PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

DYRE HALSES GATE 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251116

Selger 1 navn
Andrea Vesterhus

Gateadresse
Dyre Halses gate 13

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7042

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251116

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Servant skal være byttet i 2015 av daværende eier.

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

Beskrivelse: Takhage mellom blokker ble pusset opp i 2019 etter problemer med vanninntrengning mot bolig asse og garasje.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I regi av sameiet ble det montert stikkontakt på utsiden av husveggen på terassen i 2020

Arbeid utført av: Elektro Support AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Sameiet har lagt opp infrastruktur og har avtale med Aneo Mobility. Om plassen du er tildelt ikke har ladeboks kan dette bestilles via styret som også tar kostnaden med montering. Beboer inngår da egen avtale med Aneo.

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

Document reference: 164251116

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Takhagen utenfor ble pusset opp i 2019 (i regi av sameiet) etter noen problemer med vanninntrengning. Ikke kjent med at der var vanninntrengning mot leiligheten.
Arbeid utført av	Din Vaktmester

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Styret har fått fullmakt til å ta opp lån for oppgradering av heis og vedlikehold av utvendig byggemasse. Disse fullmaktene har en ramme på på 2 år fra mars 2025 og styret velger selg om de skal innløses. Dette kan føre til noen økt kostnad i fellesgjeld, men det er ikke planlagt øknad i felleskostnader relatert til dette.

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: 164251116

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: 164251116

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Vesterhus	ba4433dbe28f0fdb14b33 8013330ae92aee70df7	22.09.2025 11:34:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251116

- 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 13

7042 TRONDHEIM

5001/410/38/684/38/0

Rapportdato

07.10.2025

TG 0	0
TG 1	7
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	1

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

Befaring utført den 01.10.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

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 13 - 5001/410/38/684/38/0

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.

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.

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

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 13 - 5001/410/38/684/38/0

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 13 - 5001/410/38/684/38/0

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 13 , 7042, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/38/684/38/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

Tomt: 1 226.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Borettslaget Elvehavn Brygge B

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 2005, er på 9 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong Utvendige fasader er kledd med fasadeplater, pusset malt mur og teglsteinforblending. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass. Heis i bygget.

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 inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken oppgradert og utvidet i tidsrommet 2022 til 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

Areal/oppmåling

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

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

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

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. 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 13 - 5001/410/38/684/38/0

3 Etasje

Primærrom	**Sekundærrom**	**BRA (P-ROM + S-ROM)**	**BTA**
40 m^2	3 m^2	43 m^2	0 m^2
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og kontor.		Bod/teknisk.	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. 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.

3 Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
43 m^2	3 m^2	0 m^2	12 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, bad, kjøkken, stue, soverom og kontor samt bod/teknisk.	1 kjellerbod		Terrasse

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
46 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2: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

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier, samt sjakter.

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
22.09.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 12.10.2005

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

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 1:Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

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 tredører er 2-8 år.

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

4 Terrasse

TG 1

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

Type:
Etablert terrasse med utgang fra stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

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:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

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

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2: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.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel 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.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

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.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier, samt sjakter.

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 IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier, samt sjakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av dusjkabinett som et sikringstiltak.

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

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:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Kjøleskap, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. 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 13 - 5001/410/38/684/38/0

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 koblet til radiator

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Felles luftagregat utenfor leiligheten.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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 13 - 5001/410/38/684/38/0

9 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:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

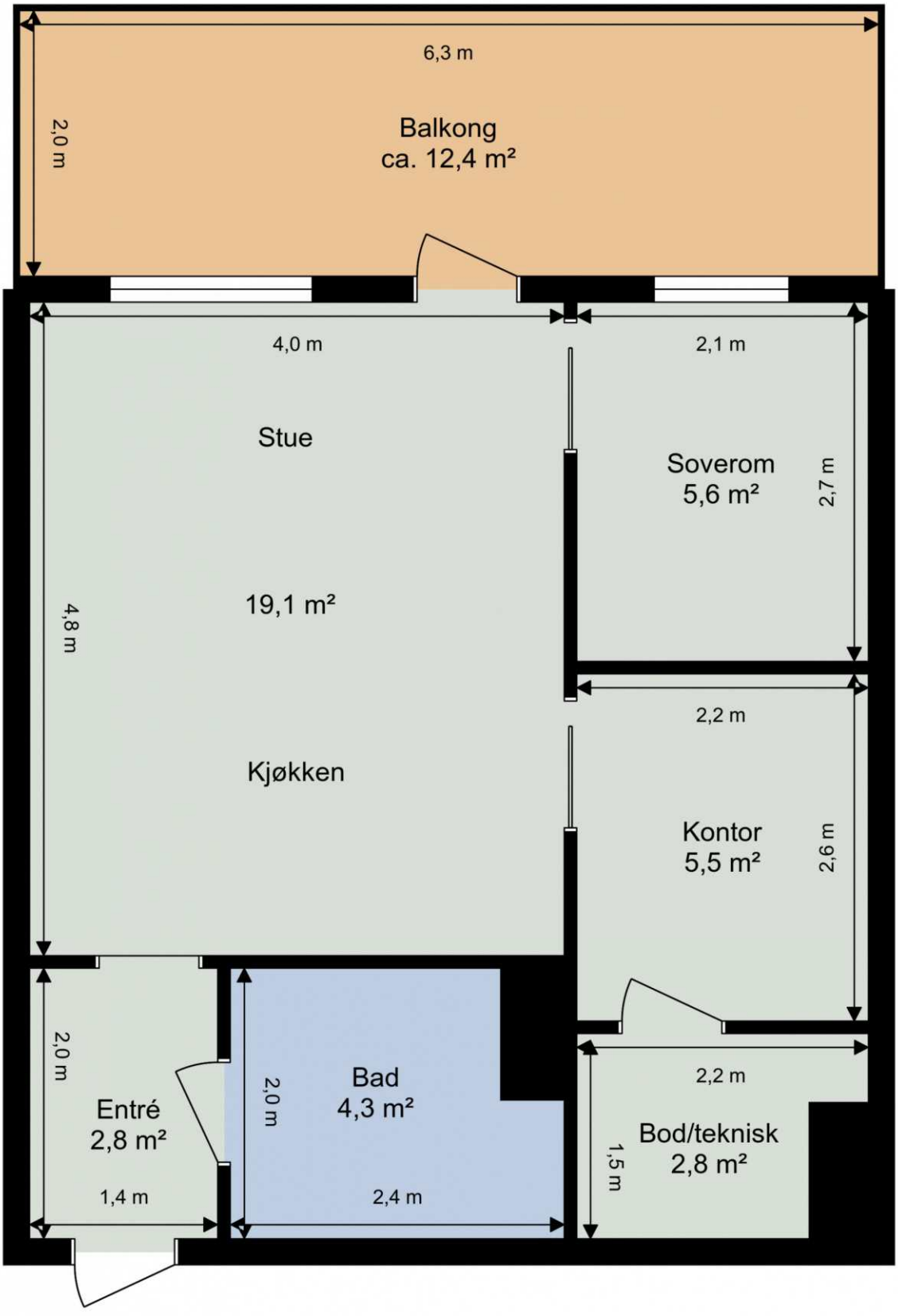
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

DYRE HALSES GATE 13 - 5001/410/38/684/38/0

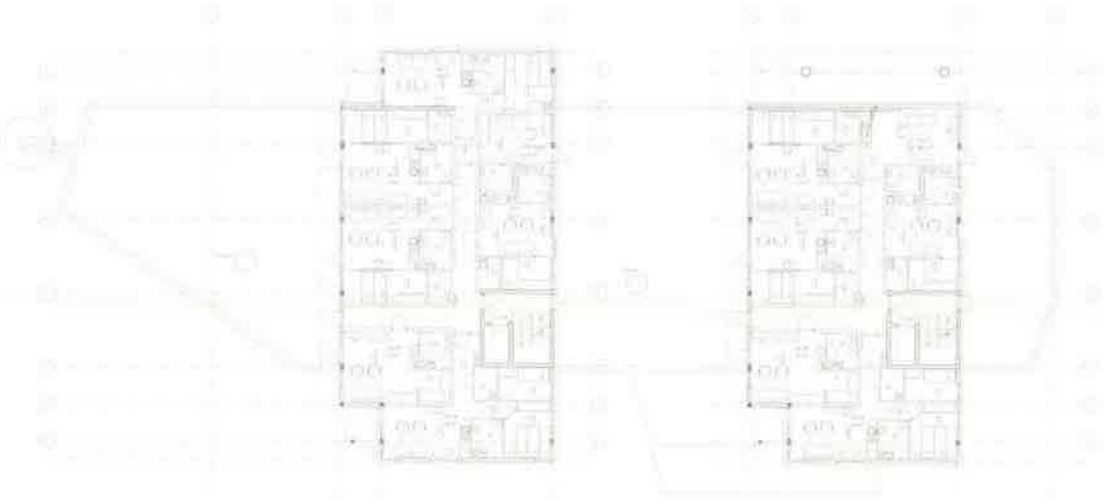
Bilde



Dyre Halses gate 13
3. Etasje



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




SKANSKA

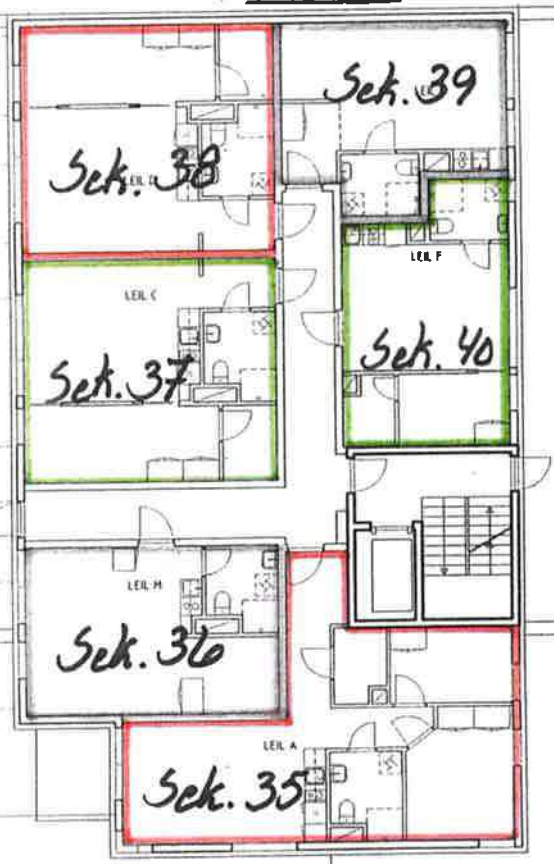
Side 11 av 17
Attestert kopi av dok.nr. 2007/261007/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 13:38
Kartverket

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 684
Seksjon nr.: 1-2-3-4-5-6
Felles 35-36-37-38-39-40

