NORDVIK

Dyre Halses gate 9

1 soverom | 36 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Dyre Halses gate 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026









Nøkkelinformasjon

Pen og praktisk 2-roms selveier i 6.etg med vestvendt balkong og flott utsikt. Lave felleskostn. Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	**3 090 000,-**
Omkostninger	**78 340,-**
Totalpris	**3 168 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 818,-**
BRA-i	**36 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en pen og praktisk 2-roms selveierleilighet beliggende i 6. etasje på attraktive Solsiden.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning på 36kvm og fremstår som et flott alternativ for førstegangskjøpere, studenter og/ev. pendlere.

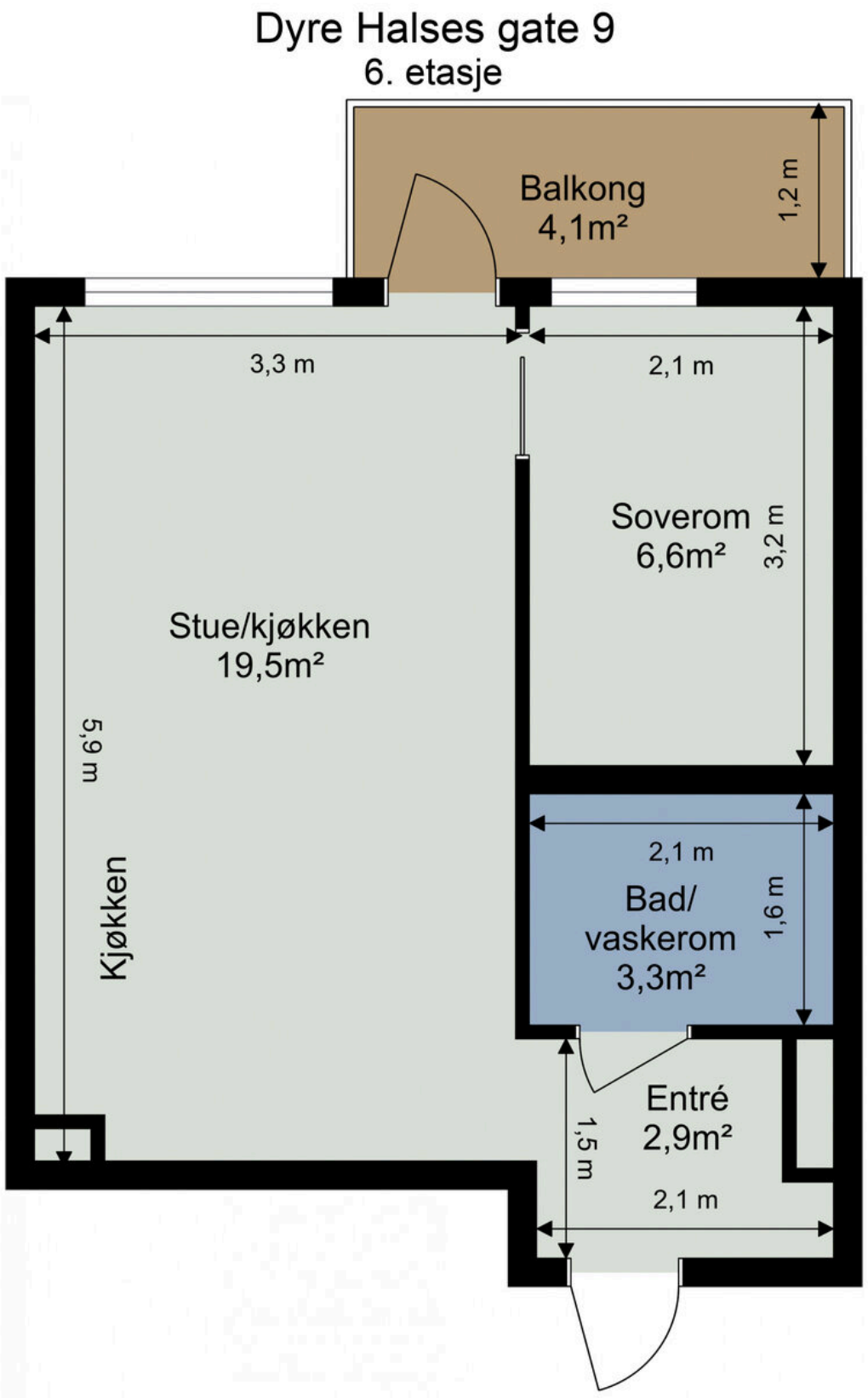
Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med gode solforhold og fin utsikt. Høy beliggenhet gir en lys og luftig atmosfære.

Kvaliteter:

- Fjernvarme inkl. i felleskostnader
- Beliggende i 6. etasje med heis
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Fin utsikt og høy beliggenhet
- Arealeffektiv og praktisk planløsning
- Lave felleskostnader
- Attraktiv beliggenhet på Solsiden
- Kort vei til butikker, serveringssteder og kollektivtransport
- Velegnet for førstegangskjøpere og studenter
- Innflyttingsklar bolig med sentral beliggenhet

Planløsning

6.etg
Total BRA-i: 36kvm



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






samskip
Oslo
Fosen
Sentrum
Rockheim























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0068/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Dyre Halses gate 9, 7042 TRONDHEIM
Gnr 410, bnr 683, snr 72 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Jonas Westgaard

Kjøpesum og omkostninger
3 090 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
77 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
78 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 168 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 181 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 38 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
6. etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.
Kjeller: Bod.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

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

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på uregelmessigheter ved fuktsøk inne i dusjsone.

Parkering
Det medfølger ingen parkeringsplass. Parkering mot avgift i området.

GARASJER - PARKERING:
Ved overdragelse av garasje som IKKE skal følge seksjonen ved salg, skal eiere av bolig og næringsseksjon ha forkjøpsrett. Megler/selger må gi beskjed til styret som administrerer tildelingen. Forkjøpsretten gjelder IKKE når garasjen selges sammen med seksjonen, iht erklæring tinglyst 19.05.2006.

Sykkelparkering: Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Ja.
Beskriv: Har vært tilfeller av kakerlakker i blokka. Men det har blitt fikset av anticimex som har gjort utredning av dette.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 2005, er på 9 etasjer + parkeringskjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med teglstein, trekledning og malt murpuss. Flat takkonstruksjon tekket med membran. Vinduer med 3-lags glass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme.
- Elektrisitet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 818,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Andel felleskostnad drift: 2041,-
- Kommunikasjonspakke: 399,-
- Avsetning vedlikehold: 251,-
- Tillegg velforening: 102,-
- Tillegg dugnad: 25,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 10 776,-pr. 2025

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 691 990,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 767 958,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telia.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Elvehavn Brygge C og D, orgnr. 987191511

Om sameiet
Sameiet Elvehavn Brygge C og D, består av seksjonene 1- 93, samt 103 er seksjonert til boligformål, og seksjonene 94-102 er seksjonert til fellesseksjoner garasjer og næringsformål.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 209,- pr. 25.05.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap (2024) viser et underskudd på kr. 1.216.438,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig periodisk vedlikehold.

Budsjettet for inneværende år (2025) legger til grunn et underskudd på kr. 1.493.222,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
SP616168
Polisenr. If Skadeforsikring Nuf

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 043 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Trondheim er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et moderne, svært attraktivt og sentralt boligområde på Solsiden i Trondheim. Her bor man tett på Midtbyen og med kort vei til flere studiesteder, som BI Trondheim, NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen i Trondheim og Dronnings Mauds Minne.

Her bor du midt i smørøyet med nærhet til alt av servicetilbud, så vel som gode turmuligheter i havneområdet. Det er også kort vei til Småbergan, som er et nydelig parkområde mellom Kristiansten festning og Rosenborg. Festningen er i seg selv et svært populært rekreasjonsområde.

Det er også umiddelbar nærhet til koselige Bakklandet. Her kan du rusle i brosteinsbelagte gater, mellom sjarmerende, gamle trehus og stikke innom unike butikker og kafeer. Fra Bakklandet kan du også rusle over Gamle bybro, gjennom Lykkens portal og over til Midtbyen.

Fra eiendommen er det halvannen km til Ladehammerkaia, hvor du kan følge den populære Ladestien helt til Grilstadfjæra. Stien er en av Trondheims mest populære og går forbi populære bade-, ball- og lekeplasser.

Kollektivtilbudet på Solsiden består av buss, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Dyre Halses gate som ligger rett utenfor blokka og betjener en rekke linjer. Trondheim sentralbanestasjon ligger en kort spasertur unna. Det er kort vei til Portalen som huser 3T-treningssenter og dagligvare. Et besøk til Rockheim og populære Pirbadet ute på Brattøra kan også anbefales.

Meny, Rema 1000 og Bunnpris er nærmeste dagligvare. Tvers over Rosenborgbassenget finner du Solsiden kjøpesenter som har et bredt utvalg av butikker, vinmonopol, apotek, mange kaféer og restauranter. Det er også gangavstand til Midtbyen med et rikt og variert utvalg. Her finner du alt av butikker, en rekke spisesteder, gallerier og kulturtilbud i en sjarmerende atmosfære.

Sykkelavstand til kjente studiesteder fra leiligheten:

- Høyskolen Kristiania Trondheim ca. 1 km
- BI Trondheim ca. 1,4 km
- NTNU Gløshaugen ca. 2,3 km
- NTNU ST. Olavs ca. 2,5 km
- NTNU Elgeseter ca. 2,5 km
- NTNU Kalvskinnet ca. 2,0 km
- Dronning Mauds Minne ca. 1,7 km
- NTNU Dragvoll ca. 5,3 km

Bebyggelse
Nærområdet består hovedsaklig av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
Like utenfor leiligheten ligger bussholdeplassen Dyre Halses gate. Der går linje 2 og 10 med hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til Midtbyen på ca 5 minutter.

Skoler og barnehager
- Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år) 0,3 km.
- Lademoen barnehage (0-5 år) 0,6 km.

- Bispehaugen skole (1-7 kl.) 0,9 km.
- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,2 km.

- Thora Storm videregående skole, 1,5 km.
- Bybroen videregående skole, 1,5 km.
- Barneskolekrets: Bispehaugen.
- Ungdomsskolekrets: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.07.2005.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Meglers kommentar til planløsning: Dagens planløsning stemmer overrens med byggegodkjente tegninger.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert området, planid r0560ad Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge. (21.11.2002) Regulert til

blokkbebyggelse samt planid r0560ad Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge. (21.11.2002) Regulert til felles gårdsplass.

Trondheim kommune opplyser at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, gjelder planid:
r20230029 Rosenborgbassenget
r20220031 Fv 6668, Maskinistgata, del av Strandveien og Stiklestadveien
r20210053 Maskinistgata 2, gnr/bnr 439/36, 439/185, 439/86 m.fl.
r20230022 Transittkaia

Reguleringsbestemmelser med tilhørende kart ligger som vedlegg til salgsoppgaven

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/410/683/51:
12.10.2004 - Dokumentnr: 21604 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning samt ev.kabler for strøm
telefon og kabel-TV
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.2004 - Dokumentnr: 21604 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2004 - Dokumentnr: 26789 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.

