veien slik at praktiske forhold fort kan komme på plass.

Informasjon om sameiet

- Sameiet har en egen hjemmeside (www.dhg1416.com) , der vil du finne det meste av informasjon om sameiet som er relevant for deg som ny eier og beboer.
- Det er oppslagstavler i hvert inngangsparti, her vil viktig informasjon henges opp i tillegg til publiseringer på hjemmesiden.
- Kontaktinfo til styret og generell informasjon om sameiet finnes som et fast oppsett på oppslagstavlene.

Husordensregler og vedtekter

- Dette finnes tilgjengelig på sameiets hjemmeside.

Postkasseskilt

- Det er viktig at alle merker sin postkasse på en enhetlig måte. Postkasseskilt kan bl.a. kjøpes på Jernia. Vi gjør oppmerksom på at når du melder flytting får du tilbud om gratis postkasseskilt fra Posten. Se også www.posten.no for mer info.
- Postkasser skal merkes på en enhetlig måte, all annen merking vil bli fjernet.

Ringetablå/dørtelefon

- Merking av ringetablå til dørtelefon ivaretas av styret. Endringer meldes inn til styret ved å sende en e-post til sameiet1416@gmail.com .

Boligforvalter

- Det er TOBB som er boligforvalter og som har forretningsføreroppgavene for sameiet. Spørsmål angående sameiet eller din leilighet kan rettes direkte til TOBB Eiendomsforvaltning AS, tlf.: 73 83 15 00 eller e-post: info@tobb.no .
  Se også TOBB sin hjemmeside (www.tobb.no) for informasjon.

TV- og bredbåndleverandør

- Sameiet har avtale med Get om leveranse av TV- og internett-tjenester.
- I leiligheten din skal det være en hjemmesentral montert på vegg, en fibermodem og en Get-Box.
- Inkludert i felleskostnadene har hver enkelt eier/beboer en Flex-avtale som administreres selv av eier/beboer.
  Det er mulig for oppgraderinger, dette skjer individuelt og bekostes av eier/beboer.
  Oppgradering /administrering skjer via Min Get-appen eller logg inn på get.no.
- Hvis du har problemer eller spørsmål, ta kontakt med Get på telefon 21 54 54 54 eller gå på deres hjemmeside www.get.no/kundeservice .

Skulle du ha spørsmål rundt disse tingene eller annet er det bare å ta kontakt med styret.

Igjen, ønsker vi deg velkommen til Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16!

Versjon 01.05.2018

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE 14 OG 16

(org.nr. 992 599 871)

(Sist endret på årsmøte 24. juni 2020)

§ 1
Navn

Sameiets navn er SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE 14 OG 16

§ 2
Hva sameiet omfatter og kommunikasjon

Sameiet består av 74 boligseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 686 i Trondheim kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal. Tilleggsdel gjelder bod i kjeller. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet er eier av seksjon 92 i Sameiet Elvehavn Brygge A og B/Sameiet Dyre Halses Gate 13 & 15. Seksjonen består av 22 parkeringsplasser. Sameiet er videre eier av et eget parkeringsanlegg under bygg I. Sameiet har i forbindelse med bruk av parkeringsanlegg på eiendommen atkomst- og gjennomkjøringsrett i naboeiendommene.

Styrets kommunikasjon med seksjonseiere og andre beboere, herunder varsel og innkalling til årsmøter, kan skje gjennom elektronisk kommunikasjon.

Den enkelte seksjonseier og beboer plikter til enhver tid å holde styret oppdatert med en e-postadresse for slik kommunikasjon og har ansvar for at denne er registrert hos forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 3
Parkeringsanlegget

Det er knyttet 35 biloppstillingsplasser til sameiet. 22 plasser ligger i en egen næringsseksjon, seksjon 92 i Sameiet Elvehavn Brygge A og B i Dyre Halses Gate 13

og 15. Dette er plasser som iht. rammetillatelse skal tilknyttes eiendommen Bygg H og I, og vil eies av eierne av denne eiendommen. De øvrige 13 ligger under bygg I.

Samtlige plasser er tillagt midlertidig eksklusiv bruksrett for noen av sameierne. Styret i sameiet skal ha oversikt over hvilke sameiere som disponerer biloppstillingsplass.

Når en seksjon hvor det er tillagt eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplass, skal overføres, (med unntak for overføringer til nærstående jf. persongruppen angitt i lov av 6. juni 2003 Nr. 39 § 5-6, første ledd, pkt. 3 og 4.) vil de sameiere som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen mot utbetaling av kr 180.000, til den sameieren som har hatt retten til plassen. Beløpet skal reguleres i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås Boligprisindeks. Basis for reguleringen er gjennomsnittsprisen per 15. mars 2007, og reguleringen skal skje i forhold til sist kjente gjennomsnittspris på det tidspunkt styret mottar melding fra sameieren/ om at overføring av seksjon er planlagt. Dersom ovennevnte indeks faller bort, skal annen sammenlignbar indeks benyttes.

I tillegg til fastsatt indeksregulert salgssum tilkommet et beløp for etablert infrastruktur for ladepunkt på kroner 2 945,- for biloppstillingsplassen. Denne summen legges på til enhver tids gjeldende pris for biloppstillingsplassen ved salg for de eiere som har betalt denne engangskostnaden.

Styret i sameiet skal påse at det til enhver tid blir ført en oppdatert liste over sameiere som ønsker biloppstillingsplass. Tildeling av retten til biloppstillingsplass gjøres på bakgrunn av ansiennitet i sameiet. Ansiennitet regnes fra dato for kjøp av seksjon/andel. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning.

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

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

En sameier med midlertidig eksklusiv bruksrett til biloppstillingsplasser kan dessuten uavhengig av overdragelse av sin seksjon, meddele styret at han ønsker å selge bruksretten. Ovenstående bestemmelser gjelder tilsvarende. Bruksretten kan kun overdras til andre sameiere i Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (belysning, kosting, atkomst- og gjennomkjøringsrett), skal dekkes av de sameiere som disponerer biloppstillingsplasser, og fordeles likt per plass. Sameiet kan sammen med fellesutgiftene kreve et à konto beløp for disse kostnader, jf. vedtektenes § 16. Det skal settes opp et enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

Etablering av ladepunkt og lading av El-bil i felles ladeanlegg i parkeringsgarasjer tilhørende Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16 skal godkjennes av styret.
Ladepunkter for elektriske kjøretøyer kan installeres på ordinære parkeringsplasser for de seksjonseiere som disponerer en bruksrett til biloppstillingsplass.

Installasjon skal gjøres av autorisert installatør utpekt av styret, og bekostes i det fulle av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen. Det skrives en avtale mellom styret og seksjonseier før installasjonen kan tas i bruk. Denne avtalen vil regulere bl.a. at seksjonseier belastes forskuddsvis pr. måned for administrative kostnader og antatt forbruk av strøm fastsatt av styret basert på strømpris og nettleie.

Ved behov av oppgradering av det elektriske anlegget i forbindelse med ladepunkter, vil den fulle kostnaden for dette fordeles på eksisterende bruksrettshavere som har slik type installasjon i parkeringsanlegget tilhørende sameiet.

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

§ 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. Utleie av bolig er således tillatt.

§ 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. Merk imidlertid at bruk av garasjeplasser er regulert i disse vedtektene § 3.

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.

Utvendig utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, vindskjerming på balkong(er), endring av fasadekledning, endring av balkonger etc. kan bare skje etter søknad og godkjennelse fra sameiets styre. Styret vil ha oversikt over hvilken type installasjoner som er tillatt (eks. type markiser, type vindskjerming, etc.).

Søknader om bygningsmessige fasadeendringer (eks. utvidelse av balkonger) som vil medføre endringer ut over bygningenes originale arkitektur og konstruksjon vil ikke bli godkjent.

§ 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. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan forretningsfører kreve eierskiftegebyr.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 7
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært sameiemøte 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.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret 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 årsmøtet. 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 reviderte årsregnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:
1. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
2. Valg av styre,
3. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 8
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere 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. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

§ 9
Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets 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 årsmøtet 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 § 20 (2) 2. 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, oppløsning av sameiet og tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

Årsmøtet 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 med 4 medlemmer som velges av årsmøtet. Styret skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer. Styremedlemmene velges for to år. Styret skal ha 1 varamedlem som velges for 1 år. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet

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 årsmøtet.

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 fra styremøtene. 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 årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet har pliktig medlemskap i velforening for Elvehavn Brygge, jfr. § 23. 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 årsmøtet.

§ 13
Vedlikehold av bruksenheter

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

Montert utstyr som forårsaker feil i eksisterende anlegg (eks. inntrekk av matlukt hos naboleilighet), kan bli pålagt nedmontert, eller utbedret for eiers regning.

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

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

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

§ 14
Vedlikehold av fellesareal

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

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

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

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

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

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

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 til kabel-tv/internett og velforeningskontingent fordeles med likt beløp per seksjon. Kostnader knyttet drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, herunder eiendomsskatt, fordeles på brukerne av anlegget. Det samme gjelder kostnader knyttet til parkeringsanleggets atkomst- og gjennomkjøringsrett.

§ 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 innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av 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
Eiendomsskatt

Sameiet betaler eiendomsskatt for eiendommen gnr. 410, bnr. 684 (Dyre Halses gate 13). Eiendomsskatten fordeles etter antall parkeringsplasser mellom Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16 og Sameiet Elvehavn Brygge A og B.

De ulike typer areal i sameiet takseres ulikt. Gjeldende standardtakster 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 to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 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 tvangsfullbyrelsesloven kapittel 13.

§ 23
Medlemskap Velforening Elvehavn Brygge

Sameiet, og samtlige sameiere, har pliktig medlemskap i Velforeningen Elvehavn Brygge. Velforeningen er formell eier av alt fellesareal innenfor reguleringsområdet, herunder vei, parkering, park, osv. Med "fellesareal" menes her areal som disponeres i felleskap av alle eiendommene på Elvehavn Brygge.