Nr. 15

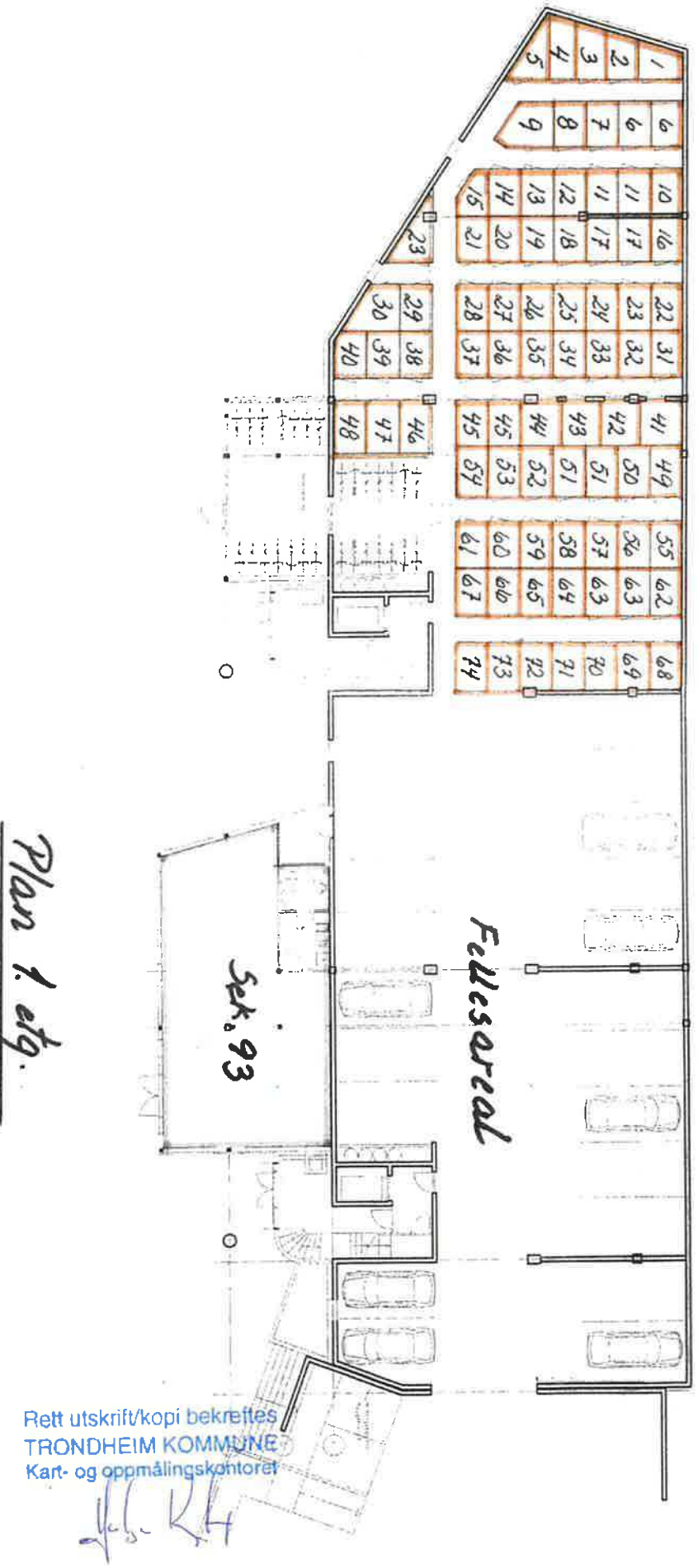


Nr. 13



Plan 3. etg.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret



Plan 1. etg.

Eiersekssjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 684
Seksjon nr.: 93.
Felles

Till. areal til seksjon:

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 3

Plan kjeller

Fellesareal

92

84

57

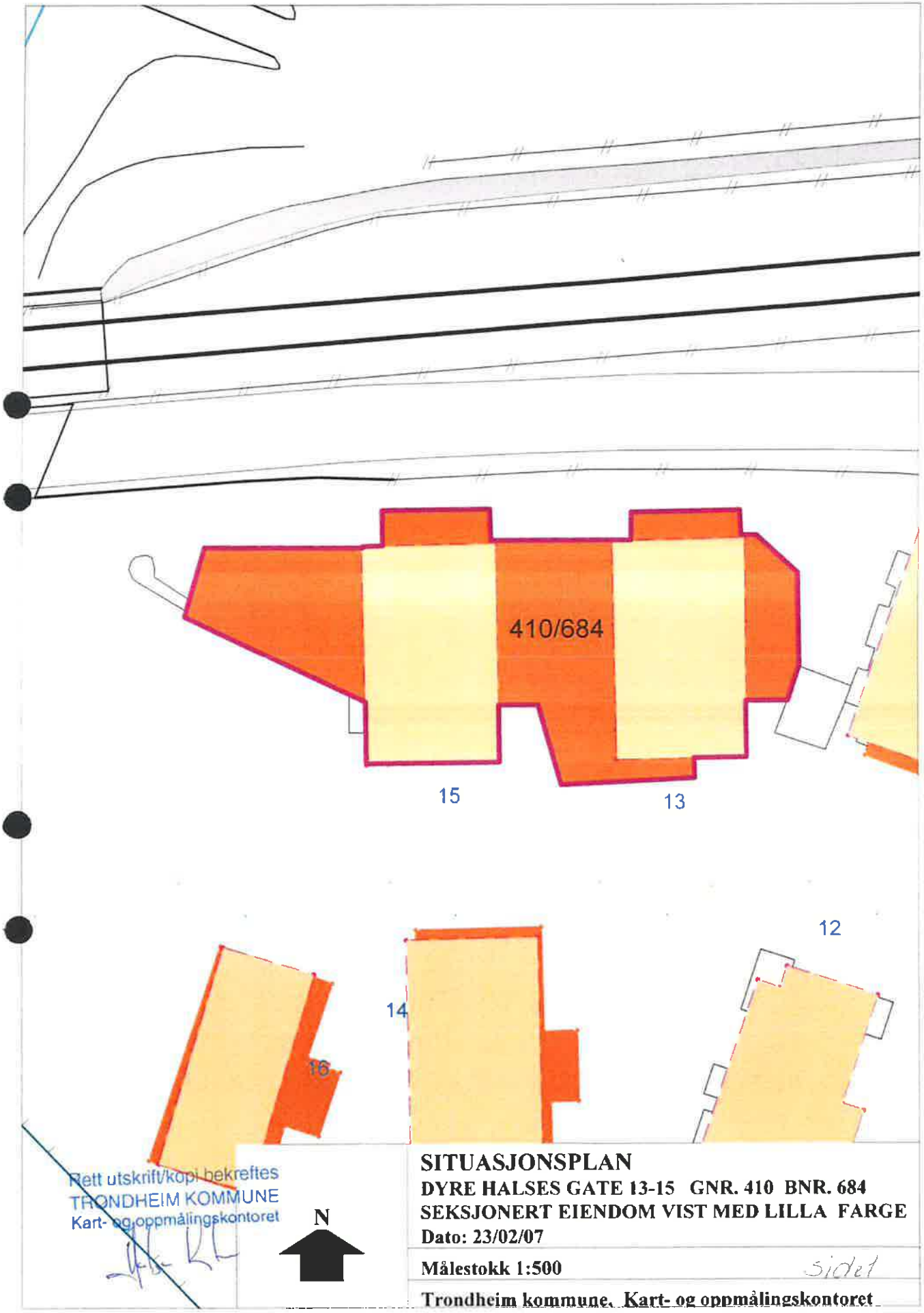
Sek. 92

Eiersekssjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 410 Bnr. 684
Seksjon nr.: 92
Felles

Tilh. areal sek.:

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 2



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

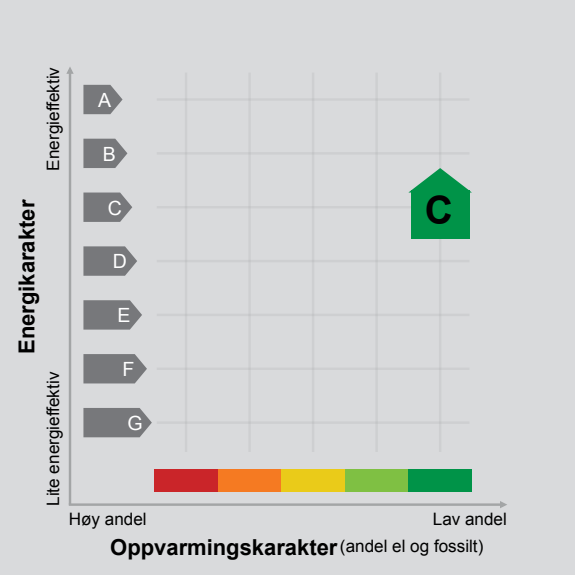
SITUASJONSPLAN
DYRE HALSES GATE 13-15 GNR. 410 BNR. 684
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 23/02/07

Målestokk 1:500 sidet

Trondheim kommune, Kart- og oppmålingskontoret

ENERGIATTEST

Adresse	Dyre Halses gate 13
Postnummer	7042
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	684
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21054488
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-171717
Dato	22.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 2 181 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 181 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

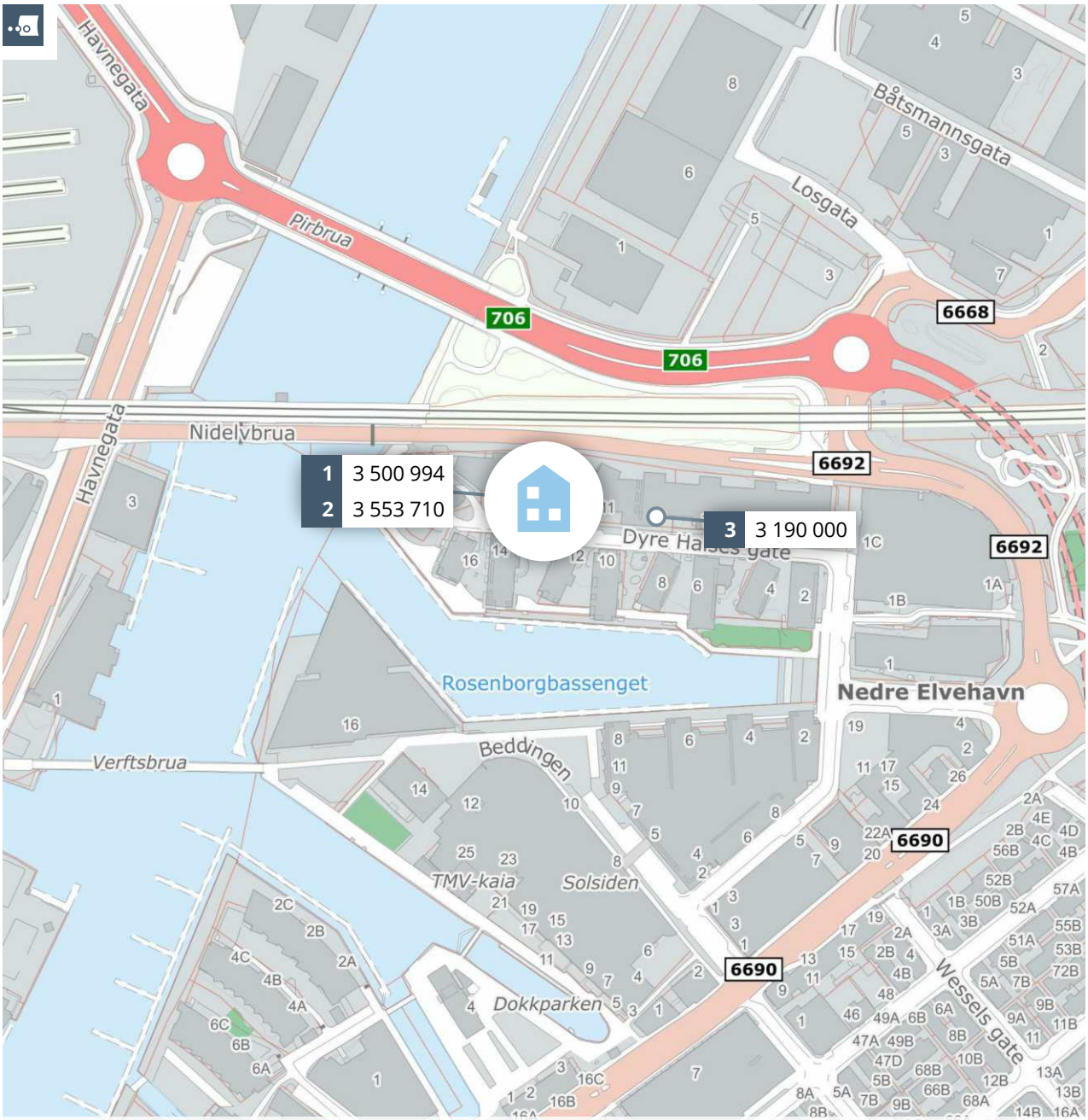
Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Meglers verdivurdering