15.03.2007 - Dokumentnr: 262385 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:159
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:685 Snr:1-67
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:686
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:686 Snr:1-74
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:686 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:692 Snr:1-63
Rett til adkomst og gjennomkjøring i garasjeanlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.2007 - Dokumentnr: 262385 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:684 Snr:1-93
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:691
Rett til adkomst og gjennomkjøring i garasjeanlegg.
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2004 - Dokumentnr: 16748 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 340/47550

01.01.2018 - Dokumentnr: 267011 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:410 Bnr:683 Snr:51

08.01.2007 - Dokumentnr: 115159 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:665 Snr:1-53

15.03.2007 - Dokumentnr: 262385 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:410 Bnr:691
Rett til adkomst og gjennomkjøring i garasjeanlegg.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og

andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil

eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast

kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 30 900,-
Grunnpakke Leilighet: kr. 5 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 20 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (betaler for maks 3) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 575,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 111 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2026

Ansvarlig megler
Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Dyre Halses gate 9

Nabolaget Solsiden - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.)	245 elever, 15 klasser	11 min / 0.9 km
Trondheim International School...	225 elever, 12 klasser	17 min / 1.3 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	211 elever, 15 klasser	17 min / 1.5 km
Singsaker skole (1-7 kl.)	290 elever, 17 klasser	25 min / 1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	476 elever, 31 klasser	16 min / 1.2 km
Thora Storm videregående skole	1100 elever	17 min / 1.5 km
Bybroen videregående skole	210 elever	17 min / 1.5 km

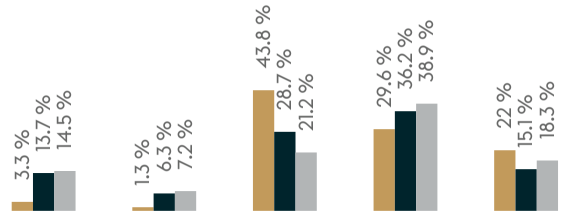
Offentlig transport

Dyre Halses gate	Linje 2, 10	1 min / 0.1 km
Lademoen stasjon	Linje R60, R70	6 min / 0.5 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min / 1.1 km
St. Olavs gate	Linje 9	22 min / 1.9 km
Trondheim Værnes		29 min

Barnehager

Nedre Elvehavn barnehage (1-6 ...	29 barn	4 min / 0.3 km
Lademoen barnehage (0-5 år)	50 barn	7 min / 0.6 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg...	40 barn	9 min / 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Solsiden	1 525	1 317
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Gående
- Buss
- Sykkel

Sport

Buranbanen	10 min
Bispehaugen skole -gymsal	12 min
3T-Solsiden	3 min
Feel24 Buran	8 min

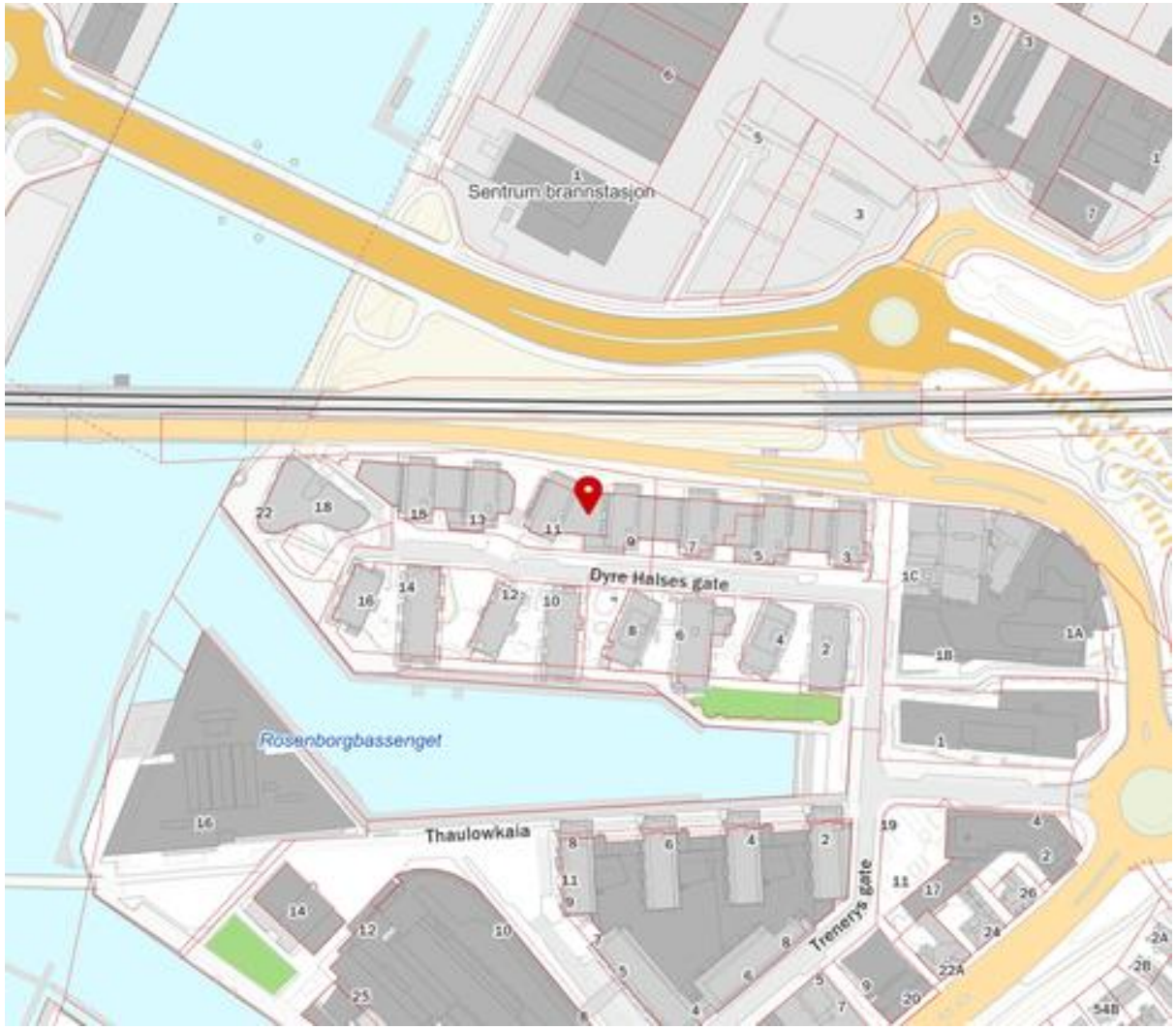
«Kort vei til det meste :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Dyre Halses gate 9

7042 TRONDHEIM

5001/410/95/683/0/0

Rapportdato

02.06.2026

TG 0	0
TG 1	3
TG 2	4
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 25.05.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

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 9 - 5001/410/95/683/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/95/683/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/95/683/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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.

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 9 - 5001/410/95/683/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Dyre Halses gate 9 , 7042, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/95/683/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2005

Tomt: 1 043.20 m^2

Hjemmelshaver(e): Jonas Westgaard

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 2005, er på 9 etasjer + parkeringskjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med teglstein, trekledning og malt murpuss. Flat takkonstruksjon tekket med membran. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/95/683/0/0

6.etasje			
BRA-i 34 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 4 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

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

Sum areal			
BRA-i 34 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 4 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 36 m^2

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

Oppsummert

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

4 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

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

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på uregelmessigheter ved fuktsøk inne i dusjsone.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

DYREHALSES GATE 9 - 5001/410/95/683/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
05.05.2026

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 12.07.2005.

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

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
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Slette innerdører. Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader. Dører fremstår i god stand. Det registreres at verandadør kniper litt i terskel. Anbefaler justering av døren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/95/683/0/0

4 Bad/vaskerom

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Noe mindre riss og sprekker i sementfuge i dusjsone.

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

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

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig. Synlig bruk av smøremembran.

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/95/683/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom via spalte under dørblad.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrert symptomer på fukt der hullet ble påført.

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/95/683/0/0

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 2

Kommentar:
Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på uregelmessigheter ved fuktsøk inne i dusjsone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved videre bruk av badet slik det står i dag anbefales installasjon av lukket dusjkabinett.

---

5 Kjøkken TG 1

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?
Ja

Kommentar:
Noen mindre sår og svellinger på fronter under oppvaskkum.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over steksone. Noen mangelfull effekt på avtrekket.

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

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

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. Det registreres at blandebatterier er noe løst.
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 9 - 5001/410/95/683/0/0

6 VVS

TG 1

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?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Ukjent

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Bereder er installert i felles teknisk-rom.

Totalvurdering av VVS

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/95/683/0/0

Levetid:

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

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ukjent

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

DYRE HALSES GATE 9 - 5001/410/95/683/0/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jonas Westgaard	9578-5995-4-4481403	2026-05-05 19:24:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. mai 2026

Oppdragsnummer
42-0068/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dyre Halses gate 9, 7042 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Jonas Westgaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP616168
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært tilfeller av kakerlakker i blokka. Men det har blitt fikset av anticimex som har gjort utredning av dette.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0068/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jonas Westgaard	**2026-05-05**

Identifikasjon

Jonas Westgaard

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Dyre Halses gate 9
Postnr	7042
Sted	Trondheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	410
Bnr.	683
Seksjonsnr.	72
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1443871
Dato	28.09.2022



Innmeldt av	OLE FYKSEN

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2005	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	34	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Merknader;

Antonsen mener 16.000,- for leie av møtelokaler til styremøter er unødvendig.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Revisor hadde ingen merknader

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Styrets årsmelding ble opplest.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Det ble lagt inn motforslag av Antonsen kr. 120.000,- (dette ble endret til 140.000,- etter hvert)

2. forslag var kr. 155.000,-

3. forslag var styrets forslag 188.000,- som i fjor

Det ble godt begrunnet av Leder om økt arbeidsmengde og ingen økning siden 2019.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 140.000,-

8 stemmer for 155.000,-

9 stemmer for 140.000,-

1 stemme for 188.000,-

Vedtaket ble 140.000,-

5. Saker fra eierne

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge C og D torsdag 24.04.2025 kl. 19:00 - Scandic Solsiden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styreleder ønsker velkommen og foreslår Marit Figenschau fra TOBB som møteleder.

Vedtak:
Valgt ble: Marit Figenschou

1.2 Valg av sekretær

Møteleder foreslår Chatharina Rolseth

Vedtak:
Valgt ble:

Chatharina Rolseth

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

Møteleder foreslår Morten Antonsen

Vedtak:
Valgt ble:

Morten Antonsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Antall møtt : 12 stk

Fullmakter: 6 stk.

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 12

Antall fullmakter: 6

Totalt stemmeberettigede: 18

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen bemerkninger

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Protokoll for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marit Figenschau (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Morten Antonsen (sign.)	28.04.2025

5.1 Mistillitsforslag til sittende styre

Sak meldt inn av: Morten Antonsen (Dyre Halses gt. 11, H0303)
Se vedlegg.

Vedtak:
Årsmøtet i Sameiet Elvehavn Brygge C og D vedtar mistillit til det sittende styret og krever at det fratrer.
For:
Imot:
Valg av nytt styre settes på dagsordenen hvis mistillitsforslaget vedtas.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Erlend Ness

Forslag på nytt styre fra Morten Antonsen

Leder Morten Antonsen

Medlem Kristine Eide

Medlem Mads Lyngvær Hagerupsen

Vara Thomas Nicolaysen

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Morten Antonsen

6.2 Styremedlemmer for 1 og 2 år

På valg:
Chatharina Rolseth
Ove Johnny Nitter

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Kristine Eide 2 år

Mads Hagerup-Lyngvær 1 år

Thomas Nicolaysen Varemedlem 1 år

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Det er budsjettert med 140.000,- i styrehonorar.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 140 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedlikeholdsavsetning - sak fra styret

For å være økonomisk rustet for sameiets lovpålagte vedlikeholdsansvar anbefaler TOBB sameiet at det avsettes midler til fremtidig vedlikehold. For å sikre sameiets økonomi og likviditet og for å skåne seksjonseierne fra å foreta engangsinnbetalinger, er det derfor hensiktsmessig å kreve inn og sette av midler fortløpende.

Midler som inngår i vedlikeholdsfondet skal holdes adskilt fra andre midler.

Det anbefales at årsmøtet derfor vedtar å sette av midler til vedlikehold mv som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Dersom årsmøtet vedtar vedlikeholdsfond, anbefales det at dette tas inn i vedtektene. Se sak 5.2 vedr forslag om oppdaterte vedtekter.

Status/historikk for sameiet
Sameiet hadde om lag 2 millioner i disponible midler før det ble foretatt vedlikehold av heis. Dette har medført at sameiet per i dag har begrenset økonomisk handlingsrom når det gjelder fremtidig vedlikehold. Styret anser det som nødvendig å bygge opp langsiktig sparing for å møte kommende vedlikeholdskrav.