Velforeningen administrerer 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 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Husordensregler for Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16

Velkommen til boligsameiet

I forbindelse med kjøp av den enkelte leilighet så ble det sammen med kontrakten utlevert ordensregler som skal gjelde for alle beboere. Vi vil presisere følgende generelle regler som alle må innrette seg etter.

Ansvar og omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger og fellesarealer. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for egne husstandsmedlemmer og for at besøkende, og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Bruk av leiligheten

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

Vedlikehold – skader – meldeplikt

Seksjonseiere skal for egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen.

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er seksjonseieren ansvarlig for.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Endringer som utføres av sameier i bruksenhet, må meldes til og godkjennes av styret. Dette for å være sikker på at endringer som gjøres, ikke skader felles anlegg, for eksempel, ventilasjon på kjøkken og bad, brannsikring, og lignende.

Montert utstyr som forårsaker feil i eksisterende anlegg (eks. inntrekk av matlukt hos nabo leilighet), kan bli pålagt nedmontert, eller utbedret for eiers regning.

Sikkerhet - låsing

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

Det henstilles til alle beboere å være årvåkne i forbindelse med låsing av dører spesielt i kjellere og hoveddører. Det er også å anbefale at man er sikre på at dersom man slipper personer inn i bygget så er dette personer som enten bor der eller har et ærend der. Dette er viktig i forhold til sikkerheten i bygget. Ytterdørene skal ikke stå åpne under noen omstendighet.

Man må ikke åpne for ukjente personer via porttelefonen. Dette gir større trygghet og sikkerhet for at uønskede personer ikke får adgang til blokkene.

I de tilfeller hvor man har låst seg ute kan NOKAS kontaktes gjennom TOBB som leverer tjenesten 'innlåsningsassistanse'. NOKAS vil mot betaling låse opp aktuell leilighet.
Merk at det vil tilfalle et gebyr for denne tjenesten.

Ekstra nøkler kan bestilles via TOBB som også har nøkkelforvaltning for sameiet.
Se egen info om dette på TOBB's hjemmesider (www.tobb.no).

Fellesarealer

Det er ikke tillatt å lagre eiendeler i fellesareal utenfor leilighet eller i øvrig fellesareal som ganger og trapperom i byggene.

Parkering

Parkering skal foregå på anviste p-plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.
Vasking/spyling av bil eller sykkel kan ikke utføres i fellesarealene til boligsameiet.

Sykler parkeres i sykkelstativ under byggene eller i egen bod i kjeller.

Avfall – kildesortering

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste i oppsatte avfallscontainere i Dyre Halses gate.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen til Renholdsverket på Hegstadmoen.

Elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Det er forbudt å sette søppel utenfor avfallscontainer. Og mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

Ro og orden – alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger er ikke tillatt.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Dette er i henhold til politivedtektene for Trondheim.
Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene.
Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Husordensregler for Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.
Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes i fellesareal. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling

Kun grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Kullgrill og engangsgrill er ihht styrevedtak ikke tillatt brukt på sameiets områder.

Festbråk

For å unngå at festbråk sjenerer naboene, henstilles beboerne til å lukke dører og vinduer etter kl 2300 eller avslutte festen.
På grunn av gjentatte klager har vi sett oss nødt til å engasjere et vaktselskap for å stoppe festbråk. Den som bråker vil bli fakturert etter avtalt beløp med aktuelt vaktselskap.

Røyking

Det presiseres at følgende regler gjelder i forbindelse med røyking:- Sneiper (og snus) skal ikke kastes på eller utenfor svalganger, balkonger, felleshager og inngangsparti.
Alle som røyker bør ha askebeger på sin egen balkong. Det skal ikke røykes på steder der det kan være til sjenanse for andre. Røyking på svalganger er ikke tillatt da dette kan være til sjenanse for naboer. Det er røykeforbud i alle fellesareal innendørs.

Uadressert reklame

Hver enkelt beboer er ansvarlig for å ta hånd om reklame og papir som man mottar i sine postkasser. Vennligst ikke legg dette igjen i fellesarealene, men kast det i avfallskonteineren for papp og papir ute på gaten.

Husdyr

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Grøntanlegg, plener og lignende skal ikke benyttes som lufteplass for hunder, katter, etc.

Utleie av eierseksjoner

Det henvises til vedtektenes §6 hvor ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Retningslinjer i forbindelse med brann

Hver enkelt beboer må sette seg inn i byggenes rømningsmuligheter og det henstilles spesielt om at alle er årvåkne i forhold til brannsikkerhet. Hver enkelt beboer er ansvarlig for å gjøre seg kjent med prosedyren i tilfelle brann (se egen branninstruks i gangene).

Husordensregler for Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16

Det er hver seksjonseiers ansvar å ha montert røykvarsler i sin leilighet. Det er svært viktig at røykvarsler ikke tildekkes og frakobles fordi dette kan føre til at den enkelte varsler ikke fungerer som den skal.

Egen brannslange og brannslukker er plassert i hver eierseksjon. Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold og ettersyn av dette utstyret.

Trondheim, 27.04.2016

Styret, Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16

Tid: Onsdag 23.04.2025 - kl.18:00
Sted: Grendahuset (Borettslaget Elvehavn Brygge 6 og 8)

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets innstilling: Styret foreslår totalt styrehonorar på kr. 120 000.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Opprettelse av Valgkomite

Sameiet Elvehavn brygge 14 og 16 har ikke egen valgkomité. Styret ønsker å etablere valgkomité. Dette for at valg av styret skjer på en mer uhildet måte. Nå er det styret som foreslår personer som kan stille til neste valg.

Valgkomiteen har ansvar for å finne personer i sameiet som er egnet til, og kan stille på valg for styret.

Forslag til vedtak: Sameiet Elvehavn brygge 14 og 16 oppretter valgkomite. Valgkomiteen velges for to (2) år i gangen. Årsmøtet gir styret fullmakt til å utnevne først valgkomite

5.2 Innspill fra seksjonseier Siri Dahlen:

Da vi flyttet inn i DH`s gate i 2007 startet vi med flere dugnader årlig.

Oppmøtet var til tider dårlig.

Det ble da i samråd med TOBB vedtatt at alle leilighetseierne skulle betale kr 100,- pr. mnd, pr. leilighet som "DUGNADSPENGER"

Dette var et initiativ for å stimulere dugnadsånden, samt fremme det sosiale.

De som var med på dugnadene fikk tilbakebetalt dugnadspengene.

Dette var en avtale som ble organisert av TOBB.

Dugnadene ble svært populære!

Styret kjøpte inn det vi trengte av planter og annet.

Vi stekte vafler, grilla pølser, serverte kaffe mm.

Vi som bodde her, både eiere og leietagere, stilte med godt humør og pågangsmot!

Felles for oss som deltok på dugnadene var at vi ble litt kjent med hverandre og opplevde ansvar for hvordan vi oppførte oss og tok vare på boområdet vårt!

Nå brukes dugnadspengene til vedlikehold og drift da dugnadene har opphørt!

Dette er utenfor intensjonen med dugnadspengene og i strid med et tidligere årsmøtevedtak.

Dugnader gjeninnføres og de som deltar får tilbakebetalt dugnadspenger.

Siden dugnadsordningen ble avskaffet for noen år siden, må eventuell gjeninnføring informeres godt

--

Styret har diskutert saken og forstår behovet for at beboere kan treffes og skjøtte om felles uteområdet. Erfaringer siste år tilsier liten interesse, men styret er villig til å forsøke å få igangsatt dugnader

Forslag til vedtak: Styret initierer vårdugnad for Sameiet med formål om forbedret orden og trivsel på felles uteområder.

5.3 Innspill fra seksjonseier Siri Dahlen:

Jeg foreslår at det blir gjort et vedtak om digitalt årsmøte.

Dette vil øke muligheten for deltagelse for eierne som ikke har mulighet til å være fysisk til stede.

Styret har diskutert saken, og mener at et digitalt årsmøte skaper merarbeid og kan bli mer uoversiktlig å håndtere sammenlignet med et fysisk møte. Vi oppfordrer heller beboerne om å benytte seg av fullmakt i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Elvehavn Brygge 14 og 16 avholdes fysisk.

5.4 Innspill fra seksjonseier Siri Dahlen:

Det er fremdeles hundeavføring utenfor inngangene samt at plenen foran DH16 blir brukt til hundelufting og for at hundene skal gjøre sitt fornødene.

Skilt har blitt satt opp, men de er små og lite synlige.

Om sommeren blir plenen brukt av beboere til solbading og avslapping og det er uhelding at de noen ganger legger seg i hundepiss og hundedrit!

I tillegg blir plenen skadet av hundepiss.

Det lukter hundebæsj og hundetiss i koridorer og trapper i DH`s gate 14.

Forslag til vedtak fra Seksjonseier:

Det bør utarbeides et detaljert direktiv for hundeeiere!

Styret har diskutert saken og har, slik beboer påpeker, hatt mange uheldige situasjoner angående hundeavføring både ute og inne, noe som i stor grad forringer trivsel blant beboerne.

Styret har jobbet målrettet med direkte kontakt med beboere samt oppslag, uten at det har hatt effekt.

Styret vil gjerne løfte problematikken ytterligere ved å følge opp at dette etterleves. Sameiet har allerede husordensregler hvor retningslinjer til dyrehold er beskrevet.

Forslag til vedtak: Sameiets husordensregler der retningslinjer for dyrehold beskrives, blir sendt ut til alle beboere.

6. Valg

Stener Andre Hepsø og Tina Emelie Damhaug er på valg og foreslås gjenvalgt for 2 nye år.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Stener Andre Hepsø.

Styret foreslår Stener Andre Hepsø og Tina Emelie Damhaug.