DYRE HALSES GATE 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 09.10.2025

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: Rune Larsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dyre Halses gate 13, 7042 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 410 BNR 684 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 1

Verdivurdert til

2 350 000

601 898	2 951 898	73 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	9 582
Formue	35 516
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dyre Halses gate 15 40 m² 2005 8. etg 1 sov	21.11.2024	3 190 000	**3 220 000**	280 994	3 500 994	**87 525**
2 Dyre Halses gate 15 43 m² 2005 6. etg 1 sov	22.01.2025	2 690 000	**2 760 000**	793 710	3 553 710	**82 644**
3 Dyre Halses gate 9 33 m² 2005 7. etg 1 sov	25.07.2025	3 190 000	**3 190 000**	0	3 190 000	**96 667**

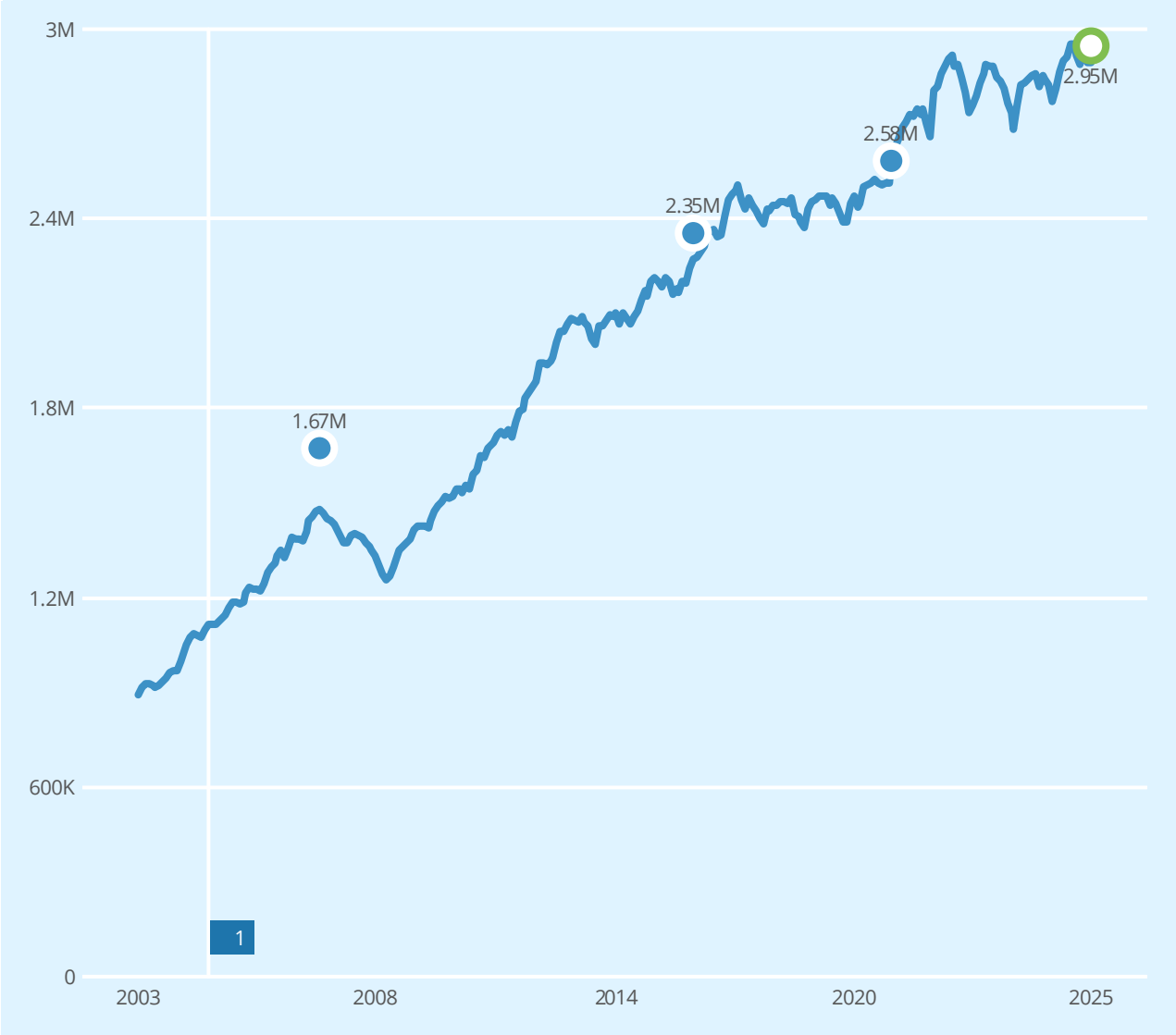
Meget fin 2-roms borettslagsleilighet i et populært området

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.12.2020	06.01.2021	05.02.2021	1 650 000	1 750 000	831 158	2 581 158	
11.04.2016	21.04.2016	06.06.2016	1 525 000	1 420 000	931 735	2 351 735	
14.09.2011	14.09.2011	14.09.2011	-	831 500	-	831 500	2
10.12.2009	10.12.2009	10.12.2009	-	660 000	-	660 000	2
04.05.2007	11.05.2007	01.08.2007	750 000	660 000	1 012 917	1 672 917	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 1 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

5.3M

5 023 000 Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 1 grunnkrets siste 6 mnd

23
leiligheter solgt

4 231 000 Salgspris i snitt

4 207 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 115 LADEMOEN 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

73 750 Dyre Halses gate 13
Totalpris 2 950 000

67 771 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

Benum & Johansen AS
Deres Ref.: 16425116

Trondheim, 23.09.2025

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Borettslaget/Eiendom:

Borettslag:	Borettslaget Elvehavn Brygge B
Organisasjonsnr:	986601937
Gårds/bruksnr.:	410/684
Tomt:	Eiet
Forretningsadresse:	c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim

Det tas forbehold da opplysninger om gårds/bruksnr. samt tomteforhold ikke er kontrollert av oss.

Forsikring:

Selskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr:	89229000

Innboforsikring dekkes IKKE av huseierforsikringen og må tegnes av den enkelte.

Styreleder:

Navn:	Marte Gjelberg Småge
E-post:	borettslagetelvehavnbryggeb@styremail.no/marte.smage@gmail.com
Tlf:	41683443

Fellesgjeld:

Låne ID:	**Lån1**
Bank:	Husbanken
Beskrivelse:	Lån1 Husbanken
Type lån:	Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente:	3,07%
Dato for Innfrielse:	01.11.2037
Terminer pr. år:	4

Låne ID:	**Lån2**
Bank:	Dnb Bank ASA
Beskrivelse:	Lån2 Andel lån fra Sameiet
Type lån:	Annuitetslån
Gjeldende nom. Rente:	5,50%
Dato for Innfrielse:	01.09.2034
Terminer pr. år:	4
Avdragsfrihet:	

Estimerte avdrag pr måned etter avdragsfrihet: kr. 0,00

Borettslagets totale restgjeld p.t.: 27 347 408,13.
Andelens totale restgjeld p.t.: 601 898,26.

Andel:

Eier: Vesterhus, Andrea

Andelsnummer: 38
Adresse: Dyre Halses gate 13 , 7042 TRONDHEIM

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	632 535
Andel formue pr 31.12.2024	35 516

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. mnd p.t.: kr.9 582,00, fordelt på følgende poster:

Velforeningskontingent	113,00
Lån nr: Lån2; Avdrag brøkfordelt lån	207,00
Lån nr: Lån1; Avdrag kapitalfordelt lån 1	3 324,00
Lån nr: Lån2; Renter lån brøkfordelt	283,00
Lån nr: Lån1; Renter kapitalfordelt lån 1	1 564,00
Kommunikasjonspakke	443,00
Felleskostnader brøkfordelt	3 648,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Forretningsfører avregner ikke felleskostnader. Den som står som eier per den 01. i måneden er ansvarlig for at disse blir betalt.

Kjøper må selv holde seg orientert om eventuelle endringer i fellesutgifter ved overtakelse.

Forfall: Forskuddsbetales 01. i mnd.

Kjøper skal ikke overdra faktura fra selger. Nye vil bli tilsendt.

For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Parkering/bod:

Parkeringsplass kan leies. Utleie administreres av styret. Alle spørsmål ang utleie sendes på e-post til elvehavnbryggeab@gmail.com

Dyrehold:

Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelsen gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseiere underskriver erklæring om regler for dyreholdet. Se også husordensreglene.

Velforening:

Pliktig medlemskap i Elvehavn Brygge Velforening. Kontingent er inkludert i de faste felleskostnadene. Velforeningens formål er å ivareta områdets fellesinteresser. Bonitas er forretningsfører for velforeningen.

Info:

Forkjøpsrett: Nei

Godkjenning av ny andelseier: Ja

Godkjenning av leietaker: Ja, søkes til styret. Krav om botid på 1 år må være oppfylt.

Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes Bonitas Eiendomsforvaltning AS. Søknaden må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl §4-5. Overtakelse kan først skje etter styregodkjenning foreligger.

Borettslaget er en del av Sameiet Elvehavn Brygge A og B, og sameiet er regningsmottaker for store deler av utgiftene i borettslaget.

Avfallscontainere: Det er utplassert nedgravde avfallscontainere, disse er utstyrt med elektronisk adgangskontroll. Det skal følge med 2 stk. adgangsbrikker ved salg av leilighet.

Brikke til avfallscontainer bestilles til Renholdsverkets kundesenter: Tlf.: 72 54 05 40 E-post: kildesortering@renholdsverket.no

https://elvehavnbryggeaogb.styret.com/

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Borettslaget, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Borettslaget måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Eventuelle særskilte begrensninger/klausuler framgår av borettslagets vedtekter.

Vi forutsetter at reguleringsplaner, nabovarsler mm. innhentes fra kommunen.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr:	kr. 6.570 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger:	kr. 3.290 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger velforening:	kr. 2.055 inkl. mva. p.t.

Megleropplysninger til velforeningen må bestilles særskilt.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Espen Sand
E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Generalforsamling

VEDTEKTER

FOR
BORETTSLAGET ELVEHAVN BRYGGE B

Vedtatt på generalforsamling 10.03.2015
Sisnt endret på ordinær generalforsamling 24.04.2024

§ 1
Borettslagets navn

Borettsagets navn (foretaksnavn) er Borettslaget Elvehavn Brygge B, med forretningskontor i Trondheim kommune. Beliggenhetsadressen er Dyre Halses gate 13.

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

Borettslaget består av 40 andeler.

§ 2
Forholdet til eierseksjonssameiet Elvehavn Brygge A og B

Borettslaget er en del av eierseksjonssameiet Elvehavn Brygge A og B, hvor borettslaget eier 40 seksjoner. Borettslaget skal overholde rettigheter og forpliktelser i eierseksjonssameiet i henhold til gjeldende vedtekter i eierseksjonssameiet og lov.

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

§ 3
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på ***gnr. 410, bnr. 684, snr. 35-74 i Trondheim kommune***.

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

§ 4
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 2.000.

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

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

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

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

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

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

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 5
Overføring av andeler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

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

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

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

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

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

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

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

Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- Branndetektor (adresserbar/seriekoblet) og røykvarsler (batteridrevet)
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører, inkludert vridere, håndtak, låser og låskasse
- Innvendige flater på balkong.