Vedtak:
Sameiet vedtar å sette av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Styret gis fullmakt til å fastsette og endre beløpet, basert på sameiets forventede vedlikeholdsbehov og en forsvarlig forvaltning av eiendommen.

Det skal opprettes en separat bankkonto for de oppsparte midlene. Styret gis fullmakt til å etablere og forvalte avsetningen og midlene.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge C og D mandag 11.05.2026 kl. 18:00 - I TOBBs lokaler - kantina - Krambugata 7.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Morten Antonsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kristin Eide

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

Vedtak:
Valgt ble: Bård Tommy Okstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 7

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede: 8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: ingen.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

Protokoll for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Antonsen (sign.)	11.05.2026
Protokollvitne	Bård Tommy Okstad (sign.)	11.05.2026

5.2 Oppdatering av vedtekter - sak fra styret

Se vedlegg for nærmere beskrivelse av saken og foreslåtte oppdaterte vedtekter.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Vedtak:
Årsmøtet er enstemmig og vedtar de oppdaterte vedtektene.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Mads Hagerup-Lyngvær (tar gjenvalg)

Dersom endring av styresammensetning blir vedtatt i sak 5.2, kan årsmøtet velge en eller to nye/ekstra styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Mads Hagerup-Lyngvær.

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Thomas Nicolaysen

Vedtak:
Ingen varamedlem valgt.

Alla Vasylevska er valgt som styremedlem for 1 år.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Erlend Ness

Forslag til vedtak: Valgt som styreleder for 2 år ble: Erlend Ness

6.2 Styremedlemmer for 1 og 2 år

På valg:
Chatharina Rolseth
Ove Johnny Nitter

Forslag til vedtak: Valgt som styremedlem for 2 år ble: Chatharina Rolseth
Valgt som styremedlem for 1 år ble: Thomas Nicolaysen

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

07.04.2025
Sameiet Elvehavn Brygge C og D
styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Tid: Torsdag 24.04.2025 - kl.19:00

Sted: Scandic Solsiden

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra eierne

5.1 Mistillitsforslag til sittende styre

Sak meldt inn av: Morten Antonsen (Dyre Halses gt. 11, H0303)
Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet i Sameiet Elvehavn Brygge C og D vedtar mistillit til det sittende styret og krever at det fratrer.
For:
Imot:
Valg av nytt styre settes på dagsordenen hvis mistillitsforslaget vedtas.

Sameiet Elvehavn Brygge C og D - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		59 346	0
Sum anleggsmidler		**59 346**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	5 722	2 432
Periodiserte kostnader	11	128 021	497 971
Mellomregning Klare Finans	11	26 739	16 796
Opptjente renter	11	54 035	49 821
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 038 726	1 789 213
Sum omløpsmidler		**1 253 243**	**2 356 233**
SUM EIENDELER		**1 312 590**	**2 356 233**

Sameiet Elvehavn Brygge C og D - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 695 992	2 334 036	2 696 100	2 696 100
Inntekter garasjer		131 436	131 436	131 436	131 436
Tillegg elektroniske fellesavtaler		537 912	579 516	543 696	566 256
Tillegg vedlikeholdsfond		199 656	199 656	199 656	199 656
Andre tillegg	1	143 256	133 104	142 832	142 832
Andre driftsinntekter	2	61 167	21 905	0	50 000
Sum driftsinntekter		**3 769 419**	**3 399 653**	**3 713 720**	**3 786 280**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-26 508	-16 920	-16 920	-26 508
Styrehonorar		-188 000	-120 000	-140 000	-188 000
Forretningsførerhonorar		-155 369	-150 112	-155 370	-160 500
Honorar administrative tjenester		-60 295	-39 341	-38 865	-62 300
Eksterne honorar	4	-17 423	-15 345	-14 175	-15 000
Kontingent/felleskostnader	5	-262 657	-151 464	-151 464	-154 528
Drifts- og serviceavtaler	6	-175 171	-126 682	-185 000	-195 400
Vaktmestertjenester		-198 268	-96 940	-91 680	-148 560
Renholdstjenester		-139 290	-128 025	-153 000	-144 950
Løpende vedlikehold	7	-318 662	-225 753	-275 000	-275 000
Periodisk vedlikehold	8	-1 515 000	-77 635	-500 000	-1 715 000
Elektroniske fellesavtaler		-565 839	-540 566	-543 696	-566 256
Forsikring		-341 050	-286 354	-312 126	-392 200
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-2 702	0	0
Eiendomsavgifter		0	0	-98 000	0
Energi, felles		-975 601	-1 073 586	-1 179 600	-1 201 700
Andre driftsutgifter	9	-46 724	-49 915	-27 600	-33 600
Sum driftskostnader		**-4 985 857**	**-3 101 340**	**-3 882 496**	**-5 279 502**
DRIFTSRESULTAT		**-1 216 438**	**298 314**	**-168 776**	**-1 493 222**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		54 035	49 821	20 000	45 000
Finanskostnader		-250	0	0	0
Netto finansposter		**53 785**	**49 821**	**20 000**	**45 000**
Resultat før skattekostnad		**-1 162 653**	**348 135**	**-148 776**	**-1 448 222**
Ordinært resultat etter skatt		-1 162 653	348 135	-148 776	-1 448 222
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**-1 162 653**	**348 135**	**-148 776**	**-1 448 222**
Disponering av totalresultat:		-1 162 653	348 135	-148 776	-1 448 222
Overført til annen egenkapital		0	348 135	0	0
Overført fra annen egenkapital		-1 162 653	0	0	0

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Garasjeregnskapet viser et overskudd for 2024 på kr. 8 832,80,- for J & K og et overskudd på kr. 59 346,42,- for C & D
Alle tall i garasjeregnskapet er medtatt i sameiets resultatregnskap.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Dugnad	28 200	28 200
Velforening	115 056	104 904
Sum andre tillegg	**143 256**	**133 104**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	61 167	21 905
Sum andre inntekter	**61 167**	**21 905**

Inntekt parkering for 2023 er kr 48 128,33. Reduksjon i beløpet skyldes for mye betalt i 2021 og 2022.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	26 508	16 920
Sum personalkostnader	**26 508**	**16 920**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	186 226	1 348 880
Sum egenkapital		**186 226**	**1 348 880**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	0	337 500
Sum avsetninger og forpliktelser		**0**	**337 500**
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		59 346	0
Sum langsiktig gjeld		**59 346**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		939 041	411 810
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		27 385	20 704
Påløpte kostnader		90 165	183 908
Annen kortsiktig gjeld		10 426	53 431
Sum kortsiktig gjeld		**1 067 017**	**669 853**
Sum gjeld		**1 126 363**	**1 007 353**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 312 590**	**2 356 233**

Sted:_____, dato:_____

Erlend Ness	Ove Jonny Nitter	Chatharina Rolseth
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	14 165
Fakturerte tjenester	2 231	1 180
Sum eksterne honorarer	**17 423**	**15 345**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsulentbistand.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	262 657	151 464
Sum felleskostnad velforening/sameie	**262 657**	**151 464**

Boligselskapet er underlagt Velforeningen Elvehavn Brygge og betaler felleskostnader til selskapet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	59 925	20 801
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	7 911	22 520
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	51 485	39 076
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	55 850	44 285
Sum drifts- og serviceavtaler	**175 171**	**126 682**

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	179 150	108 043
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	3 193	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	28 676	28 538
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	107 085	78 035
Reparasjon og vedlikehold annet	558	11 139
Sum vedlikehold	**318 662**	**225 753**

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 852 500	77 635
Benyttet vedlikeholdsavsetning	-337 500	0
Sum periodisk vedlikehold	**1 515 000**	**77 635**

Periodisk vedlikehold gjelder i all hovedsak modernisering av heis.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Telefon og porto	0	500
Kostnader vedr. styrearbeid	16 244	11 083
Generalforsamling/årsmøte	10 177	0
Bankgebyrer	694	701
Andre gebyrer	19 182	37 634
Hjemmeside/internett/TV-abo	426	0
Andre kostnader	0	-4
Sum andre driftsutgifter	**46 724**	**49 915**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 686 380**	**1 338 245**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 162 653	348 135
Benyttet avsetning	-337 500	0
Opptak lån	59 346	0
Opparbeidet langsiktig fordring	-59 346	0
Årets endring i disponible midler	**-1 500 153**	**348 135**
Disponible midler i periodens slutt	**186 226**	**1 686 380**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-337 500**	**-337 500**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	337 500	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**0**	**-337 500**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**186 226**	**1 348 880**

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	28	28
Bankinnskudd	1 038 698	1 789 185
Sum bankinnskudd	**1 038 726**	**1 789 213**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Elvehavn Brygge C og D.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Styreleder	Erlend Ness (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Ove Jonny Nitter (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Chatharina Rolseth (sign.)	18.03.2025

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**1 348 880**	**1 000 745**
Annen egenkapital 01.01	1 348 880	1 000 745
Årets resultat	-1 162 653	348 135
Annen egenkapital 31.12	**186 226**	**1 348 880**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**186 226**	**1 348 880**

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	0	337 500
Sum avsetninger	**0**	**337 500**

Vedlikeholdsasvetningen gjelder bolig.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-20 11:55:22 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WBYKW-XS3MU-VX4Q2-VG6VW-5XIFV-XFNLO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjeneesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE C OG D

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE C OG D.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WBYKW-XS3MU-VX4Q2-VG6VW-5XIFV-XFNLO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Sak til årsmøte 27.03.25 for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Tittel:

Mistillitsforslag til sittende styre

Beskrivelse:

Styrets oppgaver er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet (Eierseksjonsloven § 57 – Styrets oppgaver).

I de siste årene har det sittende styret, slik jeg vurderer det, ikke ivaretatt seksjonseiernes interesser på en tilfredsstillende måte. Her er noen eksempler jeg baserer det på:

- Manglende vedlikeholdsplan og prioriteringer av løpende driftsoppgaver
  - Manglende oppfølging av vedtatte vedlikeholdsoppgaver (Eks. årsmøte 31.03.2023, sak 4.2)
  - Manglende utbedringer av skader på fellesarealer og manglende vedlikehold
    - Innmeldt med bilder om dør i fellesareal i nr. 11 som er forsøkt brutt opp
    - Heisproblematikk som har tatt veldig lang tid
    - Dørpumpe i nr. 11 inn mot garasjeplan ikke utbedret
  - Vedlikehold er en hovedoppgave for styret, ref. vedtekter §§ 7.2 og 17

- Viktig kommunikasjon med seksjonseiere er fragmentert. Noe informasjon gis på Facebook, noe på epost og noe i Tobbportalen.
  - Facebooksiden er blitt et stort og rotete «område». Ikke alle er og kan være på Facebook, og da går de glipp av viktig informasjon. Styret skal sikre seg å nå alle med viktig informasjon. Epost er den mest hensiktsmessige måten å informere alle seksjonseierne

- Styret er uklar i sin kommunikasjon rundt styrehonorar. Ref. årsmøte 2024 hvor det ble omskrevet at styrehonorar skulle være kr. 2000,- pr seksjon i stedet for å sette et totalbeløp. Med 93 boenheter så vil styrehonoraret være i størrelsesorden NOK 186.000,-. pr. år. Det er trolig ingen styrer i Dyre Halses gate som er i nærheten av dette beløpet. Beløpet vil belaste fellesutgiftene betraktelig. Det er uheldig om styrehonorar er en hovedmotivasjon for å sitte i et styre. Dette kan ikke forsvares.

- Endret TV/Internettavtale med Telia til et mye dårligere produkt enn vi hadde. Ny avtale ble gjeldende fra 2025. Seksjonseiere ble ikke spurt på forhånd om hvilke behov de har. Styret unnlot nok en gang kommunikasjon med seksjonseierne på forhånd og lyttet til hva eierne evt. ønsket av løsning. Det kan synes som om det er et bevisst tiltak for å redusere felleskostnadene i sameiet. Vårt sameie er de eneste i Dyre Halses gate som har valgt å gå inn på denne løsningen fra Telia.