Forslag til vedtak: Stener Andre Hepsø og Tina Emelie Damhaug velges inn i styret for 2 nye år

6.2 Varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Årsmøtet velger vara.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

11.04.2025
Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16
styret

Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 477 716	1 477 716	1 477 672	1 551 556
Inntekter garasjer		173 040	173 040	173 000	173 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		394 272	354 312	394 000	410 000
Tillegg vedlikeholdsfond		149 988	149 988	150 000	150 000
Andre tillegg	1	172 272	172 272	172 272	172 272
Andre driftsinntekter	2	3 434	1 800	1 800	1 800
Sum driftsinntekter		**2 370 722**	**2 329 128**	**2 368 744**	**2 458 628**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-15 500	-15 500
Styrehonorar		-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger		0	-8 163	0	0
Forretningsførerhonorar		-168 392	-162 673	-168 400	-173 900
Honorar administrative tjenester		-31 066	-20 774	-14 200	-32 000
Eksterne honorar	4	-17 930	-125 981	-9 900	-9 900
Kontingent/felleskostnader	5	-188 536	-186 100	-186 200	-186 200
Drifts- og serviceavtaler	6	-151 599	-150 079	-100 000	-150 000
Vaktmestertjenester		-91 470	-100 561	-72 700	-78 000
Renholdstjenester		-78 717	-73 866	-77 600	-77 600
Løpende vedlikehold	7	-68 234	-185 044	-100 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	8	-91 994	-39 634	-100 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-390 445	-373 013	-394 000	-410 000
Forsikring		-135 634	-116 844	-127 400	-156 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 797	-4 493	-2 400	-2 400
Eiendomsavgifter		-2 183	-2 136	-2 000	-2 000
Energi, felles		-664 731	-826 590	-796 600	-796 600
Andre driftsutgifter	9	-38 844	-29 778	-21 000	-21 000
Sum driftskostnader		**-2 248 082**	**-2 531 239**	**-2 297 900**	**-2 421 100**
DRIFTSRESULTAT		**122 640**	**-202 111**	**70 844**	**37 528**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		40 349	40 303	37 200	37 200
Netto finansposter		**40 349**	**40 303**	**37 200**	**37 200**
Resultat før skattekostnad		**162 989**	**-161 808**	**108 044**	**74 728**
Ordinært resultat etter skatt		162 989	-161 808	108 044	74 728
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**162 989**	**-161 808**	**108 044**	**74 728**
Disponering av totalresultat:		162 989	-161 808	108 044	74 728
Overført til annen egenkapital		162 989	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-161 808	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	6 905	21 124
Periodiserte kostnader	11	186 367	168 008
Mellomregning Klare Finans	11	13 783	0
Opptjente renter	11	40 349	40 303
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 208 272	1 182 006
Sum omløpsmidler		**1 455 675**	**1 411 440**
SUM EIENDELER		**1 455 675**	**1 411 440**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 264 801	1 101 812
Sum egenkapital		**1 264 801**	**1 101 812**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	6	6
Sum avsetninger og forpliktelser		**6**	**6**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 233	152 461
Skyldig off. myndigheter		1	1
Mellomregning BBL finans		0	6 095
Forskudd kunder		18 863	14 078
Forskutterte inntekter MBU		7 600	6 000
Påløpte kostnader		64 018	130 037
Annen kortsiktig gjeld		1 154	951
Sum kortsiktig gjeld		**190 868**	**309 622**
Sum gjeld		**190 874**	**309 628**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 455 675**	**1 411 440**

Sted:_____, dato:_____

Grete Daling Leder	Stener Andre Hepsø Styremedlem	Tor Einar Aune Styremedlem

Årsmelding 2024 for Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16 for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Grete Daling
Styremedlem, Tor Einar Aune
Styremedlem, Stener Andre Hepsø
Varamedlem, Tina Emelie Damhaug

Styrets arbeid i siste periode

Styrets Årsberetning 2024

Styrets arbeid:
Styret har ila siste periode avholdt åtte (8) antall styremøter. Styremedlem Karoline Edøy trakk seg fra styret i oktober, slik at vara Tina Emelie Damhaug har vært fast møtende. Styresakene har innbefattet særlig utfordringer rundt innbrudd i bodområder (tre anmeldte innbrudd siste periode) med vurdering av tiltak for å hindre gjentakelse. To forsikringssaker, en mer omfattende vannlekkasje i 4. etg. i nr. 14 som forårsaket skader i to underliggende leiligheter som krevde rehabelitering. Styrets jevne arbeid gjelder å holde orden på oversikter og tilganger til garasje, boder og dører og bistå der det trengs. Ellers har vi noen utfordringer med mistrivsel pga. hundeavføring ute og inne, måsemating, skjemmende lukt i ganger (fellesareal) som forringer trivselen for andre beboere.

Vedlikeholdsarbeid:
Styret har verken planlagt for, eller utført noe svært påkostet vedlikhold i 2024, og heller ikke budsjettert for det neste år. Ut fra styrets oppfatning er det løpende vedlikeholdet som foretas i sameiet tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes standard og kompensere for slitasje. Utført vedlikehold har i hovedsak vært av rutinemessig art, nevnes bør skifte av filter i fjernvarmeanlegget. Videre er det foretatt nødvendig skifte av dører etter innbrudd og montering av beslag på dører til boder i garasjeområdet for å forebygge innbrudd. Det har vært problemer med fukttilførsel utenfra og inn tii kjeller i nr. 14. Dette har særlig rammet én bod, men involverer flere boder. Dette har vi forsøkt fått tettet innenfra via firmaet Rakon.

Økonomisk situasjon:
Styret arbeider for å holde kostnader nede. Vi har ikke hatt økning i felleskostnader i 2024. Videre innstiller vi på å øke felleskostnadene med 5% jamfør inflasjon og økte kostnader for øvrig for 2025. Regnskap 2024 samstemmer godt med budsjett for 2024 da vi ikke har hatt store uforutsigbare kostnader. Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 122 640 mot budsjett som var kr. 70 844. Egenkapitalen i sameiet utgjør per 31.12.2024 kr.1 264 801. Endring disponible midler i 2025 er kr. 162 989. Totale disponible midler per 31.12.2024 er kr 1 264 807.

Styret i Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge 14 og 16 onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Grendahuset (Borettslaget Elvehavn Brygge 6 og 8).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Grete Daling

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Tina Emelie Damhaug

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

Vedtak:
Valgt ble: Ola Gjefsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 6

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 7

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlegg.

Merknader fra årsmøtet:

Under "Styrets sammensetning i siste periode" må styremedlem Karoline Edøy legges til. Edøy var styremedlem tom. oktober 2024.

Under "Styrets arbeid" endres siste setning fra "ellers har vi hatt *noen* utfordringer med mistrivsel..." til "ellers har vi hatt *store* utfordringer med mistrivsel..." etter innspill fra årsmøte.

Vedtak:
Årsmeldingen ble godkjent med nevnte endringer i tekst.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 120000,-

Årsmøtet godkjenner at styrehonoraret for styremedlem Karoline Edøy og varamedlem/ fast møtende for denne perioden fordeles ift. når Edøy trakk seg (oktober 2024) og Damhaug tiltrådte som fast møtende og dermed fungerende styremedlem.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Opprettelse av Valgkomite

Sameiet Elvehavn brygge 14 og 16 har ikke egen valgkomité. Styret ønsker å etablere valgkomité. Dette for at valg av styret skjer på en mer uhildet måte. Nå er det styret som foreslår personer som kan stille til neste valg.

Valgkomiteen har ansvar for å finne personer i sameiet som er egnet til, og kan stille på valg for styret.

Vedtak:
Vedtak godkjent med tillegg i tekst.

Sameiet Elvehavn brygge 14 og 16 oppretter valgkomite. Valgkomiteen velges for to (2) år i gangen. Årsmøtet gir styret fullmakt til å utnevne først valgkomite.
Styret vil utarbeide retningslinjer til valgkomiteen.

Valgkomite valgt av årsmøte ble: Torben Olden og Siri Dahlen

5.2 Innspill fra seksjonseier Siri Dahlen:

Da vi flyttet inn i DH`s gate i 2007 startet vi med flere dugnader årlig.

Oppmøtet var til tider dårlig.

Det ble da i samråd med TOBB vedtatt at alle leilighetseierne skulle betale kr 100,- pr. mnd, pr. leilighet som "DUGNADSPENGER"

Dette var et initiativ for å stimulere dugnadsånden, samt fremme det sosiale.

De som var med på dugnadene fikk tilbakebetalt dugnadspengene.

Dette var en avtale som ble organisert av TOBB.

Dugnadene ble svært populære!

Styret kjøpte inn det vi trengte av planter og annet.

Vi stekte vafler, grilla pølser, serverte kaffe mm.

Vi som bodde her, både eiere og leietagere, stilte med godt humør og pågangsmot!

Felles for oss som deltok på dugnadene var at vi ble litt kjent med hverandre og opplevde ansvar for hvordan vi oppførte oss og tok vare på boområdet vårt!

Nå brukes dugnadspengene til vedlikehold og drift da dugnadene har opphørt!

Dette er utenfor intensjonen med dugnadspengene og i strid med et tidligere årsmøtevedtak.

Dugnader gjeninnføres og de som deltar får tilbakebetalt dugnadspenger.

Siden dugnadsordningen ble avskaffet for noen år siden, må eventuell gjeninnføring informeres godt

--

Styret har diskutert saken og forstår behovet for at beboere kan treffes og skjøtte om felles uteområdet. Erfaringer siste år tilsier liten interesse, men styret er villig til å forsøke å få igangsatt dugnader

Vedtak:

Vedtak godkjent.

Styret initierer vårdugnad for Sameiet med formål om forbedret orden og trivsel på felles uteområder.

5.3 Innspill fra seksjonseier Siri Dahlen:

Jeg foreslår at det blir gjort et vedtak om digitalt årsmøte.

Dette vil øke muligheten for deltagelse for eierne som ikke har mulighet til å være fysisk til stede.

Styret har diskutert saken, og mener at et digitalt årsmøte skaper merarbeid og kan bli mer uoversiktlig å håndtere sammenlignet med et fysisk møte. Vi oppfordrer heller beboerne om å benytte seg av fullmakt i årsmøtet.