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

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

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

Det er generelt røykeforbud på samtlige fellesareal tilknyttet borettslaget.

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

§ 8
Felleskostnader

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

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

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

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

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

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

§ 9
Forsikring

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

§ 10
Skader på eiendommen

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

§ 11
Brannsikkerhet

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

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

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

§ 12
Styret

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

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

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

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

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

§ 13
Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

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

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

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

§ 14
Forretningsførsel

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

§ 15
Elektronisk kommunikasjon

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

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

§16
Generalforsamlingen

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

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

til generalforsamlingen.

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

Generalforsamlingen innkalles av styret.

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

§ 17
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

2. Årsberetning fra styre.

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

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

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

Revisors beretning skal alltid leses opp.

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

§ 18
Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

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

§ 19
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

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

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

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

§ 20
Revisjon

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

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

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.
Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 21
Oppløsning, sammenslåing, deling

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

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

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

§ 22
Husordensregler

Styret i borettslaget fastsetter husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 23
Vedtektsendringer

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

§ 24
Forholdet til borettslagsloven

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

INNKALLING
TIL
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
BORETTSLAGET ELVEHAVN BRYGGE B

Andelseierne inviteres med dette til ordinær generalforsamling.

Tid: **19.03.2025 klokken 16:45**

Sted: **Hos Bonitas Eiendomsforvaltning AS, Kjøpmannsgt. 52**
(på hjørnet Fjordgt./Kjøpmannsgt.)

Merk at det samme dag også blir innkalt til årsmøte/generalforsamling i hhv

Sameiet Elvehavn Brygge A og B kl. 17:30

Borettslaget Elvehavn Brygge A har generalforsamling kl. 19:00

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING
BORETTSLAGET ELVEHAVN BRYGGE B

Andelseierne inviteres med dette til ordinær generalforsamling

Tid: **19.03.2025 klokken 16:45**
Sted: **Hos Bonitas Eiendomsforvaltning AS, Kjøpmannsgt. 52**
(på hjørnet Fjordgt./Kjøpmannsgt.)

Saksliste etter følgende dagsorden:

1. **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2. **Årsregnskap for 2024**
   a) Gjennomgang av revisjonsberetning
   b) Godkjenning av regnskap
   c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025

3. **Finansiering av vedlikeholdsbehovet for heis og takhage**
   Det vises til årsmøtesaker nr. 3 og 4 i Sameiet.

   Pantesikret lån gir den rimeligste lånekostnaden. For å kunne stille pant må borettslagene vedta at pantstillelse kan gjøres. Långiver krever da generalforsamlingsvedtak fra de to borettslagene på dette. Vedtaket må også omfatte at fellesobligasjon for borettsinnskudd viker prioritet for långivers pant og at styret i borettslagene gis fullmakt til å iverksette opptak og prioritetsvikelse. Borettslagene låner så ut til Sameiet i henhold til eierbrøker.

   Sak om pantstillelse behandles i borettslagene. Om borettslagene ikke ønsker å stille sikkerhet for lånet, ytes blancolån til noe høyere rente.

   Styrets innstilling:
   Borettslagene tar opp lån og låner videre ut til Sameiet, lik tidligere praksis og eierbrøk.

4. **Valg – det skal velges**

Styremedlem for 2 år	På valg Andrea Vesterhus
Varamedlem for 1 år	På valg Siri Småge

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om borettslag § 7-8.

På generalforsamlingen har hver andelseier en stemme selv om andelseieren har flere andeler. For andel som har flere eiere, kan det bare gis en stemme. En andelseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier andelen sammen kan de ha samme fullmektig.

Trondheim, 11.03.2025
BORETTSLAGET ELVEHAVN BRYGGE B
For styret

Borettslaget Elvehavn Brygge B

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Borettslaget Elvehavn Brygge B Org.nr. 986601937

Utarbeidet av Borätas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Elvehavn Brygge B

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		1 659 036	1 512 300	1 659 032	1 796 051
Felleskostnader renter		1 022 268	1 004 916	1 024 923	957 060
Felleskostnader avdrag		1 825 632	1 778 136	1 823 228	1 957 405
Kabel TV		218 880	201 120	218 880	212 640
Velforeningskontingent		48 000	48 000	48 000	54 240
Sum inntekter		**4 773 816**	**4 544 472**	**4 774 063**	**4 977 396**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	68 460	68 460	68 460	68 460
Felleskostnader		1 037 784	974 353	1 096 360	1 283 828
Forretningsførsel	2	83 645	79 810	83 600	87 800
Revisjon	3	12 746	8 250	8 700	9 500
Velforeningskontingent		50 620	49 304	48 000	54 240
Eiendomsavgifter		332 885	266 949	289 500	349 200
Eiendomsskatt		160 733	157 713	173 500	168 800
Kabel-TV		218 880	201 120	218 880	212 640
Kontorkostnader		17 385	13 232	6 700	11 400
Andre kostnader	4	7 933	6 007	56 100	58 200
Avdrag		0	0	1 762 582	1 818 082
Sum kostnader		**1 991 071**	**1 825 198**	**3 812 382**	**4 122 150**
Driftsresultat		**2 782 745**	**2 719 274**	**961 681**	**855 246**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		113 105	95 412	0	0
Rentekostnader		1 005 114	1 017 871	961 681	855 246
Sum finans	5	**-892 010**	**-922 459**	**-961 681**	**-855 246**
Resultat	12	**1 890 735**	**1 796 815**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 890 735	1 796 815	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Elvehavn Brygge B

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger	6	51 375 636	51 375 636
Lån til foretak i samme konsern	10	1 042 246	1 118 724
Tomt	6	5 708 404	5 708 404
Sum anleggsmidler		**58 126 286**	**58 202 764**
Omløpsmidler			
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	7	**1 116 304**	**1 060 167**
Sum omløpsmidler		**1 116 304**	**1 060 167**
Sum eiendeler		**59 242 590**	**59 262 931**

Dokumentet er elektronisk signert

Borettslaget Elvehavn Brygge B

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital	8	80 000	80 000
Sum innskutt egenkapital		**80 000**	**80 000**
Opptjent egenkapital		17 220 054	15 423 239
Årets resultat		1 890 735	1 796 815
Sum opptjent egenkapital		**19 110 789**	**17 220 054**
Sum egenkapital		**19 190 789**	**17 300 054**
Gjeld			
Borettsinnskudd	9	10 807 500	10 807 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	28 945 873	30 784 933
Sum langsiktig gjeld		**39 753 373**	**41 592 433**
Leverandørgjeld		46 732	109 295
Forskudd fra kunder		40 694	40 728
Påløpte renter		142 541	151 960
Påløpte kostnader	11	68 460	68 460
Sum kortsiktig gjeld		**298 427**	**370 443**
Sum egenkapital og gjeld		**59 242 590**	**59 262 931**

Trondheim __/__ 2025,
Borettslaget Elvehavn Brygge B

Marte Gjelberg Småge	Andrea Vesterhus	Eli Anne Rosvold Sundset
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING
BORETTSLAGET ELVEHAVN BRYGGE B

Tid: **19.03.2025 klokken 16:45**
Sted: **Hos Bonitas Eiendomsforvaltning AS, Kjøpmannsgt. 52**

Til stede fra styret: Marte Småge og Andrea Vesterhus

I tillegg møtte representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning AS.

1. **Konstituering**
Til møteleder ble valgt: May-Britt Knutsen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 3
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 4

Til sekretær ble valgt: Marte Småge

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Andrea Vesterhus

Det var 0 bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2. **Årsregnskap for 2024**
a) Revisjonsberetning
Denne ble gjennomgått og tatt til orientering.

b) Regnskap 2024

Vedtak: Regnskap godkjent.

c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025 (settes i kr. + aga)

Vedtak: Godkjent styrehonorar kr. 60 000,- + aga

3. **Finansiering av vedlikeholdsbehovet for heis og takhage**
Det vises til årsmøtesaker nr. 3 og 4 i Sameiet.

Pantesikret lån gir den rimeligste lånekostnaden. For å kunne stille pant må borettslagene vedta at pantstillelse kan gjøres. Långiver krever da generalforsamlingsvedtak fra de to borettslagene på dette. Vedtaket må også omfatte at fellesobligasjon for borettsinnskudd viker prioritet for långivers pant og at styret i borettslagene gis fullmakt til å iverksette opptak og prioritetsvikelse. Borettslagene låner så ut til Sameiet i henhold til eierbrøker.

Sak om pantstillelse behandles i borettslagene. Om borettslagene ikke ønsker å stille sikkerhet for lånet, ytes blancolån til noe høyere rente.

Styrets innstilling:
Borettslagene tar opp lån og låner videre ut til Sameiet, lik tidligere praksis og eierbrøk.

Vedtak: Styret gis fullmakt til låneopptak.

4. **Valg – det skal velges**

Styremedlem for 2 år	På valg Andrea Vesterhus
Varamedlem for 1 år	På valg Siri Småge

Etter valget består styret av:

Styreleder for 1 år:	Marte Småge *(på valg i 2026)*
Styremedlem for 1 år:	Eli Anne Sundset *(på valg i 2026)*
Styremedlem for 2 år:	Andrea Vesterhus
Varamedlem for 1 år:	Siri Småge

Møtet ble hevet kl 17.35

Marte Småge

Aadn Vsth

Mayritt M Kvitsen

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE A og B

Vedtatt i årsmøtet 10.03.2015
Endret på årsmøte 14.03.2016, 15.03.2017, 05.03.2018, 14.05.2020, 03.05.2021 og 25.04.2022

VEDTEKTER
for
Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Vedtatt på årsmøte den 10.03.2015
Sist endret på årsmøte 25.04.2022

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge A og B.

§ 2

Hva Sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 684 i Trondheim kommune. Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet (seksjon) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Med seksjonseier menes eier av seksjon, uavhengig av om seksjonens formål er bolig eller næring.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik dette er angitt i seksjonsbegjæringen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon basert på hoveddelens areal. Tilleggsdel gjelder bod i kjeller.

Seksjonene i Sameiet er som følger:
Borettslaget Elvehavn Brygge A eier seksjon 1 til og med 34.
Borettslaget Elvehavn Brygge B eier seksjon 35 til og med 74.
Seksjonene 75 til 91 eies av flere ulike private eiere.
Seksjon 92 er næringsseksjon i parkeringsanlegg for Sameiet Elvehavn Brygge H og I.
Seksjon 93 er en alminnelig næringsseksjon.

De delene av gnr. 410, bnr. 684 som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesareal, herunder parkeringsareal.
Sameiet har i forbindelse med bruk av parkeringsanlegget på eiendommen atkomst- og gjennomkjøringsrett i naboeiendommene. På samme måte vil naboeiendommene, eksempelvis Bygg H og I, ha adkomst – og gjennomkjøringsrett i sameiet A og Bs eiendom.

§ 3

Parkeringsanlegget og parkeringsbestemmelser

Parkeringsgarasjen består av 56 biloppstillingsplasser. Av disse er 22 plasser tinglyst som en egen næringsseksjon som eies og disponeres av naboeiendommen Bygg H og I (DH gt 14 og 16). Egen avtale om kostnadsdekning knyttet til parkeringsplassene er etablert med det sameiet.
34 biloppstillingsplasser er organisert som fellesareal som disponeres av eierne i Dyre Halses gate 13 og 15. Det er ingen gjesteparkering på sameiets adresse i Dyre Halses gate.

Søknad om å parkere på disse 34 plassene administreres av styret i sameiet. Styret har utnevnt en parkeringsansvarlig som har som oppgave og administrerer utleie av parkeringsplassene på vegne av sameiet. På grunn av at det er færre parkeringsplasser enn seksjoner er hovedregelen at ingen kan leie mer enn 1 parkeringsplass. Parkeringsplass følger aldri seksjonen ved salg.