- Innkalling til årsmøtet er sendt ut via epost. Svarfrist for å melde inn saker er 5 dager, selv om styret hadde mottatt brevet fra Tobb den 16.1.25. Normalt burde det vært 14 dager for å melde inn saker. I innkallingen sies det heller ikke noe om årsmøtet skal være fysisk eller digitalt. Det burde også vært skrevet når innkalling og sakspapirer sendes ut til alle seksjonseierne.

Årsmelding 2024 for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Elvehavn Brygge C og D for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Erlend Ness
Styremedlem, Chatharina Rolseth
Styremedlem, Ove Jonny Nitter

Styrets arbeid i siste periode

De viktigste aktiviteter og arbeid som styret gjennomførte i året 2024 var følgende:

- *Styrets arbeid: Styret har avholdt 6 styremøter i 2024, totalt er 52 saker behandlet. Av viktige beslutninger kan nevnes innføring av Tobb-nøkkel og doorbell. Videre innleie av Anticimex til skadedyrbekjempelse og gjennomgang av Bevar HMS iht plan. Styret har dessuten fått installert overvåkningskamera i begge blokkene (i DHG nr 9 og i nr 11). Styret har deltatt på alle møtene i Velforeningen Elvehavn Brygge i 2024 (VEB). Ny avtale med Telia ble inngått, hvor kommunikasjons pakken (TV og internett) ble endret med virkning fra 01.01.2025.*
- *Vedlikeholdsarbeid: Rehabilitering heiser ble vedtatt og arbeidet startet opp. Dette var den store investeringen knyttet til vedlikehold i 2024. For øvrig hadde vi en utbedring knyttet til ventilasjonsanlegget og legging av nytt dekke i P-kjeller sammen med de andre lagene/VEB. En oversikt over planlagte vedlikeholds prosjekter fremover vil bli lagt frem på årsmøtet 24.04.2025.*
- *Økonomisk situasjon: Resultatet for sameiet ble for 2024 minus 1.162.653 mot budsjett minus 148.776, altså ca 1 mill kr dårligere enn budsjettert. Årsaken til dette er at mesteparten av heisrehabiliteringskostnaden ble budsjettert på 2025, men ble kostnadsført på 2024. Tilsvarende viser regnskapet for 1. kvartal 2025 ca 2,3 mill kr bedre resultat enn budsjettert med samme begrunnelse. Likviditetssituasjonen har i hele perioden det sittende styret har sittet vært veldig bra. Den er selvsagt nå forverret som følge av utbetaling av totalt 2,2 millioner kroner i fbm heisrehabiliteringen.*

Som en oppsummering ønsker styret å si seg godt fornøyd med jobben som er lagt ned for å ivareta sameiets bygningsmasse og administrere sameiet på en betryggende måte. Vi er langt fra i mål mht vedlikehold, men kan nå se fremover etter å ha tatt en veldig høy investering i fbm heisene. Styret er veldig fornøyd med at vi klarte å bygge en såpass stor likviditetsreserve, at vi klarte å ta investeringen til heisene på 2,2 mill kr uten å øke felleskostnadene eller å oppta eksterne lån. Når denne jobben nå er sluttført vil vi gradvis ta tak i andre vedlikeholdsoppgaver etter hvert som vi igjen kommer litt ovenpå mht likviditetssituasjonen, som vi vet vil forbedre seg igjen gradvis i tiden fremover.

Styret i Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2025

Forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Elvehavn Brygge C og D vedtar mistillit til det sittende styret og krever at det fratrer.

For:

Imot:

Valg av nytt styre settes på dagsordenen hvis mistillitsforslaget vedtas.

Mvh

Morten Antonsen (Dyre Halses gt. 11, H0303)

Midler som inngår i vedlikeholdsfondet skal holdes adskilt fra andre midler.

Det anbefales at årsmøtet derfor vedtar å sette av midler til vedlikehold mv som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Dersom årsmøtet vedtar vedlikeholdsfond, anbefales det at dette tas inn i vedtektene. Se sak 5.2 vedr forslag om oppdaterte vedtekter.

Status/historikk for sameiet
Sameiet hadde om lag 2 millioner i disponible midler før det ble foretatt vedlikehold av heis. Dette har medført at sameiet per i dag har begrenset økonomisk handlingsrom når det gjelder fremtidig vedlikehold. Styret anser det som nødvendig å bygge opp langsiktig sparing for å møte kommende vedlikeholdskrav.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å sette av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Styret gis fullmakt til å fastsette og endre beløpet, basert på sameiets forventede vedlikeholdsbehov og en forsvarlig forvaltning av eiendommen.

Det skal opprettes en separat bankkonto for de oppsparte midlene. Styret gis fullmakt til å etablere og forvalte avsetningen og midlene.

5.2 Oppdatering av vedtekter - sak fra styret
Se vedlegg for nærmere beskrivelse av saken og foreslåtte oppdaterte vedtekter.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner reviderte vedtekter.

Styrets innstilling: Foreslåtte oppdaterte vedtekter vedtas.

Manglende vedtak av sak 5.1 innebærer at bestemmelsen om vedlikeholdsavsetning utgår av vedtektsforslaget.

6. Valg
"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styremedlem for 2 år
På valg:
Mads Hagerup-Lyngvær (tar gjenvalg)

Dersom endring av styresammensetning blir vedtatt i sak 5.2, kan årsmøtet velge en eller to nye/ekstra styremedlemmer.

6.2 Varamedlem for 1 år
På valg:
Thomas Nicolaysen

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Tid: Mandag 11.05.2026 - kl.18:00
Sted: I TOBBs lokaler - kantina - Krambugata 7

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

Styrets innstilling: Overskudd overføres til annen egenkapital.

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026
Det er budsjettert med 140.000,- i styrehonorar.

Styrets innstilling: Styret foreslår at budsjettert beløp kr. 140.000,- vedtas.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Vedlikeholdsavsetning - sak fra styret
For å være økonomisk rustet for sameiets lovpålagte vedlikeholdsansvar anbefaler TOBB sameiet at det avsettes midler til fremtidig vedlikehold. For å sikre sameiets økonomi og likviditet og for å skåne seksjonseierne fra å foreta engangsinnbetalinger, er det derfor hensiktsmessig å kreve inn og sette av midler fortløpende.

Sameiet Elvehavn Brygge C og D - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 695 992	2 695 992	2 696 100	2 944 141
Inntekter garasjer		131 436	131 436	131 436	137 897
Tillegg elektroniske fellesavtaler		498 294	537 912	566 256	450 072
Tillegg vedlikeholdsfond		262 260	199 656	199 656	283 128
Andre tillegg	1	143 256	143 256	142 832	143 256
Andre driftsinntekter	2	61 167	61 167	50 000	0
Sum driftsinntekter		**3 792 405**	**3 769 419**	**3 786 280**	**3 958 494**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-19 740	-26 508	-26 508	-19 740
Styrehonorar		-140 000	-188 000	-188 000	-140 000
Forretningsførerhonorar		-160 496	-155 369	-160 500	-167 400
Honorar administrative tjenester		-63 123	-60 295	-62 300	-65 800
Eksterne honorar	4	-24 229	-17 423	-15 000	-16 100
Kontingent/felleskostnader	5	-165 268	-262 657	-154 528	-165 268
Drifts- og serviceavtaler	6	-131 306	-175 171	-195 400	-196 800
Vaktmestertjenester		-132 438	-198 268	-148 560	-195 400
Renholdstjenester		-139 064	-139 290	-144 950	-116 600
Løpende vedlikehold	7	-185 819	-318 662	-275 000	-275 000
Periodisk vedlikehold	8	-828 469	-1 515 000	-1 715 000	-750 000
Elektroniske fellesavtaler		-416 232	-565 839	-566 256	-450 072
Forsikring		-392 203	-341 050	-392 200	-419 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-572	0	0	0
Energi, felles		-819 914	-975 601	-1 201 700	-807 800
Andre driftsutgifter	9	-46 154	-46 724	-33 600	-34 000
Sum driftskostnader		**-3 665 028**	**-4 985 857**	**-5 279 502**	**-3 819 680**
DRIFTSRESULTAT		**127 377**	**-1 216 438**	**-1 493 222**	**138 814**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		10 090	54 035	45 000	15 000
Finanskostnader		0	-250	0	0
Netto finansposter		**10 090**	**53 785**	**45 000**	**15 000**
Resultat før skattekostnad		**137 467**	**-1 162 653**	**-1 448 222**	**153 814**
Ordinært resultat etter skatt		137 467	-1 162 653	-1 448 222	153 814
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**137 467**	**-1 162 653**	**-1 448 222**	**153 814**
Disponering av totalresultat:		137 467	-1 162 653	-1 448 222	153 814
Overført til annen egenkapital		137 467	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-1 162 653	0	0

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

29.04.2026
Sameiet Elvehavn Brygge C og D
styret

Sameiet Elvehavn Brygge C og D - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer		59 346	59 346
Sum anleggsmidler		**59 346**	**59 346**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	69 374	5 722
Periodiserte kostnader		147 512	128 021
Andre fordringer	11	4 498	0
Mellomregning Klare Finans	11	29 259	26 739
Opptjente renter		10 090	54 035
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	464 561	1 038 726
Sum omløpsmidler		**725 294**	**1 253 243**
SUM EIENDELER		**784 641**	**1 312 590**

Sameiet Elvehavn Brygge C og D - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	323 694	186 226
Sum egenkapital		**323 694**	**186 226**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		59 346	59 346
Sum langsiktig gjeld		**59 346**	**59 346**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		237 770	939 041
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		36 136	27 385
Påløpte kostnader		116 001	90 165
Annen kortsiktig gjeld		11 694	10 426
Sum kortsiktig gjeld		**401 601**	**1 067 017**
Sum gjeld		**460 947**	**1 126 363**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**784 641**	**1 312 590**

Sted:_____, dato:_____

Morten Antonsen Leder	Kristin Eide Styremedlem	Mads Hagerup-Lyngvær Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Garasjeregnskapet viser et overskudd for 2025 på kr. 15 606,26,- for J & K og et overskudd på kr. 61 668,12,- for C & D
Alle tall i garasjeregnskapet er medtatt i sameiets resultatregnskap.

Om virksomheten:
Foretaket driver et sameie i Trondheim kommune.
Sameiet drives fra 7042 Trondheim.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Dugnad	28 200	28 200
Velforening	115 056	115 056
Sum andre tillegg	**143 256**	**143 256**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Inntekt parkering	61 167	61 167
Sum andre inntekter	**61 167**	**61 167**

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	19 740	26 508
Sum personalkostnader	**19 740**	**26 508**

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 579	15 193
Fakturerte tjenester	1 525	2 231
Juridisk rådgivning	7 125	0
Sum eksterne honorarer	**24 229**	**17 423**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder konsulentbistand.
Juridisk rådgivning gjelder møteledelse.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	165 268	262 657
Sum felleskostnad velforening/sameie	**165 268**	**262 657**

Boligselskapet er underlagt Velforeningen Elvehavn Brygge og betaler felleskostnader til selskapet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	19 365	59 925
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	45 133	7 911
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	57 755	51 485
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	9 053	55 850
Sum drifts- og serviceavtaler	**131 306**	**175 171**

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	47 488	179 150
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	37 020	3 193
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	50 308	28 676
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	50 361	107 085
Reparasjon og vedlikehold annet	642	558
Sum vedlikehold	**185 819**	**318 662**

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	828 469	1 852 500
Benyttet vedlikeholdsavsetning	0	-337 500
Sum periodisk vedlikehold	**828 469**	**1 515 000**

Periodisk vedlikehold gjelder i all hovedsak modernisering av heis, varmeveksler, tappevann, gulvvarmeshunt, ventilasjonsshunt og montering belysning.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Kostnader vedr. styrearbeid	10 980	16 244
Generalforsamling/årsmøte	26 179	10 177
Bankgebyrer	753	694
Andre gebyrer	6 342	19 182
Hjemmeside/internett/TV-abo	318	426
Julebord/styresamling	1 583	0
Sum andre driftsutgifter	**46 154**	**46 724**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**186 226**	**1 686 380**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	137 467	-1 162 653
Benyttet avsetning	0	-337 500
Opptak lån	0	59 346
Opparbeidet langsiktig fordring	0	-59 346
Årets endring i disponible midler	**137 467**	**-1 500 153**
Disponible midler i periodens slutt	**323 694**	**186 226**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**0**	**-337 500**
Årets benyttede vedlikeholdsavsetning	0	337 500
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**323 694**	**186 226**

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	28	28
Bankinnskudd	464 533	1 038 698
Sum bankinnskudd	**464 561**	**1 038 726**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**186 226**	**1 348 880**
Annen egenkapital 01.01	186 226	1 348 880
Årets resultat	137 467	-1 162 653
Annen egenkapital 31.12	**323 694**	**186 226**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**323 694**	**186 226**

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til årsmøtet i SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE C OG D

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE C OG D.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ES AGH GGDHC-7GAP5-6 7M6F-C32YQ-UQEZW

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Elvehavn Brygge C og D.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Styreleder	Morten Antonsen (sign.)	11.04.2026
Styremedlem	Kristin Eide (sign.)	11.04.2026
Styremedlem	Mads Hagerup-Lyngvær (sign.)	10.04.2026

Årsmelding 2025 for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Elvehavn Brygge C og D for mai 2025/mai 2026.