Vedtak:

Vedtak godkjent.

Årsmøtet i Elvehavn Brygge 14 og 16 avholdes fysisk.

5.4 Innspill fra seksjonseier Siri Dahlen:

Det er fremdeles hundeavføring utenfor inngangene samt at plenen foran DH16 blir brukt til hundelufting og for at hundene skal gjøre sitt fornødene.

Skilt har blitt satt opp, men de er små og lite synlige.

Om sommeren blir plenen brukt av beboere til solbading og avslapping og det er uhelding at de noen ganger legger seg i hundepiss og hundedrit!

I tillegg blir plenen skadet av hundepiss.

Det lukter hundebæsj og hundetiss i koridorer og trapper i DH`s gate 14.

Forslag til vedtak fra Seksjonseier:

Det bør utarbeides et detaljert direktiv for hundeeiere!

Styret har diskutert saken og har, slik beboer påpeker, hatt mange uheldige situasjoner angående hundeavføring både ute og inne, noe som i stor grad forringer trivsel blant beboerne.

Styret har jobbet målrettet med direkte kontakt med beboere samt oppslag, uten at det har hatt effekt.

Styret vil gjerne løfte problematikken ytterligere ved å følge opp at dette etterleves. Sameiet har allerede husordensregler hvor retningslinjer til dyrehold er beskrevet.

Vedtak:

Vedtak godkjent med tillegg i tekst.

Sameiets husordensregler der retningslinjer for dyrehold beskrives, blir sendt ut til alle beboere.

Basert på mange klager angående hundeavføring inne i nr. 14, vil styret skjerpe bruken av direkte advarsler på grunn av gjentatte overtredelser. Ved gjentatte overtredelser av husordensregler rundt dyrehold vil flere skjerpende tiltak bli vurdert.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Stener Andre Hepsø.

Styret foreslår Stener Andre Hepsø og Tina Emelie Damhaug.

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Stener Andre Hepsø

Tina Emelie Damhaug

6.2 Varamedlem for 1 år

Årsmøte foreslår Marte Kristine Halvorsen

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Marte Kristine Halvorsen

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Skanska Bolig AS
Region Midt-Norge
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	05/18958/ oppgis ved alle henv.	Bjørn Lehn	26.06.2007

Dyre Halses gate 14 og 16, Elvehavn Brygge
Deltrinn 6: Bygg H og I
Nybygg boliger
Anmodning om ferdigattest

Byggested:	**Dyre Halses gate 14 og 16**	Gnr.: **410** Bnr.: **159**
Ansvarlig søker:	**Skanska Bolig AS**	
Tiltakshaver:	**Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS**	
Tiltaksart:	**Nybygg**	
Bygningstype:	**Boligbygninger**	

Deres anmodning om ferdigattest er registrert mottatt byggesakskontoret 11.06.2007.

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 2060/05: Rammetillatelse, Bygg H og I
- FBR IP 0074/06: Igangsettingstillatelse nr. 1, Bygg H og I
- FBR IP 0475/06: Igangsettingstillatelse nr. 2, Bygg H og I
- FBR IP 0810/06: Igangsettingstillatelse nr. 3, Bygg H og I

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/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	05/18958	26.06.2007

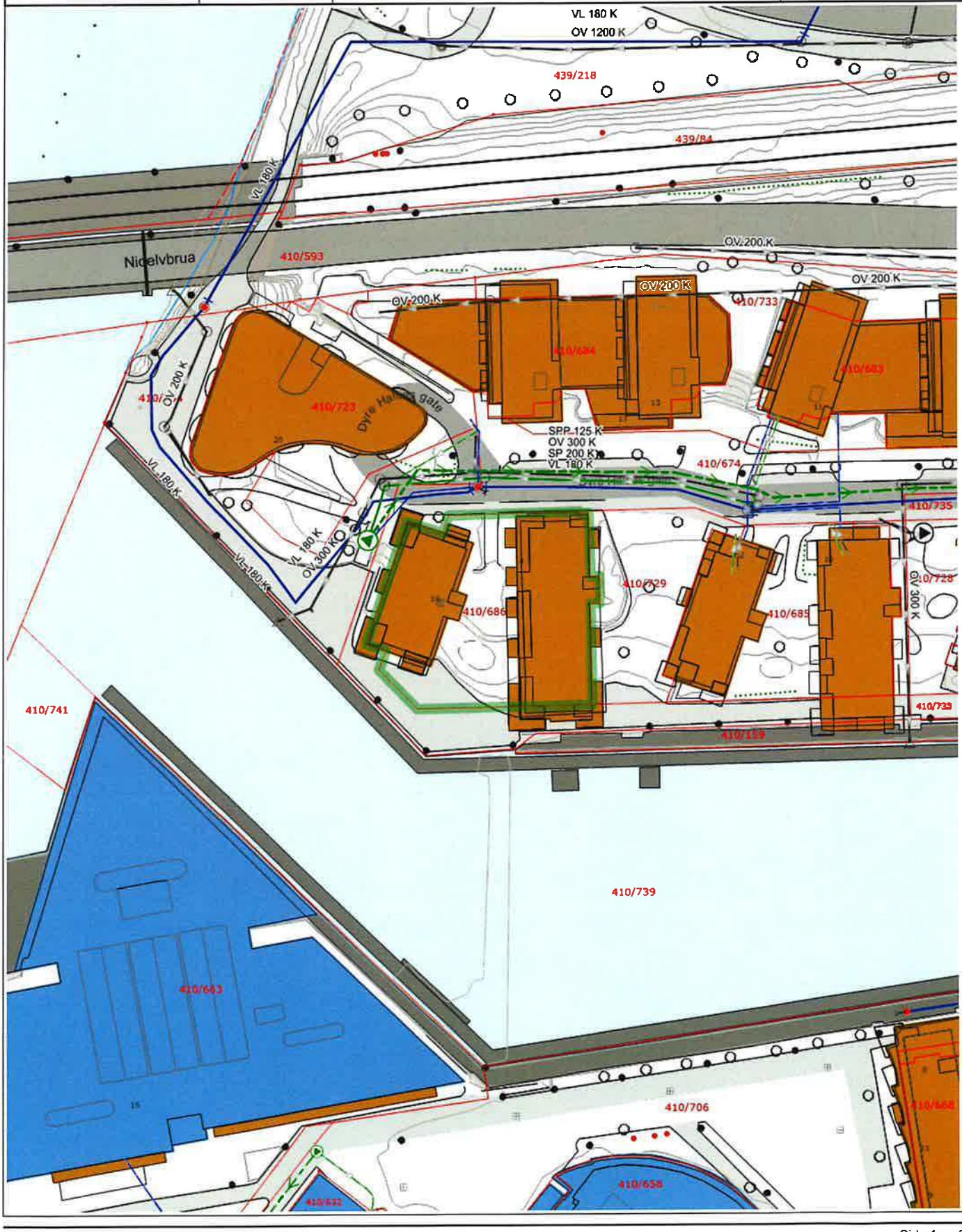
Kopi:
Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS, Postboks 6033, 7005 Trondheim
Per Solem Arkitektkontor AS, Olav Tryggvasons gate 35, 7011 Trondheim
Tilsynsgruppa, her

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

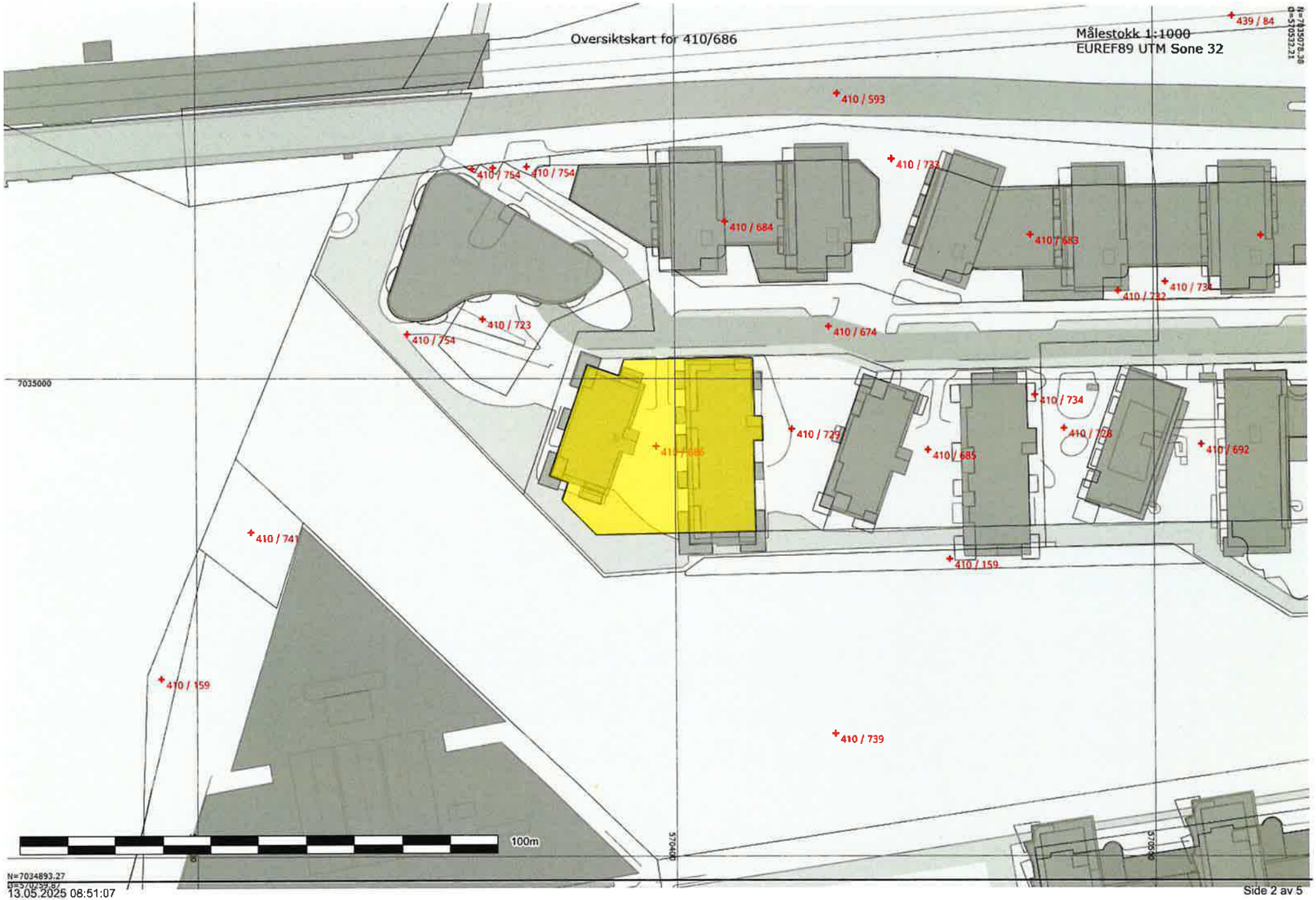
Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 686	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Dyre Halses gate 16 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