Egne parkeringsbestemmelser følger som vedlegg til vedtektene.

Styret gis fullmakt til å kunne gjøre endringer i parkeringsbestemmelsene når det gjelder antall plasser som kan leies pr seksjon når kapasiteten i anlegget tilsier dette, og til å kunne omdisponere plassene for optimal utnyttelse av anlegget.

§ 4

Formål

Den enkelte enhet skal brukes i henhold til seksjoneringssøknadens formålsangivelse. Boligseksjonene kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål. Utleie av bolig til næringsformål er således ikke tillatt.

§ 5

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier 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. 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 seksjonseiere.

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

§ 6

Juridiske disponeringer

Med de begrensninger som følger av disse vedtektene har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

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 og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve gebyrer fra selger.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

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

Merk at overdragelse av andeler i Borettslagene Elvehavn Brygge A og Elvehavn Brygge B ikke innebærer overdragelse av seksjon, og derfor ikke skal varsles til sameiet etter denne paragrafens andre avsnitt.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 7
Elektronisk kommunikasjon

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

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

§ 8

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, taler-, og stemmerett.
En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og derved ha rett til å ta med rådgiver til årsmøtet.
Den som møter for Borettslagene Elvehavn Brygge A og Elvehavn Brygge B stiller med skriftlig fullmakt fra sitt respektive styre.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Tidspunktet for avholdelse av ordinært årsmøte bør koordineres med avholdelse av generalforsamling i de to borettslagene Elvehavn Brygge A og Elvehavn Brygge B.
Saker som ønskes fremmet for årsmøtet bør i den anledning kommuniseres til borettslagene så tidlig som mulig.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.
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 beretning med revidert regnskap.

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

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes.
Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.
Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.
Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

§ 9

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som til sammen minst har en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Minstefristen på minst 3 dager bør kun benyttes i unntakstilfelle. Videre bør sameiet også her forsøke å koordinere avholdelsen av det

ekstraordinære årsmøtet med borettslagene, slik at om disse om nødvendig får tid til å avholde ekstraordinær generalforsamling i forkant av det ekstraordinære årsmøtet. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte jf. § 8.

§ 10

Årsmøtes vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter seksjonsbrøk blant de avgitte stemmene.

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 kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

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

a) endring i 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 sameiene i felleskap,
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 eierseksjonens § 12 annet ledd annet punktum,

h) tiltak som har sammenheng med sameiets bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere 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 § 16.

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 11

Styret

Sameiet skal ha et styre på fra 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Det skal etterstrebes så jevn representasjon som mulig fra Borettslag A og B i sameiestyret. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.

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

§ 12

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne utad. Sameiet forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes 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 Velforeningen for Elvehavn Brygge. Styret i sameiet forplikter sameiet ovenfor velforeningen.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 13

Ordensregler

Årsmøtet fastsetter husordensregler som seksjonseierne plikter å følge.

§ 14

Vedlikehold av bruksenheter

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 15

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

§ 16

Erstatningsansvar

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

§ 17

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 18

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne 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 styrehonorar

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, herunder eiendomsskatt, fordeles på brukerne av anlegget. Det samme gjelder kostnader knyttet til parkeringsanleggets atkomst- og gjennomkjøringsrett.

Styret kan med en måneds skriftlig varsel endre felleskostnadene.

§ 19

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 seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensynstas ved fastsettelse av à konto beløpet for neste periode.

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

Via felleskostnadene betales det inn dugnadspenger i tillegg til felleskostnader.
Ved dugnadsoppmøte vil innkrevde dugnadspenger bli tilbakebetalt. Satsen er kr 100,- pr. måned. Styret kan fastsette ny sats.

§ 20

Ansvar utad

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

§ 21

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører

skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne seksjonseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 22

Skader på eiendommen

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir seksjonseierne seksjonseiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle seksjonseier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. I dette ligger at også egenandel kan bli belastet seksjonseier. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle seksjonseier.

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

§ 23
Brannsikkerhet

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

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

§ 24

Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens

grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 25

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

§ 26

Medlemskap Velforening Elvehavn Brygge

Sameiet, og samtlige eiere, har pliktig medlemskap i Velforeningen Elvehavn Brygge. Velforeningen vil være ansvarlig for alt fellesareal innenfor reguleringsområdet, herunder vei, parkering, park osv. som ikke er kommunalt ansvarsområde.

Velforeningen administrerer drift og vedlikehold av fellesarealet.

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

§ 27

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedlegg til vedtektene: parkeringsbestemmelser

Parkeringsbestemmelser for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Bestemmelsene er utarbeidet med bakgrunn i Sameiets vedtekter § 3

Parkeringsgarasjen består av 56 biloppstillingsplasser. Av disse er 22 plasser tinglyst som en egen næringsseksjon som eies og disponeres av naboeiendommen Bygg H og I (DH gt 14 og 16). Egen avtale om kostnadsdekning knyttet til parkeringsplassene er etablert med det sameiet.

34 biloppstillingsplasser er organisert som fellesareal som disponeres av eierne i Dyre Halses gate 13 og 15. Det er ingen gjesteparkering på sameiets adresse i Dyre Halses gate.

Søknad om å parkere, administreres av styret i vårt sameie. Styret har utnevnt en parkeringsansvarlig som har som oppgave og administrerer utleie av parkeringsplassene på vegne av sameiet.

Utleie skjer etter følgende prioriteringsrekkefølge:

a) Andelseiere og selveiere som selv bor i Dyre Halses gate 13 eller 15
b) Leietakere i Dyre Halses gate nr 13 og 15
c) Andelseiere og selveiere som ikke selv bor i Dyre Halses gate 13 eller 15
d) Øvrige eiere/leietakere i gata dersom ingen med tilknytning til 13 og 15 ønsker plass.

Styret i Sameiet skal til enhver tid ha oversikt over hvilke seksjonseiere/andelseiere og leietakere som disponerer biloppstillingsplass. Ved tildeling av parkeringsplass skrives det en egen leieavtale mellom sameiet og den seksjons-/andelseier/leietaker som skal leie parkeringsplass.

Parkeringsplass leies separat, dvs den følger aldri leiligheten, verken ved salg eller utleie.

Styret har rett til å omdisponere plasser.

Leiesum

Styret i sameiet fastsetter leiesum og et fast beløp til avsetning framtidig vedlikehold for parkeringsgarasjen. Styret fastsetter leiesummen i forbindelse med budsjettbehandlingen hver høst. Det er ulik pris avhengig av kategoriene nevnt over, der a er rimeligst, mens d er dyrest.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget (belysning, kosting, atkomst- og gjennomkjøringsrett), skal dekkes av de seksjonseiere/andelseiere/leietakere som disponerer biloppstillingsplasser, og fordeles i henhold til antall plasser. Det skal settes opp enkelt årlig regnskap for driften av garasjeanlegget. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

Oppsigelsestid

Det er 1 måneders skriftlig oppsigelsestid på parkeringsplassen, regnet fra den 1. i månedene etter at den er sagt opp.

Leietakers plikter

Den som leier parkeringsplass er selv ansvarlig for å holde styret orientert om eventuelle endringer som berører bruk av parkeringsplassen som leies. Leietaker må si fra seg plassen dersom behovet for leie av plass endres. Videreframleie av p-plass er ikke tillatt.

En seksjons-/andelseier kan ved fremleie av sin seksjon miste retten til å leie parkeringsplass hvis det er andre seksjons-/andelseiere som står på venteliste og har høyere plassering på prioriteringslisten.

En seksjons-/andelseier/leietaker kan kun leie en -1- parkeringsplass. Denne reglen kan kun fravikes hvis sameiet har ledige parkeringsplasser tilgjengelig (som ikke er utleide), og en slik utleie vil derfor kun anses å være midlertidig.

Det er kun tillatt å parkere personbiler som passer innenfor oppmerket plass (dette grunnet plassenes størrelse og lengde ut til kjørebane i garasjeanlegget).

Leie faktureres og skal betales den første i hver måned. Ved vedvarende manglende innbetaling av leie kan styret si opp leieforholdet med umiddelbar virkning.

Overtredelse av parkeringsreglene kan medføre inndragning av parkeringsplass.

El-ladepunkt

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Venteliste

Styret i sameiet skal påse at det til enhver tid blir oppført en liste over seksjonseiere/andelseiere eller leietakere som ønsker biloppstillingsplass. Tildelingen av retten til biloppstillingsplass gjøres på bakgrunn av prioriteringslisten i første avsnitt. Der to eller flere søkere stiller likt avgjøres tildeling av ansiennitet i sameiet/borettslaget. Ansiennitet regnes fra kjøpet av seksjon/andel eller inngått leieavtale. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning.

05.09.2019

Husordensregler for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

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

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE A OG B

Alle eierne i Dyre Halses gate 13 og 15 inviteres med dette til ordinært årsmøte

Tid: 19.03.2025 klokken 17:30

Sted: Hos Bonitas Eiendomsforvaltning AS, Kjøpmannsgata 52 (på hjørnet Fjordgata/Kjøpmannsgata)

Generalforsamling samme dag for borettslagene:
BL Elvehavn Brygge A kl. 19:00
BL Elvehavn Brygge B kl. 16:45

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE A OG B

Tid: 19.03.2025 klokken 17:30
Sted: Hos Bonitas Eiendomsforvaltning AS, Kjøpmannsgata 52
(på hjørnet Fjordgata/Kjøpmannsgata)

Saksliste etter følgende dagsorden:

1. **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2. **Årsregnskap for 2024**
   a) Gjennomgang av revisjonsberetning
   b) Godkjenning av regnskap
   c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2025

3. **Vedlikeholdsbehov - Låneopptak for ny takhage**
   Det er avdekket lekkasje fra takhagen i blokk 13 hvor det kommer inn vann i en leilighet som ligger under takhagen. Saken er undersøkt av to uavhengige firma som begge foreslår den samme løsningen for utbedring med å rive hele takhagen og bygge den opp på nytt med ny tekking, på samme måte som med takhagen som ble utbedret i 2019.

   Styrets innstilling:
   Styret gis fullmakt til et låneopptak på inntil kr. 1 600 000,- for å utbedre takhagen. Fullmakten har en tidsbegrensning på to år.

4. **Låneopptak for ny heis**
   Heisene har helt siden byggene var nye hatt dårlig kvalitet i tillegg til at det har vært hard bruk på dem og mye hærverk gjennom årenes løp som har gjort dem enda dårligere. Heisene har nå passert 20 år som regnes som levetiden til en heis. Det betyr at Reber Schindler ikke forlenger all inclusive serviceavtalen vi har hatt, slik at sameiet heretter må ta alle kostnader med slitedeler og reparasjoner på to heiser som har mye problemer. Det garanteres heller ikke deler til en heis når den har passert 20 år. Samlet gjør det at sameiet vil få økte kostnader knyttet til drift av heis hvis det ikke gjøres nødvendige tiltak.

   Styrets innstilling:
   Styret gis fullmakt til et låneopptak på inntil kr. 3 300 000,- for nødvendige tiltak knyttet til heis. Styret velger hvilken løsning man skal gå for. Fullmakten har en tidsbegrensning på to år.

5. Finansiering av vedlikeholdsbehovet

Pantesikret lån gir den rimeligste lånekostnaden. For å kunne stille pant må borettslagene vedta at pantstillelse kan gjøres. Långiver krever da generalforsamlingsvedtak fra de to borettslagene på dette. Vedtaket må også omfatte at fellesobligasjon for borettsinnskudd viker prioritet for långivers pant og at styret i borettslagene gis fullmakt til å iverksette opptak og prioritetsvikelse. Borettslagene låner så ut til Sameiet i henhold til eierbrøker.