Årsmelding for Sameiet Elvehavn Brygge C & D

Styrets sammensetning i siste periode:
Leder, Morten Antonsen
Styremedlem, Mads Hagerup-Lyngvær
Styremedlem, Kristin Eide
Varamedlem, Thomas Nicolaysen

Forretningsfører: TOBB

Styrets arbeid i siste periode:

Møtevirksomhet
Det nåværende styret overtok etter det forrige styret i mai 2025. Skiftet innebar utskifting av alle styrepostene. I perioden mai 2025- mai 2026 har styret gjennomført 11 styremøter, samt en rekke arbeidsmøter og befaringer. Styreportalen på TOBB har vært plattform for styret sitt arbeid, og saker og dokumenter er på «portalen». Styret har deltatt på alle møtene i Velforeningen Elvehavn Brygge (VEB) og blant sakene som det har vært samarbeidet om er felles grafittfjerning, felles vedlikeholdsoppgaver, nytt datasystem for styring av garasjeporter, innfasing av ny vaktmester fra Toma eiendomsservice, styrking av renhold av Dyre Halses gate og i garasjeanlegg, innhenting av felles tilbud på led-lys og brannalarmsystem (stordriftsfordeler).

Kommunikasjon
Styret har arbeidet for bedre kommunikasjon- og informasjonsflyt i sameiet. Som ledd i dette arbeidet har styret laget en kommunikasjonsplan, med tilhørende ansvarsfordeling. Tobb «min side» er hovedkanalen for kommunikasjon ut til sameiere og leietakere. Vi ser at stadig flere registrerer seg og sine leietakere (viktig!) i TOBB-portalen «min side», og dette bedrer kommunikasjonsflyten. Styrets epost (styretcd@styrepost.no) er også en hovedkanal i kommunikasjonsflyten. Denne eposten sjekkes hver dag og det svares ut henvendelser kontinuerlig. I tillegg har vi innført «beboerinfo» til sameiere og leietakere, og vi har skrevet fire slike informasjonsbrev i løpet av året. Hensikten har vært å oppdatere sameiet om ulike saker styret arbeider med eller ønsker å orientere om. I tillegg benyttes telefon/SMS i saker som haster eller er av høy viktighet. Samtidig bruker vi oppslag fysisk i bygningene og distribuert i postkasser når det vurderes som hensiktsmessig.
Styret har startet arbeidet med å (gjen)opprette en nettside for sameiet. Det forrige styret fjernet nettsiden som eksisterte, men vi ser behov for en plattform som åpent gir sameiere, beboere og gjester tilgang til informasjonsskriv, eksempelvis ordensreglement og praktisk informasjon om bruk av bygningen. Styret vil fortsette dette arbeidet inn i neste styreperiode.
Det har vært behov for gjennomgang av sameiets vedtekter. Styret legger derfor frem forslag for årsmøtet om endringer av disse, som blant annet innebærer tydeliggjøring av regler og ansvar. Styret betrakter dette som del av arbeidet for bedre og mer tydelig kommunikasjon i sameiet.

Leverandør- og avtaleoversikt
Over lengre tid har styret arbeidet for å lage en samlet oversikt over sameiets leverandører og avtaler, noe som var fraværende da nåværende styre tiltrådte sitt arbeid. En slik oversikt er grunnleggende for å sikre god drift av sameiet.
Gjennom styreperioden har det også blitt oppsagt, reforhandlet og skrevet nye avtaler. Dette har både vært økonomisk gunstig for sameiet, i tillegg til at styret opplever å ha fått flere nye treffende og gode avtaler som passer våre behov. Styret fortsetter dette kontinuerlige arbeidet videre inn i neste styreperiode, og er svært godt fornøyd med å ha

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-13 16:43:54 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E5AGH-GGOHC-7G8P5-67MJF-C3YYQ-UQEZW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

et grundig og oversiktlig samledokument å arbeide ut ifra.

Vedlikeholdsplan og vedlikeholdsarbeid
Sameiet har manglet en vedlikeholdsplan de siste årene, noe styret stiller seg svært kritisk til. Vi har derfor vært opptatt av å beskrive og kartlegge vedlikeholdsbehovet for våre bygninger og områder, og det har vært en prioritet å utarbeide en vedlikeholdsplan. Dokumentet angir bygninger, områder, beskrivelse av oppdrag, en kort og langsiktig tidsplan, samt kostnadsestimat. Styret har innhentet flere tilbud for ulike vedlikeholdsoppdrag, slik at dokumentet kan fungere som et godt styringsverktøy for prioriteringer og vurderinger av nødvendig vedlikehold.
Av gjennomført vedlikeholdsarbeid i siste periode vil styret trekke frem at sameiet har ny LED belysning i både inngangsparti og garasjeanlegg. Dette har skapt bedre belysning med mindre energibruk, samt tilført et mer helhetlig og estetisk uttrykk. Også andre tiltak er gjennomført og planlegges gjennomført for å heve standarden på våre inngangsparti, blant annet ved enhetlige laminerte navneskilt på postkassene som styret selv lager og monterer.
Det har også blitt utført store utbedringer av varmesentralen vår. Denne reparasjonen av fjernvarmeanlegget/teknisk rom hadde bakgrunn i melding om alvorlig avvik, meldt fra Bravida og Statkraft. Dette var ikke fulgt opp av forrige styre. Vi har nå en velfungerende varmesentral og styret prioriterer at utbedringer/avvik som avdekkes under kontroller skal følges opp og utbedres raskt.
I tillegg har styret gjennomført en rekke utbedringer som følge av løpende henvendelser (dørlåser, heisdør, ødelagte dører, brannanlegg m.m.)

Skadesaker
Saken med skadedyr i nr. 9 har vært kjent som problem helt siden sameiet hadde sitt forrige styre. I inneværende styreperiode har vi fulgt opp skadesaken gjennom tett samarbeid med Anticimex. Tidlig høst ble hele bygningen kartlagt via skadedyrfeller. Deretter ble berørte og nærliggende leiligheter fulgt opp. Anticimex har utført tiltak gjennom flere måneder og alle berørte leiligheter er nå behandlet og tiltakene avsluttes i april.
Styret har brukt mye tid på å følge opp at det før jul ble meldt om fuktproblematikk i et bodareal i underetasjen i blokk nr. 9. Styret har knyttet til seg faglig ekspertise gjennom vaktmester og byggteknisk avdeling i TOBB for å kunne gjøre gode vurderinger om egnede tiltak, herunder mulige oppgraderinger av ventilasjonsanlegget. Styret har i denne saken også mottatt et rettslig krav fra en tidligere leietaker som hevder at eiendeler i bod er ødelagt av fukt fordi styret har handlet uaktsomt og ikke opprettholdt sin vedlikeholdsplikt. Styret avviser dette kravet via TOBB sin advokat og saken ansees avsluttet fra styrets side.
Denne våren har styret håndtert en vannlekkasje i nr.11 som så langt har rammet flere leiligheter i fra 5.-7. etg. En lekkasje fra et avløpsrør under en leilighet i 7.etg har pågått over tid. Styret har i samarbeid med takstmann og forsikringsselskap fulgt opp de berørte seksjonene og områdene i bygningen. Oppfølging og utbedring av skader håndteres av Recover på vegne av sameiet.
Heis i nr. 9 er stadig utsatt for "hard" bruk noe som medfører mange og unødvendige driftsstanser. Det påfører sameiet økte utgifter og beboere som opplever stadige heisstanser.

Økonomisk status
Sameiet hadde et positivt driftsresultat (overskudd) for 2025 på NOK 127 377,-. Tillagt finansinntekter på NOK 10 090,- har sameiet et årsresultat på NOK 137 467,-.

Styret i Sameiet Elvehavn Brygge C og D

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2026

Saksfremlegg
Årsmøtet Sameiet Elvehavn brygge C og D

Sak: Vedtektsendringer

---

1. Bakgrunn
Styret har besluttet å foreta en fullstendig gjennomgang av sameiets vedtekter. TOBBs advokater har bistått styret i arbeidet med å utforme forslag til reviderte vedtekter.

Bakgrunnen for revisjonen er behovet for oppdaterte, mer oversiktlige og strukturert vedtekter, i samsvar med gjeldende eierseksjonslov. I den forbindelse er flere bestemmelser fra eierseksjonsloven tatt inn i vedtektene for å synliggjøre gjeldende rett. Dette innebærer i hovedsak **presiseringer**, og ikke realitetsendringer i seg selv.

De viktigste foreslåtte endringene er nærmere redegjort for nedenfor.

Dagens vedtekter med forslag om endringer følger som vedlegg 1. Oppdaterte vedtekter følger som vedlegg 2

2. Oppsummering av endringsforslagene:

- Det er tatt inn enkelte sentrale bestemmelser fra eierseksjonsloven for å tydeliggjøre gjeldende rett. Dette gjelder blant annet:
  - begrensning i adgangen til å eie mer enn to boligseksjoner i sameiet,
  - adgang til elektronisk kommunikasjon,
  - flertallskrav på årsmøtet.

  Disse endringene er ikke ment som realitetsendringer, men som tydeliggjøring av lovreglene.

- Korttidsutleie begrenses til 90 døgn i året, dette er i tråd med eierseksjonsloven. Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.

- Det foreslås egne regler om tilgang til garasje og boder ved korttidsutleie, av hensyn til sikkerhet og kontroll med tilgangen til sameiets fellesarealer.

- Ved bruk av sameiets forsikring, for forhold som seksjonseier har vedlikeholdsansvar og ansvar for må hele egenandelen dekkes av seksjonseier. Dette i motsetning til tidligere der det var krav fra uaktsomhet fra seksjonseieren.

- Det er årsmøtet med vanlig flertallskrav som fastsetter ordensregler, se eierseksjonsloven § 49 første ledd. Ordensregler kan dermed ikke fastsettes av styret, slik som i for eksempel borettslag. Styret ser at dagens ordensregler ikke er oppdaterte, men

egenandelen skal betales av den som er ansvarlig for skaden, og følger fordelingen av vedlikeholdsansvaret i eierseksjonsloven.

Dette er en bestemmelse som presiserer gjeldene rett. For å sikre det rettslige grunnlaget for slike viderefaktureringer av egenandelen fremmer styret nå sak om å vedtektsfeste ansvaret.

VEDLEGG1: Forslag nye vedtekter med endringer i rødt
VEDLEGG 2: Forslag nye vedtekter

5. Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar nye vedtekter for Sameiet Elvehavn Brygge C og D i tråd med styrets forslag, slik det fremgår av vedlegg 2.