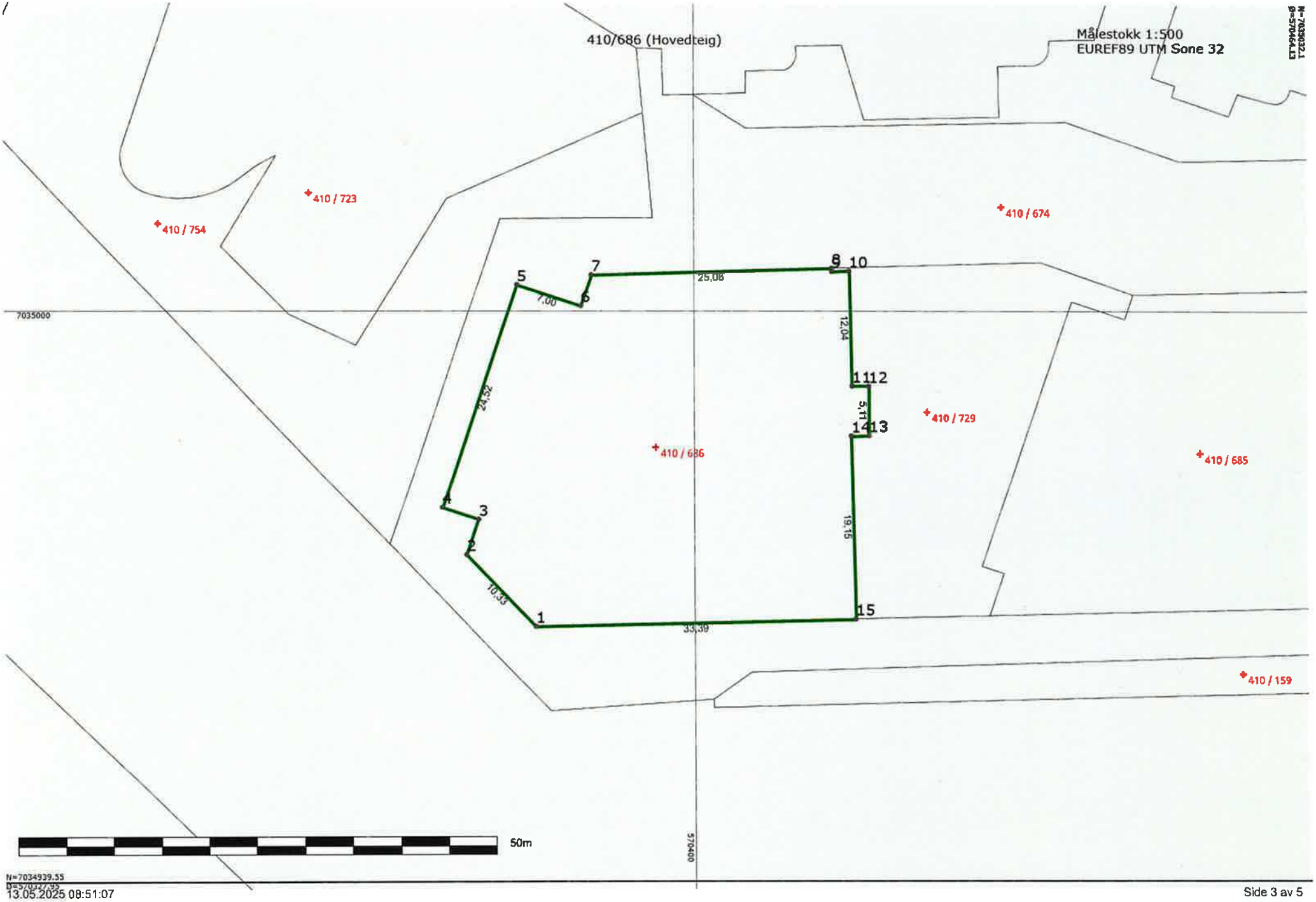
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense generert
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Bolig
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Veg
- Flytebrygge
- Anleggseiendom
- Havflate
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Kabelkanal
- Mønelinje
- Taksprang
- Pælebunt
- Kai- og bryggekant
- Midtlinje bane
- Vegbom
- Takoverbygg
- Annen næring
- Midtlinje bane
- Vegbom
- Fylkesveg gatenavn .
- Kystkontur
- Veg på bru
- Bru
- Kai og brygge
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Frittstående mur
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Husnummer
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Eiendomsinfo


Oversiktskart for 410/686
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035078.38
Ø=570532.21
439 / 84
410 / 593
410 / 754
410 / 754
410 / 754
410 / 732
410 / 684
410 / 683
410 / 734
410 / 732
410 / 723
410 / 754
410 / 674
7035000
410 / 734
410 / 729
410 / 686
410 / 685
410 / 728
410 / 692
410 / 741
410 / 159
410 / 159
410 / 739
100m
570400
570550
N=7034893.27
Ø=570252.87


410/686 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035032.1
Ø=570464.13
410 / 723
410 / 754
410 / 674
410 / 729
410 / 686
410 / 685
410 / 159
7035000
570400
25,08
7,00
12,04
24,52
5,11
19,15
10,33
33,39
1
2
3
4
5
6
7
8
10
11
12
13
14
15
50m
N=7034939.55
Ø=570317.32
13.05.2025 08:51:07

R 560ad

Arkivsaksnr: 01/34649

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ELVEHAVN, ELVEHAVN BRYGGE

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Målet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:

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

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

Området reguleres til følgende formål:

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

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

lokaliseres under terreng

3.1-8 *Modell*

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

3.2 Områder for boliger, generelt

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

3.3 Områder for boliger, bestemmelser til område A1-7

3.3-1 *Arealbruk*

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

3.3-2 *Utnyttelse*

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

3.3-3 *Utforming,*

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

3.4 Område for boliger med barnehage, område A8-12

3.4-1 *Arealbruk*

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

3.4-2 *Utnyttelse*

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

3.4-3 *Utforming*

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

3.4-4 *Krav om etablering av barnehage*

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

4.4 Brygge

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

§ 5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1-1 Utforming

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

5.1-2 Plankrav

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

5.1-3 Rekkefølgekrav

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

§ 6 SPESIALOMRÅDE, PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ

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

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

§ 7 FELLES OMRÅDER

7.1 Utforming

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

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

7.2 Rekkefølgekrav

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

7.3 Forvaltning

Fellesområdene skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

7.4 Uteareal for barnehage i T3

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

§ 8 PLANKRAV FOR FELT C1 OG C2

8.1 Fellesbestemmelser

8.1-1 Krav om bebyggelsesplan

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

8.1-2 Generelle bestemmelser

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

8.1-3 Rekkefølgekrav

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

8.2 Område C1 (se også §8.3)

8.2-1 Arealbruk

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

8.2-2 Utnyttelse

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

8.2-3 Utforming

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

8.2-4 Felles takterrasser

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

8.2-5 Parkering

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

8.3 Område C2 (se også §9.3)

8.3-1 *Utnyttelse og arealbruk*
Området skal nyttes til kontor og forretning. Maksimal tillatt bruksareal er 15 500 m² T-BRA, hvorav maksimalt bruksareal for boliger er 3000 m² T-BRA.

8.3-2 *Offentlig trafikkareal, gangveg og torg*
Bebyggelsesplanen skal vise offentlig gang-sykkelveg i sørkant av området fra atkomstveg til etablert undergang under Dyre Halses gate, samt offentlig gang sykkelforbindelse fra atkomstgate til planlagt gangbru over Dyre Halses gate i nord.

§ 9 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

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

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

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

9.3 Midlertidig regulering, krav om samtidig opparbeidelse

9.3-1 *Område C1*
Før det gis brukstillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet og inntil utbygging på område C1 påbegynnes, skal område C1 være satt i stand som et et felles oppholdsareale for boligene i planområdet. Det tillates ikke parkering, inngjerding, utelagring eller rigg på området.

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

Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:
Vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn brygge.