Sak om pantstillelse behandles i borettslagene. Om borettslagene ikke ønsker å stille sikkerhet for lånet, ytes blancolån til noe høyere rente.

Styrets innstilling:
Borettslagene tar opp lån og låner videre ut til Sameiet, lik tidligere praksis og eierbrøk.

6. Valg – det skal velges

Styrets leder for 2 år	På valg Marte Småge
Styremedlem for 2 år	På valg Andrea Vesterhus
Styremedlem for 2 år	På valg Reidar Andreas Dullum
Varamedlem for 1 år	På valg Unni Segberg
Varamedlem for 1 år	På valg Sondre Remmen Langseth

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim 11.03.2025
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE A OG B
For styret

Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Elvehavn Brygge A og B Org.nr. 894923792

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Elvehavn Brygge A og B

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader nytte 1		52 272	25 272	52 300	111 400
Felleskostnader drift		2 304 936	2 132 212	2 304 934	2 471 229
Felleskostnader renter		143 012	102 492	143 743	330 221
Felleskostnader avdrag		149 512	161 454	149 896	241 319
Kabel TV		497 952	457 548	497 952	483 756
Velforeningskontingent		22 440	22 440	22 440	23 012
Andre inntekter	1	32 134	20 422	0	0
Annen inntekt Parkering/garasje		318 019	319 100	349 200	346 800
Leie P-Plasser 14- 16		36 288	36 288	41 643	48 436
Strøm el-bil		27 100	25 300	0	0
Sum inntekter		**3 583 665**	**3 302 528**	**3 562 108**	**4 056 173**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	136 920	114 100	136 920	136 920
Drifts- og serviceavtaler	3	216 542	223 251	175 400	260 000
Forretningsførsel	4	65 255	62 165	64 100	67 300
Revisjon	5	9 592	6 250	6 600	7 100
Velforeningskontingent		21 516	20 956	22 440	23 012
Forsikring		244 497	211 178	234 600	293 000
Strøm		74 272	144 491	140 000	140 000
Fjernvarme		769 748	966 119	800 000	900 000
Renhold		130 185	117 427	126 000	140 000
Kabel-TV		484 029	461 818	497 952	483 756
Vedlikehold	6	628 106	462 005	378 160	362 800
Vedlikeholdsavsetning	13	578 448	594 373	614 488	647 745
Kontorkostnader		11 045	50 818	11 700	10 000
Andre kostnader	7	17 512	30 533	13 000	13 000
Avskrivinger		21 067	0	0	0
Avdrag		0	0	173 737	241 319
Sum kostnader		**3 408 734**	**3 465 483**	**3 395 097**	**3 725 952**
Driftsresultat		**174 931**	**-162 956**	**167 011**	**330 221**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		99 335	86 304	0	0
Rentekostnader		138 855	133 762	167 011	330 221
Sum finans	**8**	**-39 519**	**-47 457**	**-167 011**	**-330 221**
Resultat	**15**	**135 412**	**-210 413**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		135 412	-210 413	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Bygninger		1 120 000	1 120 000
Andre anleggsmidler		259 828	0
Sum anleggsmidler	**9**	**1 379 828**	**1 120 000**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 013	4 775
Forskuddsbetalte kostnader		338 092	303 993
Sum fordringer	**10**	**341 105**	**308 768**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**1 573 458**	**1 685 285**
Sum omløpsmidler		**1 914 563**	**1 994 053**
Sum eiendeler		**3 294 391**	**3 114 053**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		90 000	90 000
Sum innskutt egenkapital		**90 000**	**90 000**
Opptjent egenkapital		-712 718	-502 305
Årets resultat		135 412	-210 413
Sum opptjent egenkapital		**-577 306**	**-712 718**
Sum egenkapital	**15**	**-487 306**	**-622 718**
Gjeld			
Tilleggsinnskudd innfrielse felles lån		1 983 073	2 130 046
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	248 905
Sum langsiktig gjeld		**1 983 073**	**2 378 951**
Avsetning vedlikehold	13	1 407 516	992 276
Sum avsetninger		**1 407 516**	**992 276**
Leverandørgjeld		231 683	208 971
Forskudd fra kunder		22 504	11 104
Påløpte renter		0	1 818
Påløpte kostnader	14	136 920	143 651
Sum kortsiktig gjeld		**391 107**	**365 544**
Sum egenkapital og gjeld		**3 294 391**	**3 114 053**

Trondheim__/__ 2025,
Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Marte Gjelberg Småge
Styreleder

Andrea Vesterhus
Styremedlem

Reidar Andreas Dullum
Styremedlem

Kenneth Erik Indergård
Styremedlem

Sondre Fagerbakke
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Budsjett 2025
BORETTSLAGET ELVEHAVN BRYGGE B

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	1 512 300	829 518	1 659 032	1 796 051	137 019	8 %
Felleskostnader rentedel	961 704	480 858	961 681	855 246	-106 435	-11 %
Felleskostnader avdrag	1 710 072	881 304	1 762 582	1 818 082	55 500	3 %
Kabel-TV/Bredbånd	201 120	109 440	218 880	212 640	-6 240	Kr 443 pr mnd
Velforeningskontingent	48 000	24 000	48 000	54 240	6 240	0 %
Felleskostnader renter brøkfordelt	43 212	30 276	63 242	101 814	38 572	61 %
Felleskostnader avdrag brøkfordelt	68 064	31 512	60 646	139 323	78 677	130 %
SUM INNTEKTER	**4 544 472**	**2 386 908**	**4 774 063**	**4 977 396**	**203 333**	**4 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	68 460	34 230	68 460	68 460	0	
Felleskostnader til Sameiet	974 353	515 845	1 096 360	1 283 828	187 468	
Forvaltningskostnader	79 810	41 823	83 600	87 800	4 200	
Revisjon	8 250	9 013	8 700	9 500	800	
Velforeningskontingent	49 304	25 310	48 000	54 240	6 240	
Eiendomsavgifter	424 662	246 988	463 000	518 000	55 000	
Kabel-TV/Bredbånd	201 120	109 440	218 880	212 640	-6 240	
Kontorkostnader	13 232	4 300	6 700	11 400	4 700	
Andre kostnader	6 007	6 531	56 100	58 200	2 100	
SUM KOSTNADER	**1 825 198**	**993 479**	**2 049 800**	**2 304 068**	**254 268**	
DRIFTSRESULTAT	**2 719 274**	**1 393 429**	**2 724 263**	**2 673 328**	**-50 935**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	95 412	34 595	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	1 017 871	516 133	961 681	855 246	-106 435	
SUM FINANS	**-922 459**	**-481 538**	**-961 681**	**-855 246**	**106 435**	
RESULTAT	**1 796 815**	**911 891**	**1 762 582**	**1 818 082**	**55 500**	
Avdrag	1 710 018	876 749	1 762 582	1 818 082	55 500	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**86 797**	**35 142**	**0**	**0**	**0**	

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

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

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

Felleskostnader:

Andelsnummer	Type leilighet	Bruk	Drifts-kostnader	Renter kapitalfordelt	Avdrag kapitalfordelt	Renter lån brøkfordelt	Avdrag lån brøkfordelt	Kabel-TV/ internett	Velforenings-kontigent	Totale felles-kostnader
35	B3A	56	kr 4 751	kr 2 021	kr 4 296	kr 369	kr 269	kr 443	kr 113	kr 12 263
36	B3M	32	kr 2 715	kr 1 286	kr 2 734	kr 211	kr 154	kr 443	kr 113	kr 7 656
37	B3C	43	kr 3 648	kr 1 564	kr 3 324	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 9 581
38	B3D	43	kr 3 648	kr 1 564	kr 3 324	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 9 581
39	B3L	28	kr 2 376	kr 1 286	kr 2 734	kr 184	kr 135	kr 443	kr 113	kr 7 271
40	B3F	32	kr 2 715	kr 1 369	kr 2 911	kr 211	kr 154	kr 443	kr 113	kr 7 916
41	B4A	56	kr 4 751	kr 2 118	kr 4 503	kr 369	kr 269	kr 443	kr 113	kr 12 566
42	B4B	43	kr 3 648	kr 1 771	kr 3 766	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 10 232
43	B4C	43	kr 3 648	kr 1 771	kr 3 766	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 10 232
44	B4D	43	kr 3 648	kr 1 771	kr 3 766	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 10 232
45	B4E	63	kr 5 345	kr 2 229	kr 4 738	kr 415	kr 303	kr 443	kr 113	kr 13 586
46	B4F	32	kr 2 715	kr 1 425	kr 3 029	kr 211	kr 154	kr 443	kr 113	kr 8 090
47	B5A	56	kr 4 751	kr 2 160	kr 4 591	kr 369	kr 269	kr 443	kr 113	kr 12 696
48	B5B	43	kr 3 648	kr 1 910	kr 4 060	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 10 665
49	B5C	43	kr 3 648	kr 1 910	kr 4 060	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 10 665
50	B5D	43	kr 3 648	kr 1 910	kr 4 060	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 10 665
51	B5E	63	kr 5 345	kr 2 423	kr 5 151	kr 415	kr 303	kr 443	kr 113	kr 14 193
52	B5F	32	kr 2 715	kr 1 494	kr 3 176	kr 211	kr 154	kr 443	kr 113	kr 8 306
53	B6A	56	kr 4 751	kr 2 201	kr 4 679	kr 369	kr 269	kr 443	kr 113	kr 12 826
54	B6B	43	kr 3 648	kr 1 979	kr 4 208	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 10 882
55	B6C	43	kr 3 648	kr 1 979	kr 4 208	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 10 882
56	B6D	43	kr 3 648	kr 1 979	kr 4 208	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 10 882
57	B6E	63	kr 5 345	kr 2 520	kr 5 357	kr 415	kr 303	kr 443	kr 113	kr 14 496
58	B6F	32	kr 2 715	kr 1 564	kr 3 324	kr 211	kr 154	kr 443	kr 113	kr 8 523
59	B7A	56	kr 4 751	kr 2 243	kr 4 768	kr 369	kr 269	kr 443	kr 113	kr 12 956
60	B7B	43	kr 3 648	kr 2 083	kr 4 429	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 11 207
61	B7C	43	kr 3 648	kr 2 083	kr 4 429	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 11 207
52	B7D	43	kr 3 648	kr 2 083	kr 4 429	kr 283	kr 207	kr 443	kr 113	kr 11 207
63	B7E	63	kr 5 345	kr 2 659	kr 5 652	kr 415	kr 303	kr 443	kr 113	kr 14 930
64	B7F	32	kr 2 715	kr 1 633	kr 3 471	kr 211	kr 154	kr 443	kr 113	kr 8 740
65	B8G1	35	kr 2 970	kr 1 771	kr 3 766	kr 230	kr 168	kr 443	kr 113	kr 9 462
66	B8H1	33	kr 2 800	kr 1 771	kr 3 766	kr 217	kr 159	kr 443	kr 113	kr 9 269
67	B8I1	40	kr 3 394	kr 655	kr 1 392	kr 263	kr 192	kr 443	kr 113	kr 6 452
68	B8J1	42	kr 3 564	kr 39	kr 82	kr 276	kr 202	kr 443	kr 113	kr 4 718
69	B8K1	55	kr 4 667	kr 1 825	kr 3 880	kr 362	kr 265	kr 443	kr 113	kr 11 555
70	B9G2	35	kr 2 970	kr 1 841	kr 3 913	kr 230	kr 168	kr 443	kr 113	kr 9 678
71	B9H2	33	kr 2 800	kr 1 841	kr 3 913	kr 217	kr 159	kr 443	kr 113	kr 9 486
72	B9I2	40	kr 3 394	kr 1 579	kr 3 356	kr 263	kr 192	kr 443	kr 113	kr 9 341
73	B9J2	42	kr 3 564	kr 655	kr 1 392	kr 276	kr 202	kr 443	kr 113	kr 6 644
74	B9K2	55	kr 4 667	kr 2 303	kr 4 896	kr 362	kr 265	kr 443	kr 113	kr 13 048
40		1764	149 671	71 271	kr 151 507	kr 11 610	kr 8 485	kr 17 720	kr 4 520	kr 414 783