Vedtaket krever flertall på minst **to tredjedeler av de avgitte stemmene** på årsmøtet.

vil i løpet av neste styreperiode 2026-2027 utarbeide nytt forslag til ordensregler som skal behandles på ekstraordinært årsmøte eller årsmøtet 2027.

- Bestemmelsen om husdyrhold, som tidligere har vært regulert i husordensreglene, foreslås tatt direkte inn i vedtektene.

- Reglene om årsmøte og styrets sammensetning og arbeid er gjort tydeligere og mer oversiktlige.

- Styret foreslår at styret skal bestå av styreleder og 2–4 styremedlemmer. Bakgrunnen for dette er behov for tilstrekkelig kapasitet, gitt arbeidsmengde og oppgavefordeling. Samtidig åpner formuleringen for at styret fortsatt kan bestå av tre medlemmer, slik som i dag, dersom rekruttering tilsier dette.

- Vedlikeholdsfond, se egen sak.

3. Gebyr for unødvendig utrykning
Styret mottar fra tid til annen gebyr etter falske eller unødvendige brannutrykninger.
Faktura for utrykning sendes normalt til sameiet ved styret, som er pliktig til å betale.

Hvem som skal betale for gebyret er ikke direkte regulert i eierseksjonsloven, alminnelige erstatningsrettslige prinsipper kommer derfor til anvendelse.

Basert på dette må sameiet betale gebyret dersom unødig utrykning skyldes tekniske feil, feil plassering eller innstilling av detektorer og ellers manglende vedlikehold eller ettersyn av anlegget. Men der utrykningens skyldes forhold på seksjonseiers side, kan regningen sendes eier dersom vilkårene for erstatning er til stede. For å sikre det rettslige grunnlaget for slike viderefaktureringer fremmer styret nå sak om å vedtektsfeste ansvaret.

Når kan beboer bli ansvarlig for gebyret?
For å kreve beløpet refundert av eier må boligselskapet ved styret kunne påvise økonomisk tap (gebyret fra brannvesenet), årsakssammenheng mellom handling og tap og ansvarsgrunnlag, typisk uaktsomhet eller forsett.

Det springende punktet er gjerne om brannalarmen er utløst ved uaktsomhet, dvs. manglende aktsomhet fra seksjonseier for å unngå falsk alarm. Vurderingen bør bygge på rapport fra brannvesenet og beboers egen forklaring.
Typiske uaktsomme situasjoner:

- Matlaging med for mye damp/røyk uten tilstrekkelig ventilasjon
- Dusjing uten ventilasjon, eller dusjing som medfører mye damp
- Manglende vedlikehold av alarmutstyr som beboer har ansvar for
- Ignorering av rutiner/instrukser fra styret (inkl. informasjon gitt på beboermøter).

Tekniske feil ved brannanlegget som seksjonseier ikke rår over (plassering/innstilling av detektorer, manglende vedlikehold av anlegget m.m.) er ikke å anse som eiers ansvar.

4. Egenandel ved bruk av sameiets bygningsforsikring

Sameiets bygningsforsikring dekker skader på bygning og fellesarealer, men sameiet påføres egenandel hver gang forsikringen brukes. Seksjonseiere kan bruke lagets bygningsforsikring, men

Vedtekter for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

(org.nr. 987 191 511)

Vedtatt i sameiermøte den 26.03.07, sist revidert av årsmøtet ~~21.04.2020~~11.05.2026.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge C og D.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 683 i Trondheim kommune.

Sameiet er ihht. oppdelingsbegjæring av 13.08.2004, revidert 25.04.2008, oppdelt i 103 seksjoner.

- Seksjonene 1- 93, samt 103 er seksjonert til boligformål
- Seksjonene 94-102 er seksjonert til fellesseksjoner garasjer og næringsformål

Garasjeseksjonene skal ha like mange eierandeler som parkeringsplasser. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel (bod). Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3 Formål

Seksjonene 1-93 skal brukes til boligformål. Seksjonene 94-102 skal brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4 ~~Fysisk bruk av eierseksjonene~~ Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

§ 4.1

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. ~~Eier av hver enkelt eierseksjon har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter.~~ Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 4.2

Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 4.3

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 4.4

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, screens, innglassing mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier fjerner ulovlige installasjoner.

§ 4.5

Seksjonseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 4.6

Seksjonseier skal dekke gebyr og kostnader ved unødvendig utrykning som skyldes uaktsom eller forsettlig handling fra seksjonseier eller brukere av bruksenheten. Seksjonseier er ikke ansvarlig dersom utrykningen skyldes feil ved brannanlegget som eier ikke rår over (plassering/innstilling av detektorer, manglende vedlikehold av anlegget m.m.)

§ 5 ~~Juridiske disposisjoner~~Rettslig disposisjonsrett

§ 5.1

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. ~~Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Forretningsfører kan ved eierskifte kreve eierskiftegebyr. Sameierne~~ Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5.2

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i året er ikke tillatt. Styret kan kreve at adgang til sameiets eiendom administreres på en måte som hindrer at uvedkommende får tilgang til sameiet. Gjester skal ikke ha tilgang til sameiets parkeringskjeller/bodområde. Seksjonseier kan holdes ansvarlig for dekning av kostnader til sikringstiltak ved evt. sikkerhetsbrudd. Styret kan pålegge seksjonseier å redusere eller stanse korttidsutleie som medfører skade eller ulempe for andre beboere på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 5.3

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (langtidsleie). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

§ 5.4 Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 6 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. ~~Ordensregler blir fastsatt av sameiets styre.~~Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

§ 7 Vedlikehold

§ 7-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

~~årsmøte~~

§ 10 Pantesikkerhet og heftelsesform~~Ansvar utad~~

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

§ 11 Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

§ 11-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

§ 11-2 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 142 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved uaktsomhet fra beboer(e) som medfører skade på sameiets fellesareal/~~egen bruksenhet~~ og som går inn under sameiets forsikring, innebærer at seksjonseier blir fakturert for den egenandel som sameiet måtte betale ved evt. forsikringsoppgjør.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Den enkelte sameier og leietaker er pliktig til å tegne innboforsikring for egen boenhet og/eller for den boenheten man leier.

§ 132 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 143 Parkering

Garasjeområdet er inndelt i 59 parkeringsplasser som er fordelt på parkeringsseksjonene 94 til 101. I tillegg kommer plass F077 som er anlagt på fellesarealet og disponeres til utleie av styret i C og D. Netto inntekt fra leien av F077 tilføres fellesskapet. Tilsammen er det 60 parkeringsplasser.

Driftskostnadene for garasjeområdets seksjoner utredes av 'C og D' som er eier av seksjonene og fordeles etter avtale mellom sameiet 'C og D' og 'J og K'.

Avtalt årsleie for J og K sine parkeringsplasser faktureres 2 ganger pr år. Eventuelt overskudd i garasjeregnskapet til ' J og K' utbetales og underskudd faktureres. Driftsresultat for garasjedrift belastes/tillegges kapitalavsetningen for garasjedrift 'C og D'.

Ved overdragelse av andel i fellesseksjoner garasjer skal seksjonseierne i Sameiet Elvehavn Brygge C og D og Sameiet Elvehavn Brygge J og K ha gjensidig forkjøpsrett. Forkjøpsretten administreres av styret i det enkelte sameiet. Styret kan i forbindelse med overdragelsen kreve gebyr for dekning av kostnader ved forkjøpsretten.

§ 154 ~~Ordinært årsmøte~~Årsmøtet

§ 15-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

§ 15-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

(10) For skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Ved bruk av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen. Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen av seksjonseieres husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 7-2 Sameiets vedlikeholdsansvar

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

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

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

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

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

§ 7-3 Velforeningen Elvehavn Brygges vedlikeholdsansvar

Velforeningen Elvehavn Brygge har ansvaret for vedlikehold av utendørs fellesarealer i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen.

§ 8 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

1. kostnader til indre og ytre vedlikehold samt evt årsavgift til VEB for vedlikehold av fellesarealer
2. lys/oppvarming av fellesarealer
3. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Felleskostnadene skal så langt det lar seg gjøre holdes adskilt mellom boligseksjonene, næringsseksjon og seksjoner i garasjeanlegg, slik at en kostnad som kan tilordnes den ene gruppen av seksjoner bæres av denne alene. Øvrige kostnader er felleskostnader.

I bygget er installert vannbåren varmeanlegg med fjernvarme. Avregning for vannbåren varme fordeles ihht. eierbrøk.

Sameiet har i årsmøtet bestemt at det årlig skal settes av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret skal sørge for at avsetningen til enhver tid er tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet for saker som gjelder nødvendig vedlikehold. Saker som gjelder påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen må vedtas av årsmøtet.

§ 9 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 15-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

§ 15-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(2) Dersom årsmøtet gjennomføres som et digitalt møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 15-5 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år

behandle vederlag til styret

velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 15-6 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

§ 15-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

endring av vedtektene.

§ 15-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 15-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

oppløsning av sameiet

tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 15-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

at eierne av bestemte seksjoner pliktер å holde deler av fellesarealet vedlike

innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

§ 15-13 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

§ 17 6 Styret

§ 16-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Årsmøte skal velge styreleder særskilt jf. Eierseksjonslovens § 54, andre ledd. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

§ 16-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 16-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

§ 16-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

§ 16-5 Inhabilitet

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

§ 16-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold o.l.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har gått ut av styret.

et søksmål mot en selv eller ens nærstående

ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

Både varsel og innkalling kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Styrets regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre
3. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 15 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 15.

§ 16 Årsmøtets vedtak

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

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

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

1. endring av vedtektene.
2. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
3. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
4. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter,
7. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
8. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
3. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 9 og
4. tiltak som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

Alle sameiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 23 Mislighold og fravikelse

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 192 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 16-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2)I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

(3) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 16-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer. I tillegg kan styret ha opp til 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år og for varamedlemmer ett år. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 18 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styrets leder gis prokura.

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

§ 179 Velforening

Seksjonseierne har pliktig medlemskap i Velforeningen Elvehavn Brygge (VEB). Denne foreningen vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige.

Styret forestår valg av sameiets representant og varamedlem i ovennevnte velforening.

§ 20 Taushetsplikt

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

1. Noens personlige forhold eller
2. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 1821 Skader på eiendommen

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

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

§ 22 Panterett for sameiernes forpliktelser

Vedtekter for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

(org.nr. 987 191 511)

Vedtatt i sameiermøte den 26.03.07, sist revidert av årsmøtet 11.05.2026.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge C og D.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 683 i Trondheim kommune.

Sameiet er ihht. oppdelingsbegjæring av 13.08.2004, revidert 25.04.2008, oppdelt i 103 seksjoner.

- Seksjonene 1- 93, samt 103 er seksjonert til boligformål
- Seksjonene 94-102 er seksjonert til fellesseksjoner garasjer og næringsformål

Garasjeseksjonene skal ha like mange eierandeler som parkeringsplasser. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel (bod). Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3 Formål

Seksjonene 1-93 skal brukes til boligformål. Seksjonene 94-102 skal brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

§ 4.1

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 4.2

Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 4.3

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 4.4

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, screens, innglassing mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier fjerner ulovlige installasjoner.

§ 4.5

Seksjonseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 4.6

Seksjonseier skal dekke gebyr og kostnader ved unødvendig utrykning som skyldes uaktsom eller forsettlig handling fra seksjonseier eller brukere av bruksenheten. Seksjonseier er ikke ansvarlig dersom utrykningen skyldes feil ved brannanlegget som eier ikke rår over (plassering/innstilling av detektorer, manglende vedlikehold av anlegget m.m.)