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

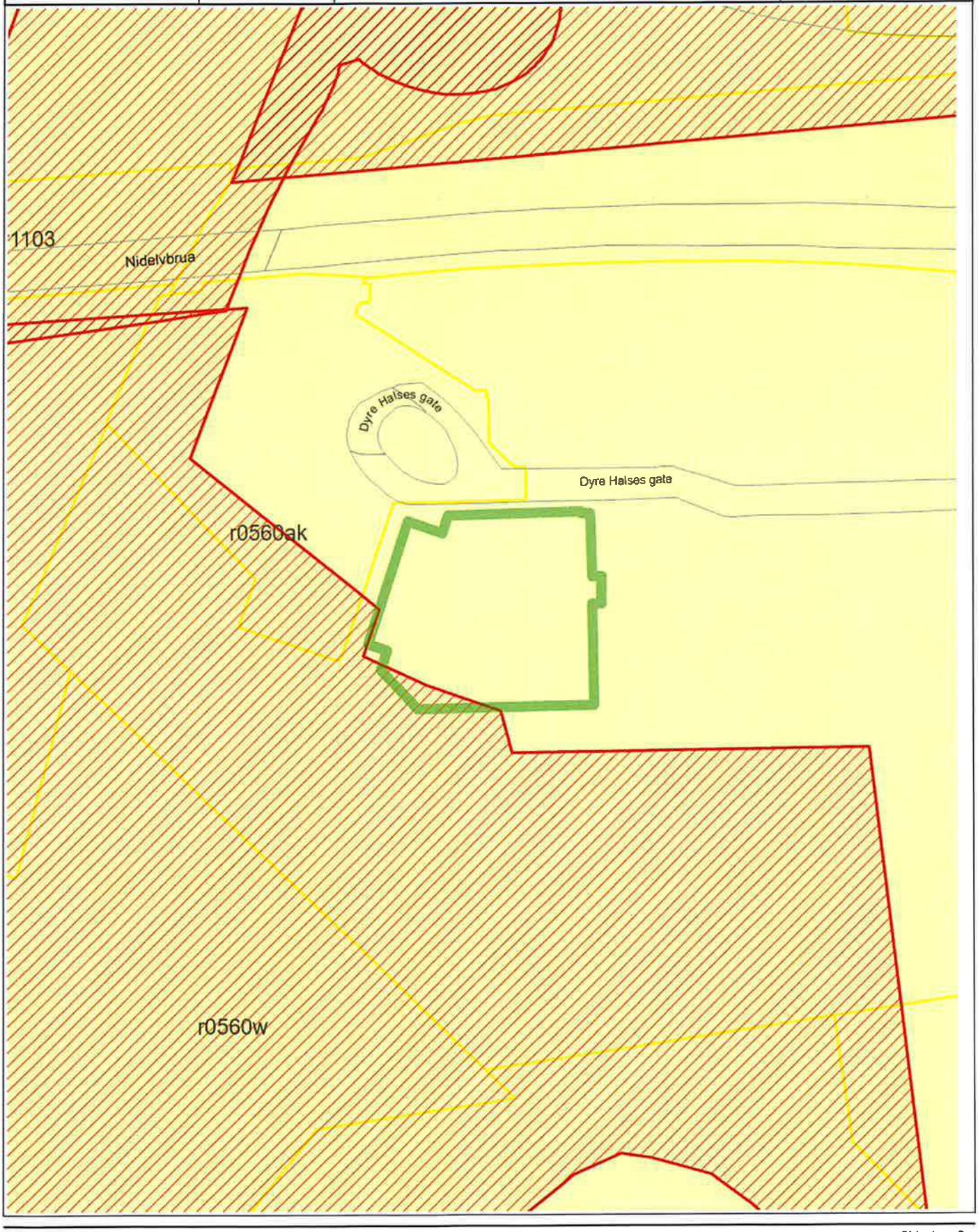
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 686	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Dyre Halses gate 16 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

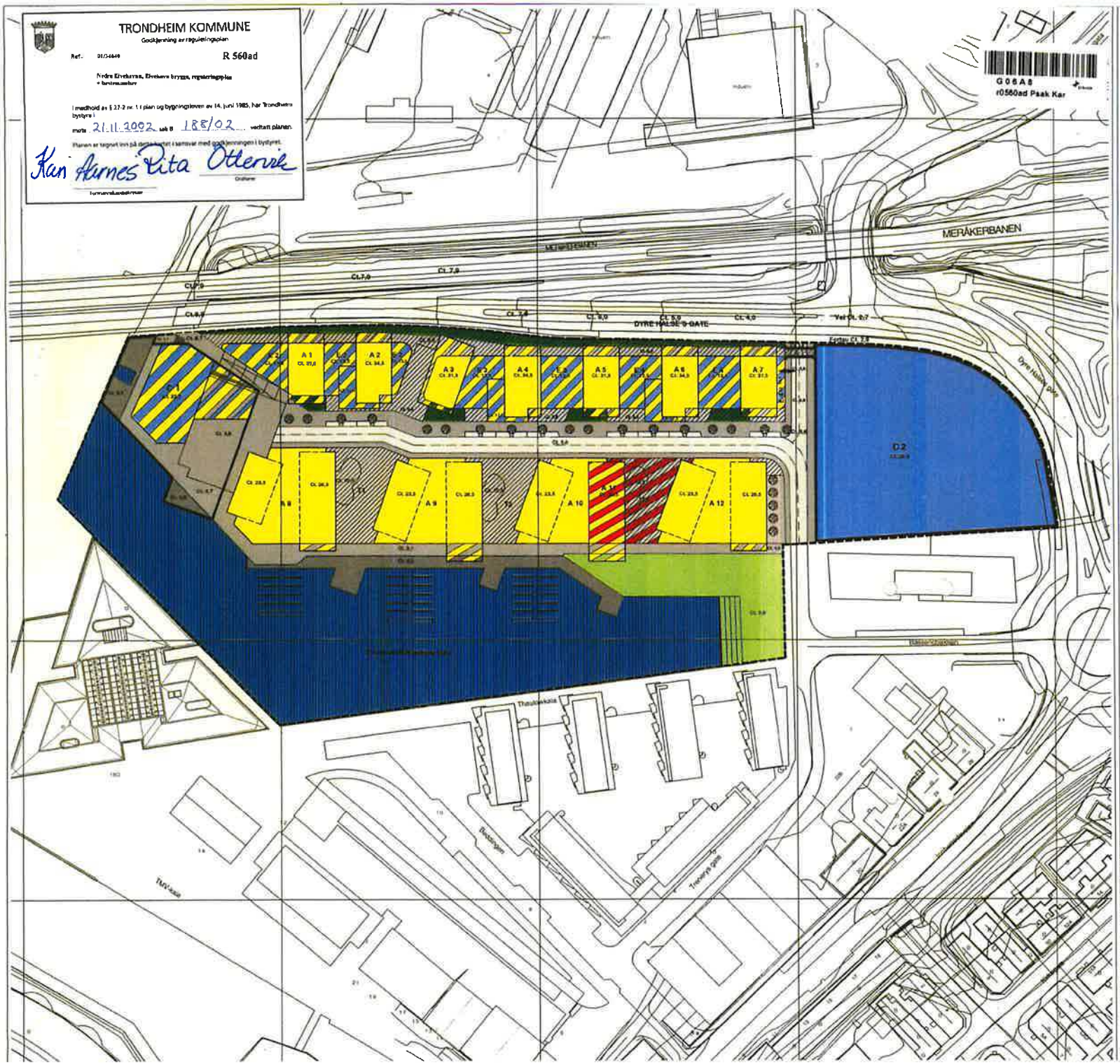
Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

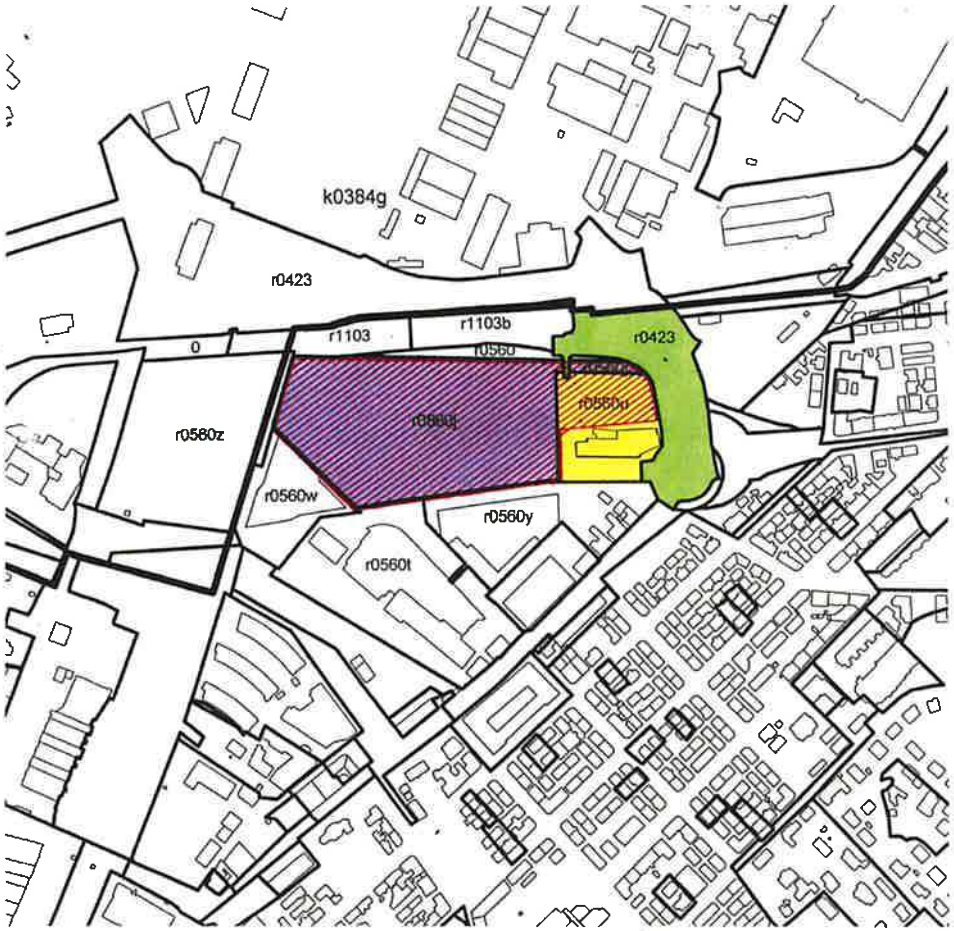
KpOmråde kommunedelplan gjeldende


TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 01/04649
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 188/02 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på detaljkartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Kari Aarnes Rita Ottervik
Ordfører
G06A8
r0560ad Psak Kar
MERÅKERBANEN
DYRE HALSE S GATE
Dyre Halses gate
Thulebakken
Bassengen
Tunvasen
Thorvig gate
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 almennyttig formål, barnehage (172)
LANDBRUKSOMRÅDER (200)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.2)
Områder for jord- og skogbruk (210)
Områder for gartneri (220)
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/turvag (415)
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 bolig/forretning/kontor
Områder for bolig/almennyttig formål, barnehage
LINJESYMBOLER M.V.
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal opphøres
Byggegrense
Restriksjonsområde
Regulert senterlinje veg
Anvisning av avkjørsel
Eksist. trær som skal bevares
Eksist. trær som skal fjernes
Tre som skal plantes
0 10 20 30 40 50
EKVIDISTANSE 1 m
Omriss av planlagt bebyggelse
Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet
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.
Område E1 i ny kotehøyde, endret | | |
Kotehøyde. Ny utformet gang/sykkelveg. Kaier | | |
Kotehøyde. Ny utformet gang/sykkelveg | 22.04.02 | TK
Tomtedeling planlagt bolig, endret | | |
REVISJONER | DATO | SIGN.
Bestemmelser på kartet | 10.10.02 | TK
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
DATO SIGN.
Bygningsrådet 22.05.02 TK
Utlegging til offentlig ettersyn 11.06 – 12.07.02 TK
Bygningsrådet/Planutvalget 28.10.02 TK
Miljø- og Byutviklingskomiteen 07.11.02
Godkjent i Bystyret 21.11.02
SVEIN SKJERVEN ARKITEKTKONTOR AS
REGULERINGSPLAN NR.
TEGN. SAKSBEH.
DATO 24.12.2001 TK