Endring pr andel:

Andelsnummer	Type leilighet	Kvm	Drift	Renter	Avdrag	Renter lån sameiet	Avdrag lån sameiet	Kabel-TV/ internett	Velforenings-kontingent	Totale felles-kostnader
35	B3A	56	kr 362	kr (252)	kr 131	kr 208	kr 102	kr -13	kr 13	kr 552
36	B3M	32	kr 207	kr (160)	kr 83	kr 119	kr 58	kr -13	kr 13	kr 308
37	B3C	43	kr 278	kr (195)	kr 101	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 423
38	B3D	43	kr 278	kr (195)	kr 101	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 423
39	B3L	28	kr 181	kr (160)	kr 83	kr 104	kr 51	kr -13	kr 13	kr 260
40	B3F	32	kr 207	kr (170)	kr 89	kr 119	kr 58	kr -13	kr 13	kr 303
41	B4A	56	kr 362	kr (264)	kr 137	kr 208	kr 102	kr -13	kr 13	kr 547
42	B4B	43	kr 278	kr (220)	kr 115	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 411
43	B4C	43	kr 278	kr (220)	kr 115	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 411
44	B4D	43	kr 278	kr (220)	kr 115	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 411
45	B4E	63	kr 408	kr (277)	kr 145	kr 234	kr 115	kr -13	kr 13	kr 624
46	B4F	32	kr 207	kr (177)	kr 92	kr 119	kr 58	kr -13	kr 13	kr 300
47	B5A	56	kr 362	kr (269)	kr 140	kr 208	kr 102	kr -13	kr 13	kr 544
48	B5B	43	kr 278	kr (238)	kr 124	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 403
49	B5C	43	kr 278	kr (238)	kr 124	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 403
50	B5D	43	kr 278	kr (238)	kr 124	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 403
51	B5E	63	kr 408	kr (302)	kr 157	kr 234	kr 115	kr -13	kr 13	kr 612
52	B5F	32	kr 207	kr (186)	kr 97	kr 119	kr 58	kr -13	kr 13	kr 295
53	B6A	56	kr 362	kr (274)	kr 143	kr 208	kr 102	kr -13	kr 13	kr 542
54	B6B	43	kr 278	kr (246)	kr 128	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 399
55	B6C	43	kr 278	kr (246)	kr 128	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 399
56	B6D	43	kr 278	kr (246)	kr 128	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 399
57	B6E	63	kr 408	kr (314)	kr 164	kr 234	kr 115	kr -13	kr 13	kr 607
58	B6F	32	kr 207	kr (195)	kr 101	kr 119	kr 58	kr -13	kr 13	kr 291
59	B7A	56	kr 362	kr (279)	kr 146	kr 208	kr 102	kr -13	kr 13	kr 539
60	B7B	43	kr 278	kr (259)	kr 135	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 392
61	B7C	43	kr 278	kr (259)	kr 135	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 392
52	B7D	43	kr 278	kr (259)	kr 135	kr 160	kr 78	kr -13	kr 13	kr 392
63	B7E	63	kr 408	kr (331)	kr 173	kr 234	kr 115	kr -13	kr 13	kr 598
64	B7F	32	kr 207	kr (203)	kr 106	kr 119	kr 58	kr -13	kr 13	kr 287
65	B8G1	35	kr 227	kr (220)	kr 115	kr 130	kr 64	kr -13	kr 13	kr 315
66	B8H1	33	kr 214	kr (220)	kr 115	kr 123	kr 60	kr -13	kr 13	kr 291
67	B8I1	40	kr 259	kr (81)	kr 42	kr 149	kr 73	kr -13	kr 13	kr 441
68	B8J1	42	kr 272	kr (5)	kr 2	kr 156	kr 77	kr -13	kr 13	kr 502
69	B8K1	55	kr 356	kr (227)	kr 118	kr 204	kr 100	kr -13	kr 13	kr 552
70	B9G2	35	kr 227	kr (229)	kr 119	kr 130	kr 64	kr -13	kr 13	kr 311
71	B9H2	33	kr 214	kr (229)	kr 119	kr 123	kr 60	kr -13	kr 13	kr 287
72	B9I2	40	kr 259	kr (196)	kr 102	kr 149	kr 73	kr -13	kr 13	kr 386
73	B9J2	42	kr 272	kr (81)	kr 42	kr 156	kr 77	kr -13	kr 13	kr 466
74	B9K2	55	kr 356	kr (287)	kr 149	kr 204	kr 100	kr -13	kr 13	kr 524

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Skanska Norge AS
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

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

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

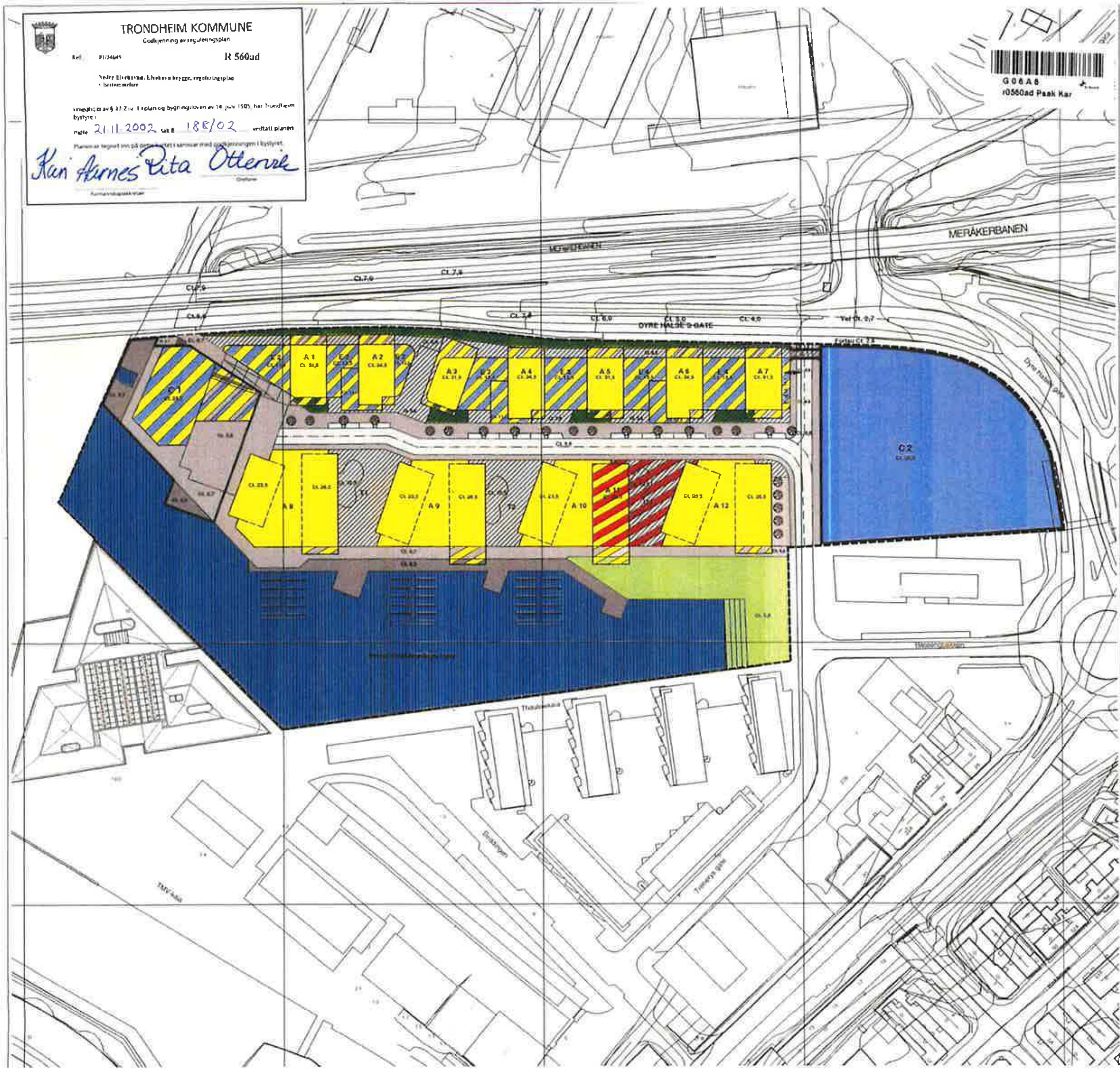
TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref. 01/34649 R 560ad

Nedre Elvehavn. Elvehavn brygge, reguleringsplan

Innstilling av § 27.2 i v. t. plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 21.11.2002 sak nr. 188/02 vedtatt planen.

Kari Aarnes Rita Ottervik



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

SOSIKODE I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for boliger (blokkbeb.) (113)
- Områder for forretning/kontor/bebyggelse (130)
- Områder for industri/lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)
- Områder for allmennyttig formål, barnehage (172)

LANDBRUKSOMRÅDER (200)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 2)

- Områder for jord- og skogbruk (210)
- Områder for gartneri (230)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

- Gate (311)
- Parkering (333)
- Gang/sykkel/plassareal (320)
- Brygge
- Annen veggrunn (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)

- Park/turveg (410)
- Vann (460)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. § 25, 1. ledd nr. 5)

- Høyspenningsanlegg (510)
- Nettstasjon

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

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

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

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

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

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

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

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Restriksjonsområde
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg
- Avvisning av avkjørsel
- Eksist. trær som skal bevares
- Eksist. trær som skal fjernes
- Trær som skal plantes

0 10 20 30 40 50

EKVIDISTANSE 1 m

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR
NEDRE ELVEHAVN
- ELVEHAVN BRYGGE

560ad

MÅLESTOKK 1:1000

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Område F1 1 ny bebyggelse endret			Senterlinjer på kartet	10.10.02	TK
Nytt kart. Ny undergang. Kiosk					
Ny allmenning	22.04.02	TK			
Forenkling plankartet endret					