§ 5 Rettslig disposisjonsrett

§ 5.1

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5.2

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i året er ikke tillatt. Styret kan kreve at adgang til sameiets eiendom administreres på en måte som hindrer at uvedkommende får tilgang til sameiet. Gjester skal ikke ha tilgang til sameiets parkeringskjeller/bodområde. Seksjonseier kan holdes ansvarlig for dekning av kostnader til sikringstiltak ved evt. sikkerhetsbrudd. Styret kan pålegge seksjonseier å redusere eller stanse korttidsutleie som medfører skade eller ulempe for andre beboere på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 5.3

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (langtidsleie). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

§ 5.4

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 6 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

§ 7 Vedlikehold

§ 7-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

§ 10 Pantesikkerhet og heftelsesform

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. **Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.**

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

§ 11 Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

§ 11-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

§ 11-2 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved uaktsomhet fra beboer(e) som medfører skade på sameiets fellesareal/ og som går inn under sameiets forsikring, innebærer at seksjonseier blir fakturert for den egenandel som sameiet måtte betale ved evt. forsikringsoppgjør.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Den enkelte sameier og leietaker er pliktig til å tegne innboforsikring for egen boenhet og/eller for den boenheten man leier.

§ 13 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 14 Parkering

Garasjeområdet er inndelt i 59 parkeringsplasser som er fordelt på parkeringsseksjonene 94 til 101. I tillegg kommer plass F077 som er anlagt på fellesarealet og disponeres til utleie av styret i C og D. Netto inntekt fra leien av F077 tilføres fellesskapet. Tilsammen er det 60 parkeringsplasser.

Driftskostnadene for garasjeområdets seksjoner utredes av 'C og D' som er eier av seksjonene og fordeles etter avtale mellom sameiet 'C og D' og 'J og K'.

Avtalt årsleie for J og K sine parkeringsplasser faktureres 2 ganger pr år. Eventuelt overskudd i garasjeregnskapet til ' J og K' utbetales og underskudd faktureres. Driftsresultat for garasjedrift belastes/tillegges kapitalavsetningen for garasjedrift 'C og D'.

Ved overdragelse av andel i fellesseksjoner garasjer skal seksjonseierne i Sameiet Elvehavn Brygge C og D og Sameiet Elvehavn Brygge J og K ha gjensidig forkjøpsrett. Forkjøpsretten administreres av styret i det enkelte sameiet. Styret kan i forbindelse med overdragelsen kreve gebyr for dekning av kostnader ved forkjøpsretten.

§ 15 Årsmøtet

§ 15-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

§ 15-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

(10) For skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Ved bruk av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen. Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen av seksjonseieres husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 7-2 Sameiets vedlikeholdsansvar

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

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

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

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

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

§ 7-3 Velforeningen Elvehavn Brygges vedlikeholdsansvar

Velforeningen Elvehavn Brygge har ansvaret for vedlikehold av utendørs fellesarealer i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen.

§ 8 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

1. kostnader til indre og ytre vedlikehold samt evt årsavgift til VEB for vedlikehold av fellesarealer
2. lys/oppvarming av fellesarealer
3. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Felleskostnadene skal så langt det lar seg gjøre holdes adskilt mellom boligseksjonene, næringsseksjon og seksjoner i garasjeanlegg, slik at en kostnad som kan tilordnes den ene gruppen av seksjoner bæres av denne alene. Øvrige kostnader er felleskostnader.

I bygget er installert vannbåren varmeanlegg med fjernvarme. Avregning for vannbåren varme fordeles ihht. eierbrøk.

Sameiet har i årsmøtet bestemt at det årlig skal settes av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret skal sørge for at avsetningen til enhver tid er tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet for saker som gjelder nødvendig vedlikehold. Saker som gjelder påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen må vedtas av årsmøtet.

§ 9 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 15-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

§ 15-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(2) Dersom årsmøtet gjennomføres som et digitalt møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 15-5 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år

behandle vederlag til styret

velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 15-6 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

§ 15-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- endring av vedtektene.

§ 15-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 15-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 15-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

§ 15-13 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 16 Styret

§ 16-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Årsmøte skal velge styreleder særskilt jf. Eierseksjonslovens § 54, andre ledd. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

§ 16-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 16-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

§ 16-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

§ 16-5 Inhabilitet

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

§ 16-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har gått ut av styret.

§ 16-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2)I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

(3) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 16-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

§ 17 Velforening

Seksjonseierne har pliktig medlemskap i Velforeningen Elvehavn Brygge (VEB). Denne foreningen vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige.

Styret forestår valg av sameiets representant og varamedlem i ovennevnte velforening.

§ 18 Skader på eiendommen

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

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

§ 19 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.

Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal foregå på anviste områder.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Kullgrill er i h.t styrevedtak ikke tillatt brukt på sameiets områder. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

Siden grøntarealene er små, oppfordrer vi til at ballspill og lignende lekeaktiviteter forgår på lekeplassene i området.

KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste i oppsatte containere i Dyre Halsesgt.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes av styret.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge – husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 16.09.2014
Sameiet Elvehavn Brygge C og D styret

Husordensregler for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

VELKOMMEN TIL BOLIGSAMEIET

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

ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for egne husstandsmedlemmer og for at besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET – LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD – SKADER – MELDEPLIKT

Seksjonseier skal for egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet. Gulvvarmen i leilighetene er regulert av termostater som drives av strøm. Ved fravær / reise må alt av strømtilførsel være i drift, ingen sikringer må kobles ut.

MERKING AV RINGETABLÅ OG POSTKASSER

Merking av ringetablå ivaretas av styret. Gi melding gjennom KONTAKT punktet på nettsiden vår. Postkasser skal merkes på enhetlig måte. All annen merking kan bli fjernet i h.t styrevedtak.

FELLESAREALER – TILKOMSTAREALER – FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Vasking/spyling av bil eller sykkel kan ikke utføres i boligområdet. Benytt tjenestene til bensinstasjoner el.

Sykler parkeres i sykkelstativ på gaten eller i bod.

DYREHOLD

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

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid. Eier må påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område. Det er ikke tillatt å binde fast dyret i sameiets fellesarealer. Båndtvang gjelder også katter.

§ 5 Rettslig disposisjonsrett

§ 5.1

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5.2

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn i året er ikke tillatt. Styret kan kreve at adgang til sameiets eiendom administreres på en måte som hindrer at uvedkommende får tilgang til sameiet. Gjester skal ikke ha tilgang til sameiets parkeringskjeller/bodområde. Seksjonseier kan holdes ansvarlig for dekning av kostnader til sikringstiltak ved evt. sikkerhetsbrudd. Styret kan pålegge seksjonseier å redusere eller stanse korttidsutleie som medfører skade eller ulempe for andre beboere på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 5.3

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (langtidsleie). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

§ 5.4

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet.

§ 6 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

§ 7 Vedlikehold

§ 7-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

Vedtekter for Sameiet Elvehavn Brygge C og D

(org.nr. 987 191 511)

Vedtatt i sameiermøte den 26.03.07, sist revidert av årsmøtet 11.05.2026.

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge C og D.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 683 i Trondheim kommune.

Sameiet er ihht. oppdelingsbegjæring av 13.08.2004, revidert 25.04.2008, oppdelt i 103 seksjoner.

- Seksjonene 1- 93, samt 103 er seksjonert til boligformål
- Seksjonene 94-102 er seksjonert til fellesseksjoner garasjer og næringsformål

Garasjeseksjonene skal ha like mange eierandeler som parkeringsplasser. Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel (bod). Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3 Formål

Seksjonene 1-93 skal brukes til boligformål. Seksjonene 94-102 skal brukes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

§ 4.1

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 4.2

Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 4.3

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 4.4

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, screens, innglassing mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier fjerner ulovlige installasjoner.

§ 4.5

Seksjonseier kan med godkjenning fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 4.6

Seksjonseier skal dekke gebyr og kostnader ved unødvendig utrykning som skyldes uaktsom eller forsettlig handling fra seksjonseier eller brukere av bruksenheten. Seksjonseier er ikke ansvarlig dersom utrykningen skyldes feil ved brannanlegget som eier ikke rår over (plassering/innstilling av detektorer, manglende vedlikehold av anlegget m.m.)

§ 10 Pantesikkerhet og heftelsesform

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

§ 11 Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

§ 11-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

§ 11-2 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 12 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved uaktsomhet fra beboer(e) som medfører skade på sameiets fellesareal/ og som går inn under sameiets forsikring, innebærer at seksjonseier blir fakturert for den egenandel som sameiet måtte betale ved evt. forsikringsoppgjør.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Den enkelte sameier og leietaker er pliktig til å tegne innboforsikring for egen boenhet og/eller for den boenheten man leier.

§ 13 Forretningsfører

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 14 Parkering

Garasjeområdet er inndelt i 59 parkeringsplasser som er fordelt på parkeringsseksjonene 94 til 101. I tillegg kommer plass F077 som er anlagt på fellesarealet og disponeres til utleie av styret i C og D. Netto inntekt fra leien av F077 tilføres fellesskapet. Tilsammen er det 60 parkeringsplasser.

Driftskostnadene for garasjeområdets seksjoner utredes av 'C og D' som er eier av seksjonene og fordeles etter avtale mellom sameiet 'C og D' og 'J og K'.

Avtalt årsleie for J og K sine parkeringsplasser faktureres 2 ganger pr år. Eventuelt overskudd i garasjeregnskapet til ' J og K' utbetales og underskudd faktureres. Driftsresultat for garasjedrift belastes/tillegges kapitalavsetningen for garasjedrift 'C og D'.

Ved overdragelse av andel i fellesseksjoner garasjer skal seksjonseierne i Sameiet Elvehavn Brygge C og D og Sameiet Elvehavn Brygge J og K ha gjensidig forkjøpsrett. Forkjøpsretten administreres av styret i det enkelte sameiet. Styret kan i forbindelse med overdragelsen kreve gebyr for dekning av kostnader ved forkjøpsretten.

§ 15 Årsmøtet

§ 15-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

§ 15-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

(10) For skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Ved bruk av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen. Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen av seksjonseieres husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 7-2 Sameiets vedlikeholdsansvar

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

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

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

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

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

§ 7-3 Velforeningen Elvehavn Brygges vedlikeholdsansvar

Velforeningen Elvehavn Brygge har ansvaret for vedlikehold av utendørs fellesarealer i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for velforeningen.

§ 8 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

1. kostnader til indre og ytre vedlikehold samt evt årsavgift til VEB for vedlikehold av fellesarealer
2. lys/oppvarming av fellesarealer
3. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

Felleskostnadene skal så langt det lar seg gjøre holdes adskilt mellom boligseksjonene, næringsseksjon og seksjoner i garasjeanlegg, slik at en kostnad som kan tilordnes den ene gruppen av seksjoner bæres av denne alene. Øvrige kostnader er felleskostnader.

I bygget er installert vannbåren varmeanlegg med fjernvarme. Avregning for vannbåren varme fordeles ihht. eierbrøk.

Sameiet har i årsmøtet bestemt at det årlig skal settes av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret skal sørge for at avsetningen til enhver tid er tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet for saker som gjelder nødvendig vedlikehold. Saker som gjelder påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen må vedtas av årsmøtet.

§ 9 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 15-8 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- endring av vedtektene.

§ 15-10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 15-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 15-12 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

§ 15-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

§ 15-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(2) Dersom årsmøtet gjennomføres som et digitalt møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

§ 15-5 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år

behandle vederlag til styret

velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 15-6 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

§ 15-7 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 16-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har gått ut av styret.

§ 16-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2)I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

(3) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

§ 16-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

§ 17 Velforening

Seksjonseierne har pliktig medlemskap i Velforeningen Elvehavn Brygge (VEB). Denne foreningen vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige.

Styret forestår valg av sameiets representant og varamedlem i ovennevnte velforening.