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

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

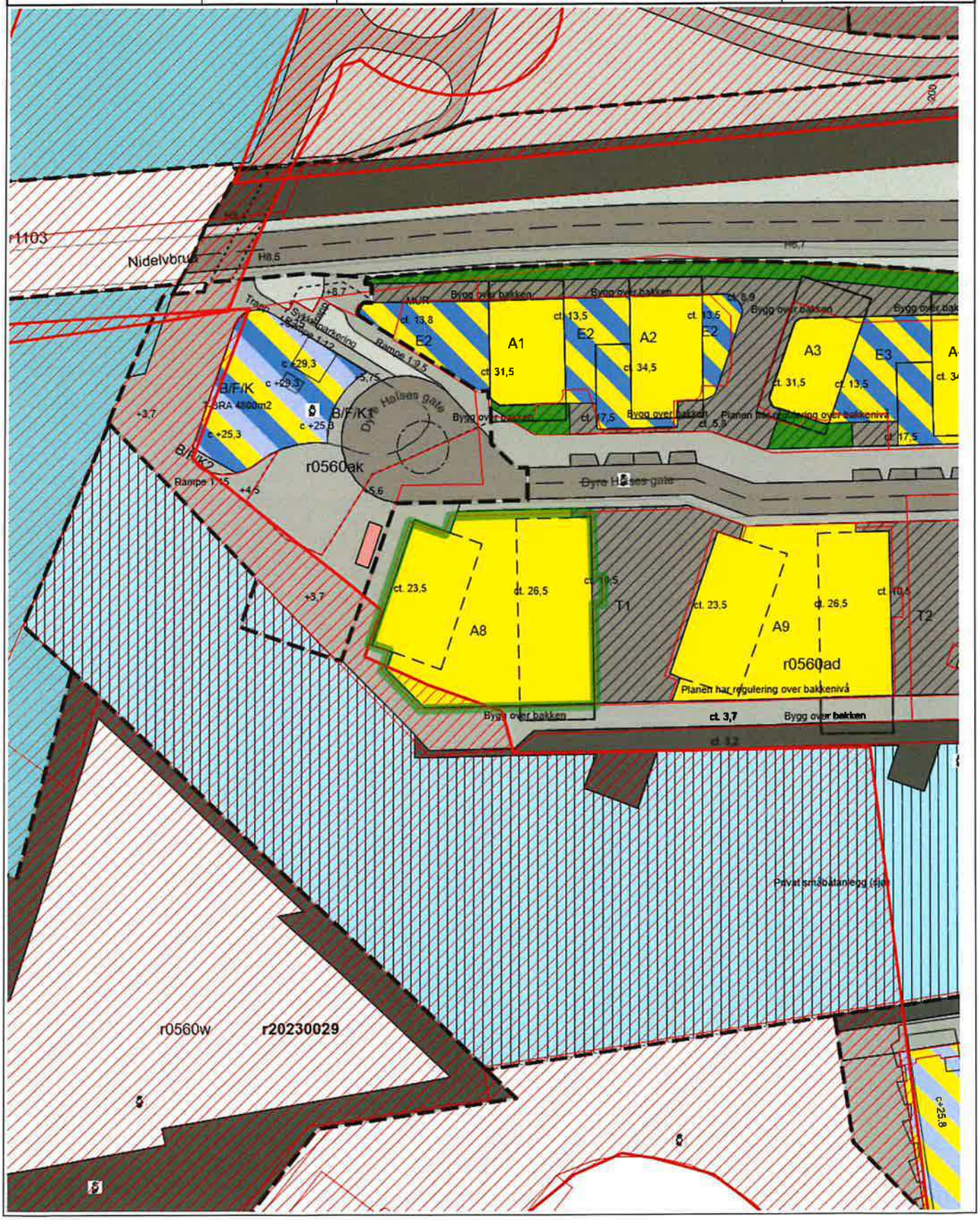
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 423	stf. 28.06.01 Reguleringsplan for Nordre Avlastingsveg, Brattøra.
R 560j	stf. 25.06.87 Reguleringsplan for Nedre Elvehavn.
R 560u	br. 25.01.00 Bebyggelsesplan for Nedre Elvehavn, felt C5, "Sirkeltomten".

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 686	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Dyre Halses gate 16 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense generert

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpGrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert parkeringsfelt

Bru

Tunnel

Blokkbebyggelse

Kjøreveg

Gate m/fortau

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Parkeringsplass

Jernbane

Kai

Havneområde i sjø

Privat småbåthavn (sjødelen)

Kommunalteknisk virksomhet

Felles gårdsplass

Felles grøntareal

Bolig/Forretning

Bolig/Forretning/Kontor

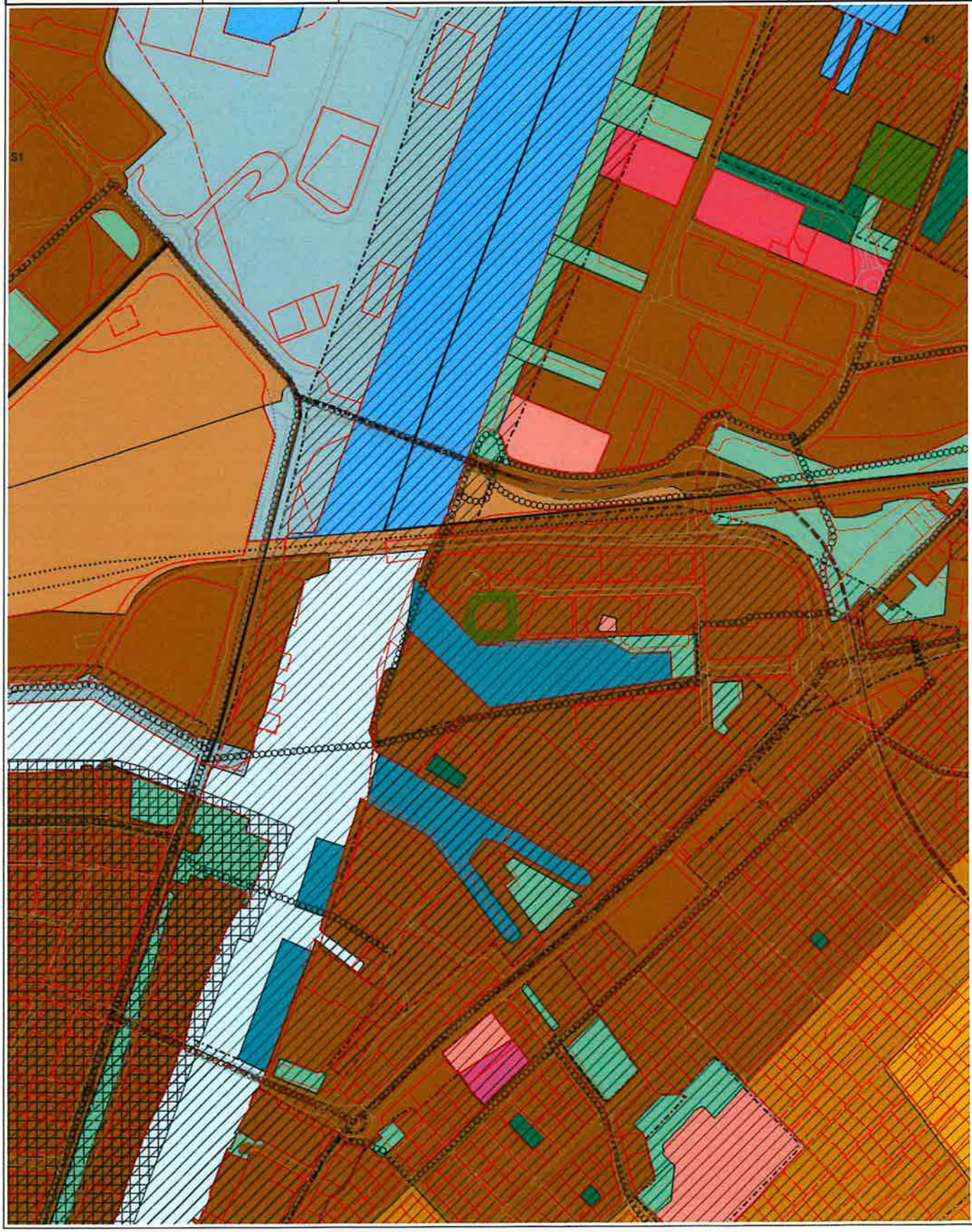
Bolig/Kontor

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 686	Fnr: 0	Snr: 19
Adresse:	Dyre Halses gate 16 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Jernbane - på bakken
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg bru
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 3
- Framtidig idrettsanlegg
- Havn
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Blå/grønnstruktur
- Ferdsel
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Bane
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Småbåthavn

TINGLYST
12 OKT. 2004
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 21603 - 21604

11279014S02/he

AVTALE
OM
BEBYGGELSE, VEIRETT, M.M.