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

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

SVEIN SKIBNES ARKITEKTKONTOR AS

REGULANT

TEGN. TK

DATO 24.12.2001

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

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

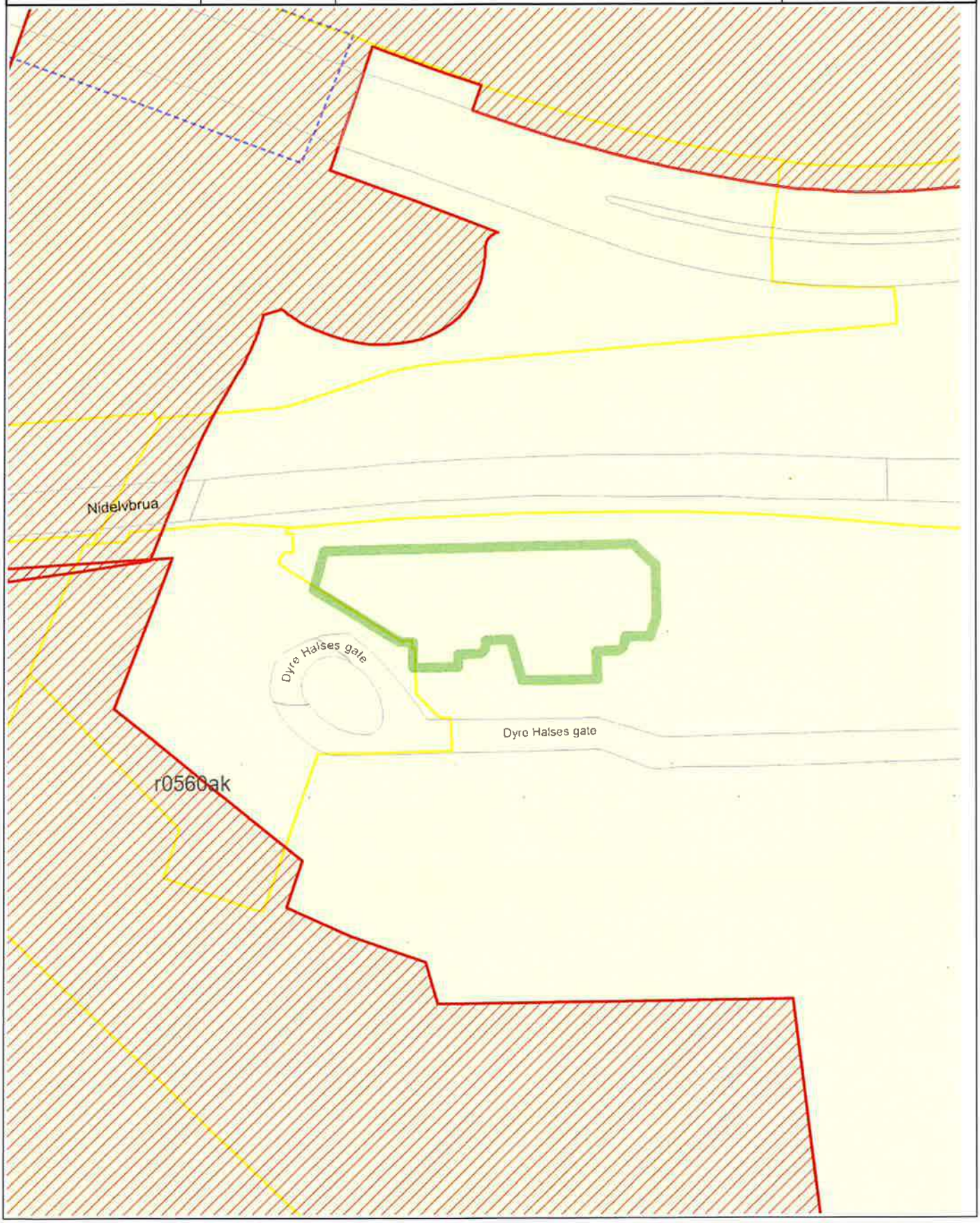
ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
R 423	stf. 28.06.01 Reguleringsplan for Nordre Avlastingsveg, Brattøra.
R 560j	stf. 25.06.87 Reguleringsplan for Nedre Elvehavn.
R 560u	br. 25.01.00 Bebyggelsesplan for Nedre Elvehavn, felt C5, "Sirkeltomten".

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 684	Fnr: 0	Snr: 38
Adresse:	Dyre Halses gate 13 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

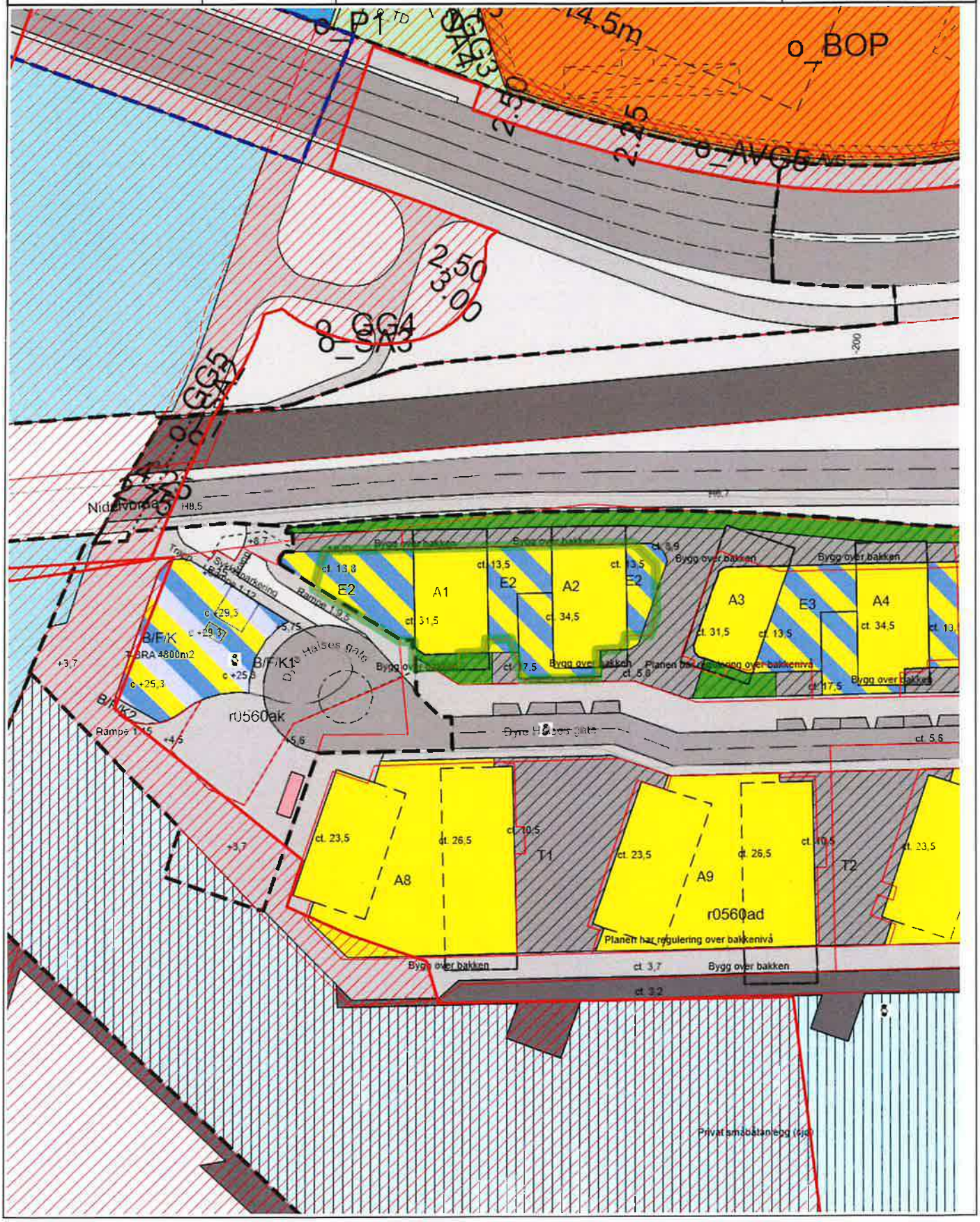

KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 684	Fnr: 0	Snr: 38
Adresse:	Dyre Halses gate 13 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 684	Fnr: 0	Snr: 38
Adresse:	Dyre Halses gate 13 7042 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

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.

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.

Doknr: 262385 Tinglyst: 15.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 2 av 3

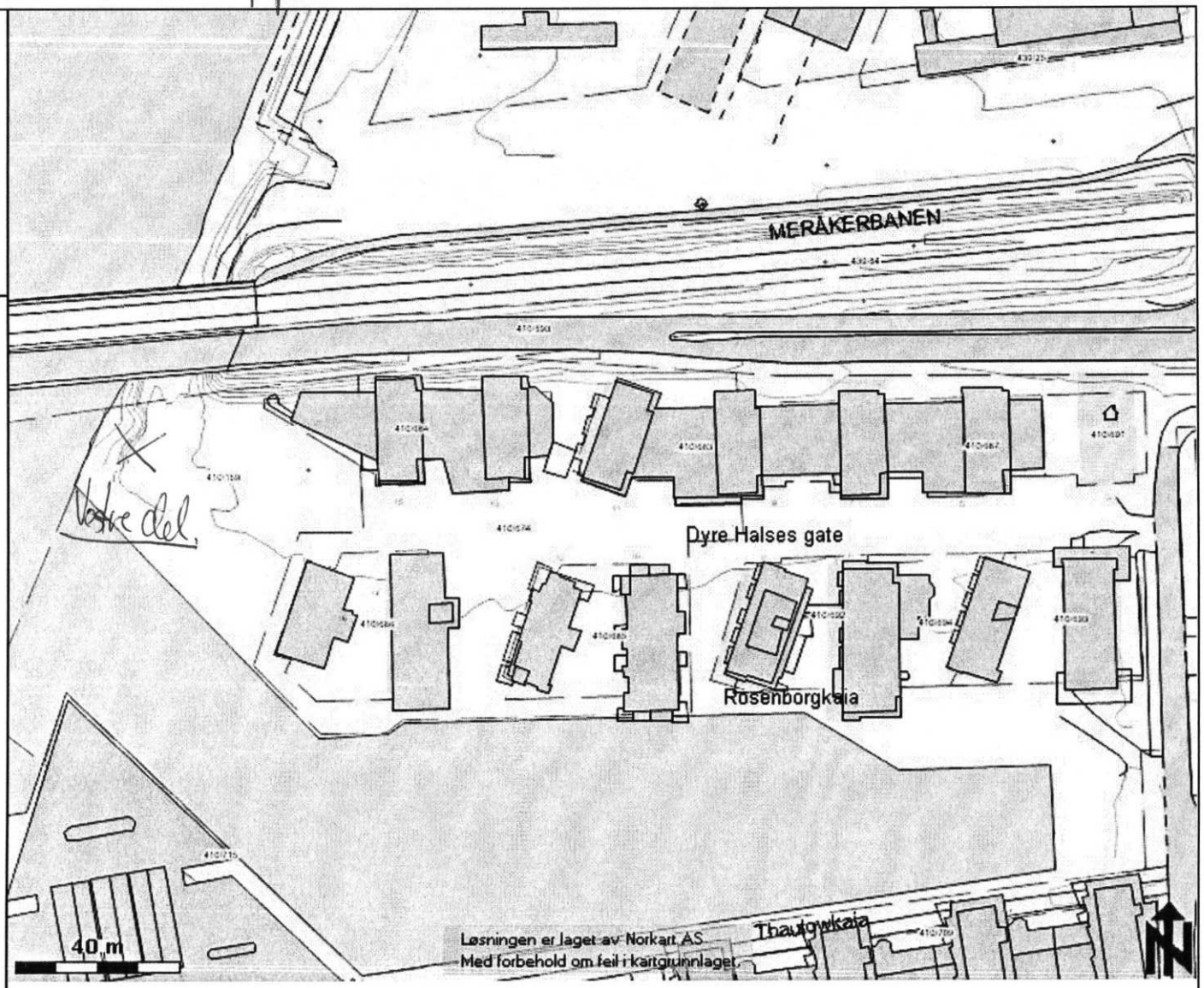
Hjelpedokument

Trondheim kommune

Målestokk 1:1 469

Utskriftsdato 23.02.2007

Karttype Grunnkart



Attestert kopi av dok.nr. 2007/262385/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 10:46
Kartverket

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 ORTFSTAS
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

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.

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 RANDI ERIKSSEN

VIDAR GRØTAN

SIV ANITA SANDNES

ANITA JOHANSEN

GRETE VESTMO GREFSTAD

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 13, 7042 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 684, Snr. 38, andelsnr. 38 i BORETTSLAGET ELVEHAVN BRYGGE B, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251116

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 922 46 683

E-post: rune.larsson@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.