1 Bakgrunn

Nedre Elvehavn AS er eier av gnr 410 bnr 159. Fra denne eiendom er fradelt bnr 674 som er overskjøtet Kaibygg 1 Nedre Eiendom AS den 26 09 2002.

2 Bebyggelsen

På gnr 674 er det planlagt bygg, bygg under oppfølging og ferdigstilte bygg. Disse byggene oppføres på 4 tomter som er under fradeling fra bnr 674 og som gis bnr 683, 684, 685 og 686. Bnr 683 er seksjonert (seksjonene 1–102)

Deler av byggene på bnr 683, 684, 685 og 686 vil opp i etasjene strekke seg ut over det areal som skal fradeles og dermed ligge over bnr 674. Bnr 685 vil også ligge over bnr 159.

Eier av gnr 410 bnr 674 gir med dette eier av gnr 410 bnr 683, 684, 685 og 686 rett til å oppføre bygg som strekker seg over bnr 674, slik at disse byggene kan oppføres i h h til byggetillatelser. Det gis også rett til å anlegge og ha stående støttesøyler på bnr 674 for alle byggene på de 4 bnr.

Eier av gnr 410 bnr 159 gir eier av bnr 685 rett til å oppføre bygg som strekker seg over bnr 159.

3 Vei og anlegg

Eierne av gnr 410 bnr 674, 683, 684, 685 og 686 gir hverandre gjensidig rett til å tilknytte, legge, ha liggende og å vedlikeholde vann- og avløpsledninger samt eventuelle kabler for strøm, telefon og kabel-TV m m over sine eiendommer.

Eier av gnr 410 bnr 674 gir eier av gnr 410 bnr 683, 684, 685 og 686 rett til atkomst over sin eiendom mot deltakelse og forpliktelse i veglaget.

Erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Doknr: 21604 Tinglyst: 12.10.2004 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4 Tinglysing

Denne avtale skal tinglyses som heftelse på gnr 410 bnr 159, 674, 683 (seksjon 1 – 102) 684, 685 og 686.

5 Underskrifter

Kaibygg 1 Nedre Elvehavn AS har underskrevet denne avtale både som eier av gnr 410 bnr 674 og som foreløpig hjemmelshaver til gnr 410 bnr 684, 685, 686.

Nedre Elvehavn AS skriver under på avtalen som eier av gnr 410 bnr 159 med hensyn til avtalens pkt 2, 4 avsnitt.

Styret i Seksjonssameiet Dyre Halses gate 9 – 11 skriver under avtalen for hjemmelshaverne i gnr 410 bnr 683.

Trondheim den 6/10 2004

Kaibygg 1 Nedre Elvehavn AS

Eyvind Stav
styremedlem

Arve Heggem
daglig leder

Nedre Elvehavn AS

Eyvind Stav
styreformann

for Seksjonssameiet Dyre Halsesgt 9 – 11
styret

GERD PAULSEN

VIDAR GRØTAN

SIV ANITA SANDNES

ANITA JOHANSEN

GRETE KRISTIN GRØTTJORD

TINGLYST
DAGBOKNR: 262385
15 MARS 2007
STATENS KARTVERK

Erklæring om rett til atkomst til og gjennomkjøring i garasjeanlegg

Undertegnede eiere og hjemmelshavere til eiendommene

gnr. 410, bnr. 684,
gnr. 410, bnr. 683, snr. 1-102,
gnr. 410, bnr. 687 og
gnr. 410, bnr. 691

erklærer at eiere av garasjeanlegg beliggende i eiendommene

gnr, 410, bnr. 683, snr. 1-102,
gnr. 410, bnr. 684,
gnr. 410, bnr. 685, snr. 1-67,
gnr. 410, bnr. 686,
gnr. 410, bnr. 687,
gnr. 410, bnr. 691,
gnr. 410, bnr. 692, snr. 1 og 2,
gnr. 410, bnr. 693, snr. 1 til 63, og
vestre del av gnr. 410, bnr. 159

Rett kopi bekreftes
Advokat Vegard Sandaa Karlsen

i forbindelse med parkering har rett til atkomst og gjennomkjøring i garasjedel av eiendommene

gnr. 410, bnr. 684,
gnr. 410, bnr. 683, snr. 1-102,
gnr. 410, bnr. 687 og
gnr. 410, bnr. 691.

Rettigheten forutsetter at rettighetshaverne dekker sine forholdsmessige andeler av drift og vedlikehold av kjørebane, kulverter, porter osv tilknyttet garasjeanleggene. Utgiftene skal fordeles forholdsmessig etter antall parkeringsplasser i garasjeanleggene beliggende i rettighetshavernes eiendommer.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Doknr: 262385 Tinglyst: 15.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

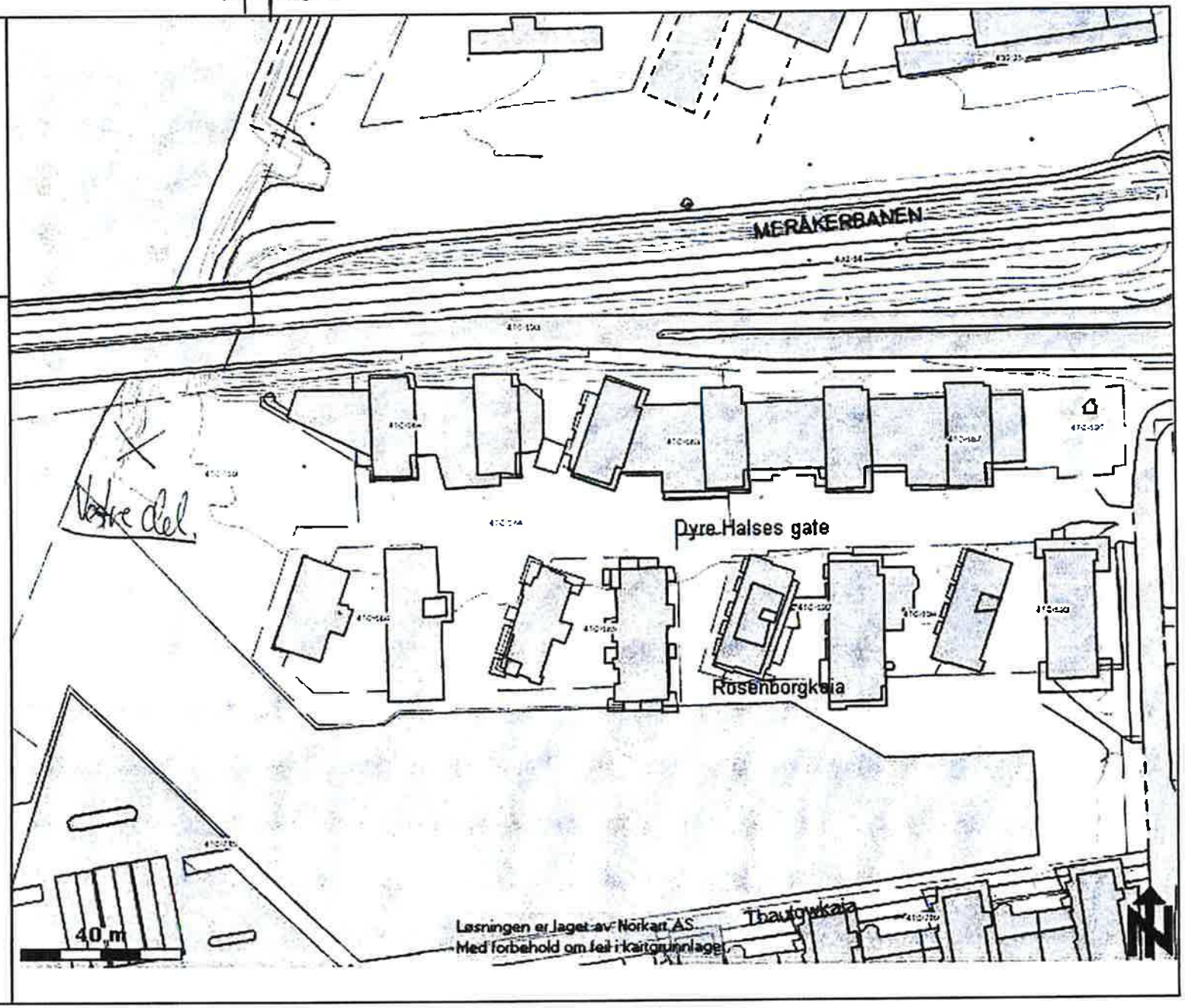
Hjelpedokument

Trondheim kommune

Målestokk 1:1 469

Utskriftsdato 23.02.2007

Karttype Grunnkart



For Kaibygg I Nedre Elvehavn AS, org. nr. 880 897 152
Hjemmelshaver til gnr. 410, bnr. 684

Trondheim 17. januar 2007

Arve Kristen Heggem

Eyvind Stav

For Sameiet Elvehavn Brygge C og D, org. nr. 987 191 511
På vegne av hjemmelshavere i gnr. 410, bnr. 683, snr. 1-102,

Trondheim 17. januar 2007

Signatur

GRETE GRØFSTAD
Navn med blokkbokstaver

signatur

MARTIN BØRKE
Navn med blokkbokstaver

For Nedre Elvehavn AS, org. nr. 971 048 042
Hjemmelshaver til gnr. 410, bnr. 687 og gnr. 410, bnr. 691

Trondheim 17. januar 2007

Eyvind Stav

signatur

EYVIND STAV
Blokkbokstaver

Rett kopi bekreftes
Advokat Vegard Sandaa Karlsen

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dyre Halses gate 16, 7042 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 686, Snr. 19, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251007

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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