§ 18 Skader på eiendommen

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

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

§ 19 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 15-13 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 16 Styret

§ 16-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Årsmøte skal velge styreleder særskilt jf. Eierseksjonslovens § 54, andre ledd. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

§ 16-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 16-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

§ 16-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

§ 16-5 Inhabilitet

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

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 12.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900	Godkjente bygningstegninger	Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 410 **Bruksnr.:** 683 **Seksjonsnr.:** 51
Adresse: Dyre Halses gate 9, 7042 TRONDHEIM
Referanse: 42-0114/25

8882257

Merknad

Finner ingen andre vedtak eller tegninger i byggesaksmappene eller i elektronisk arkiv enn det som er vedlagt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

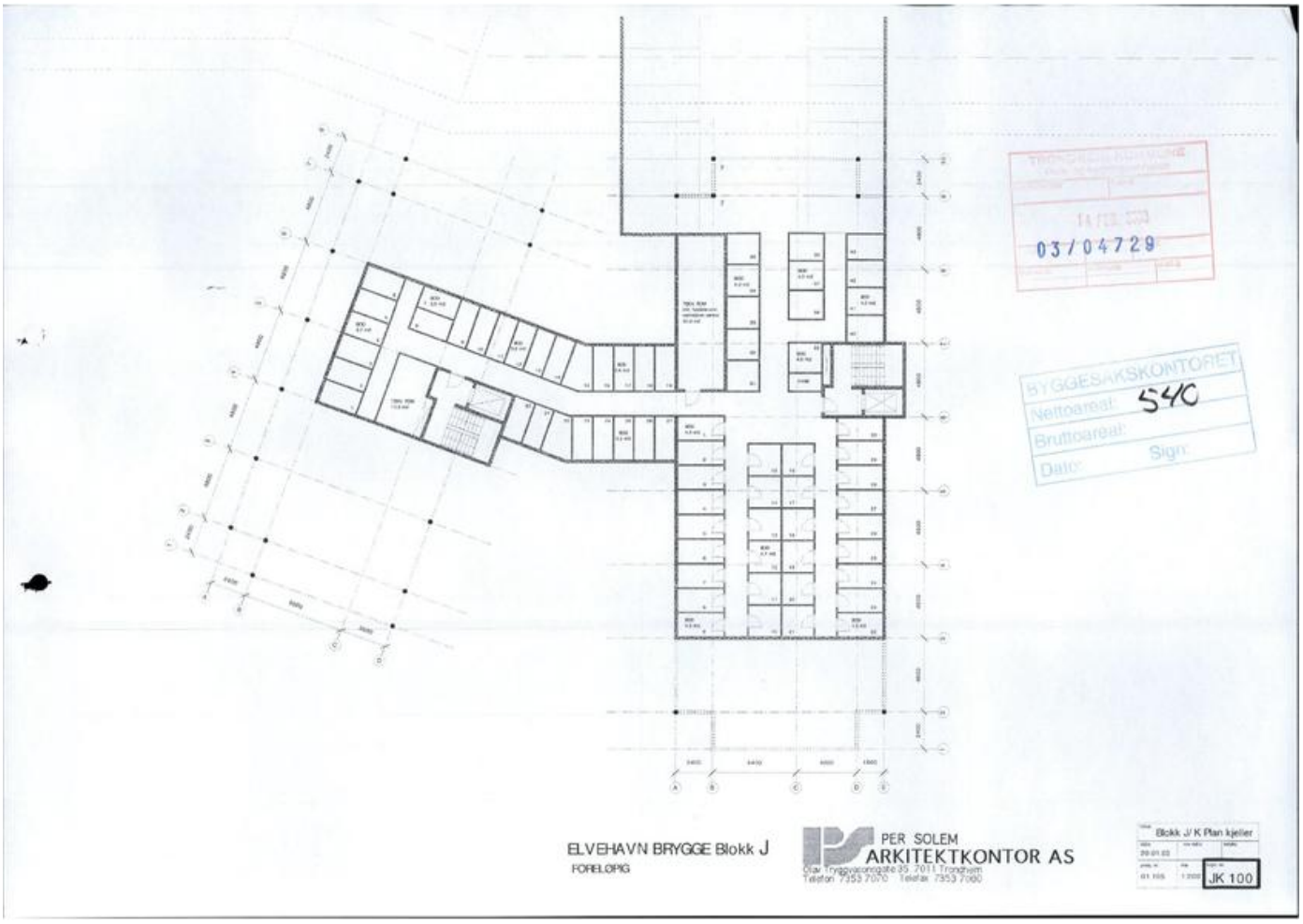
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


03/04729
Fasade Nord
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Blokk K Fasade Nord
K 302


03/04729
Fasade Sor
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Blokk K Fasade sor
K301

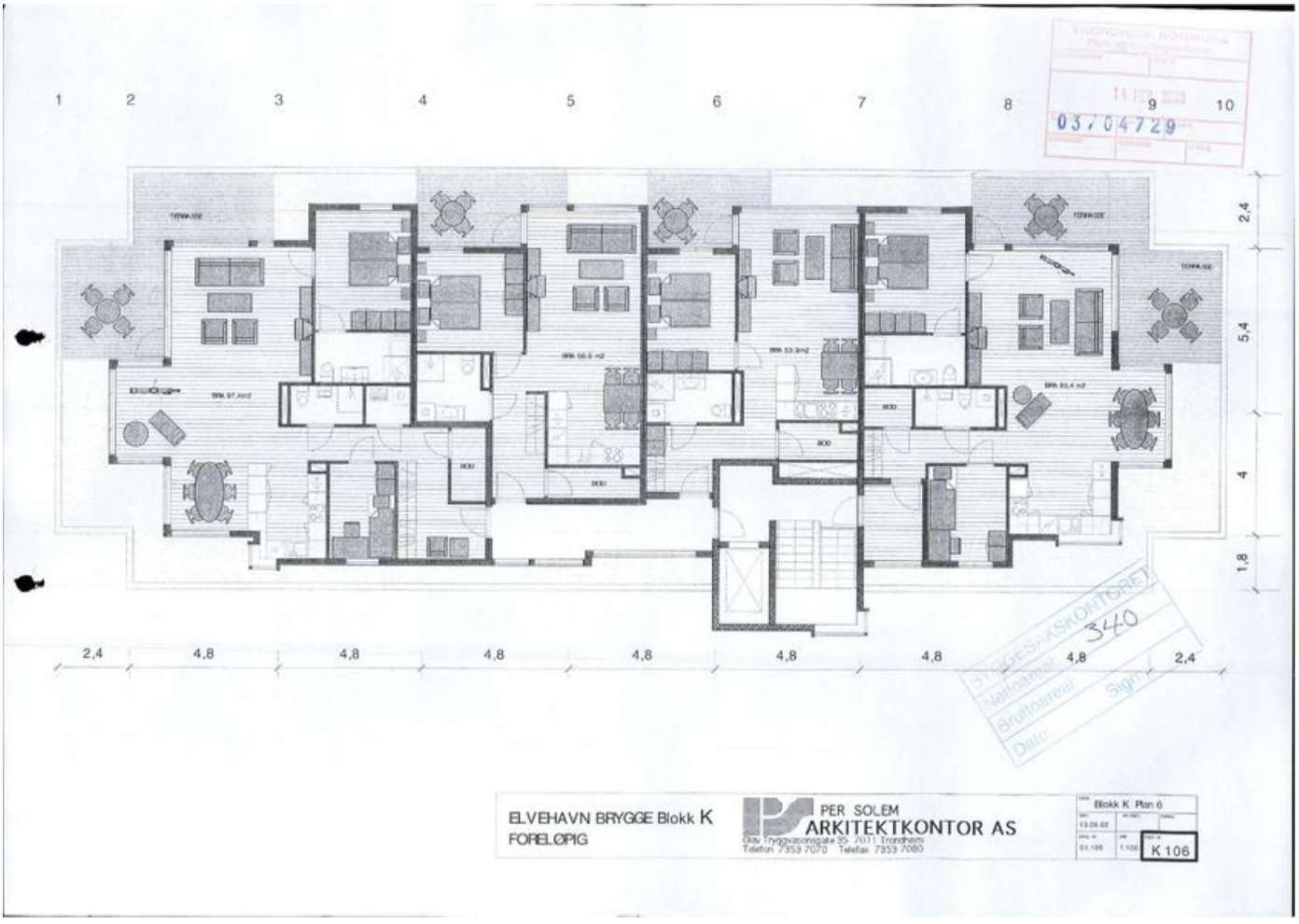

03/04729
Fasade Øst
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Blokk K Fasade Øst
K 303

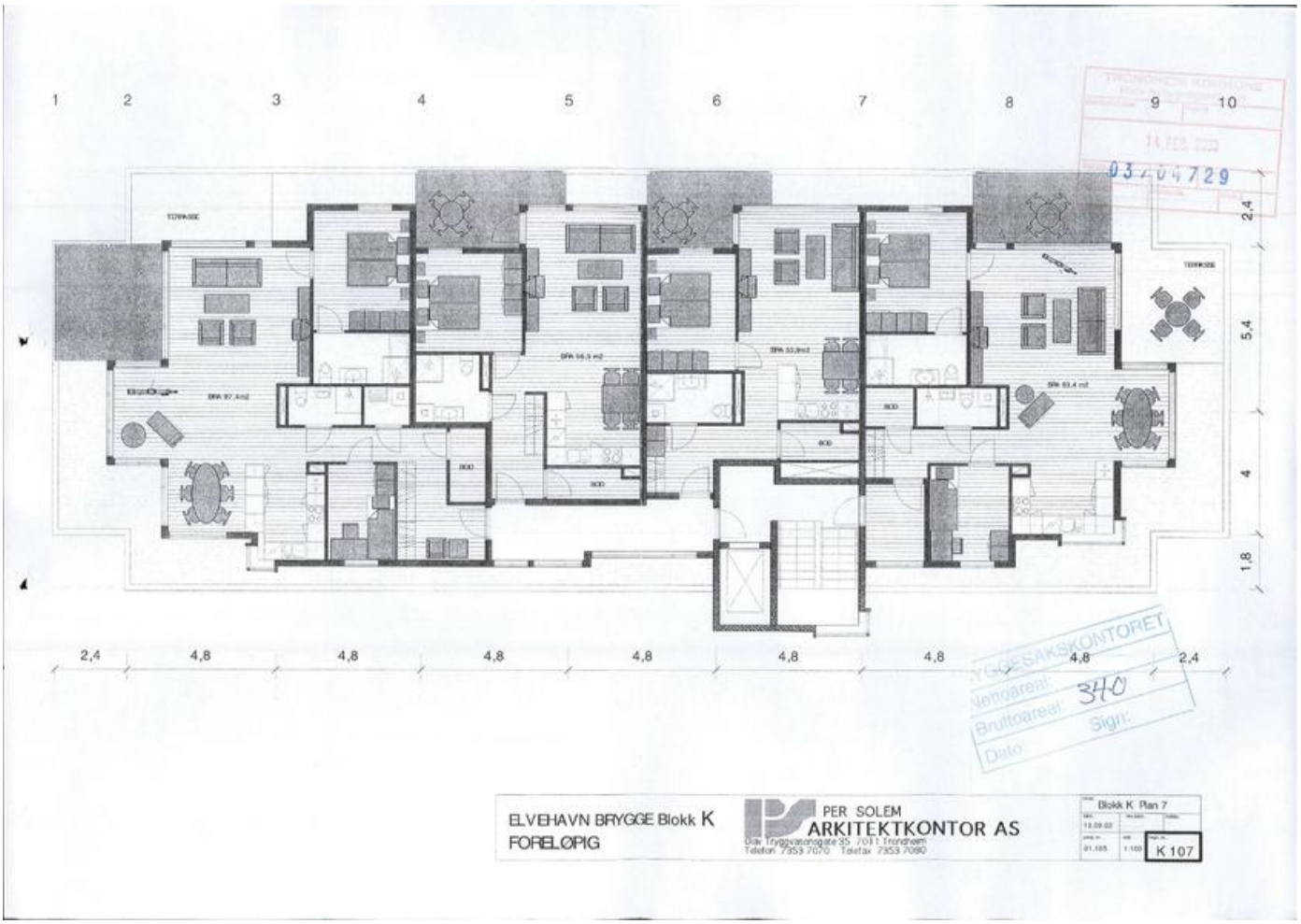

03/04729
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Blokk K Fasade vest
K 304

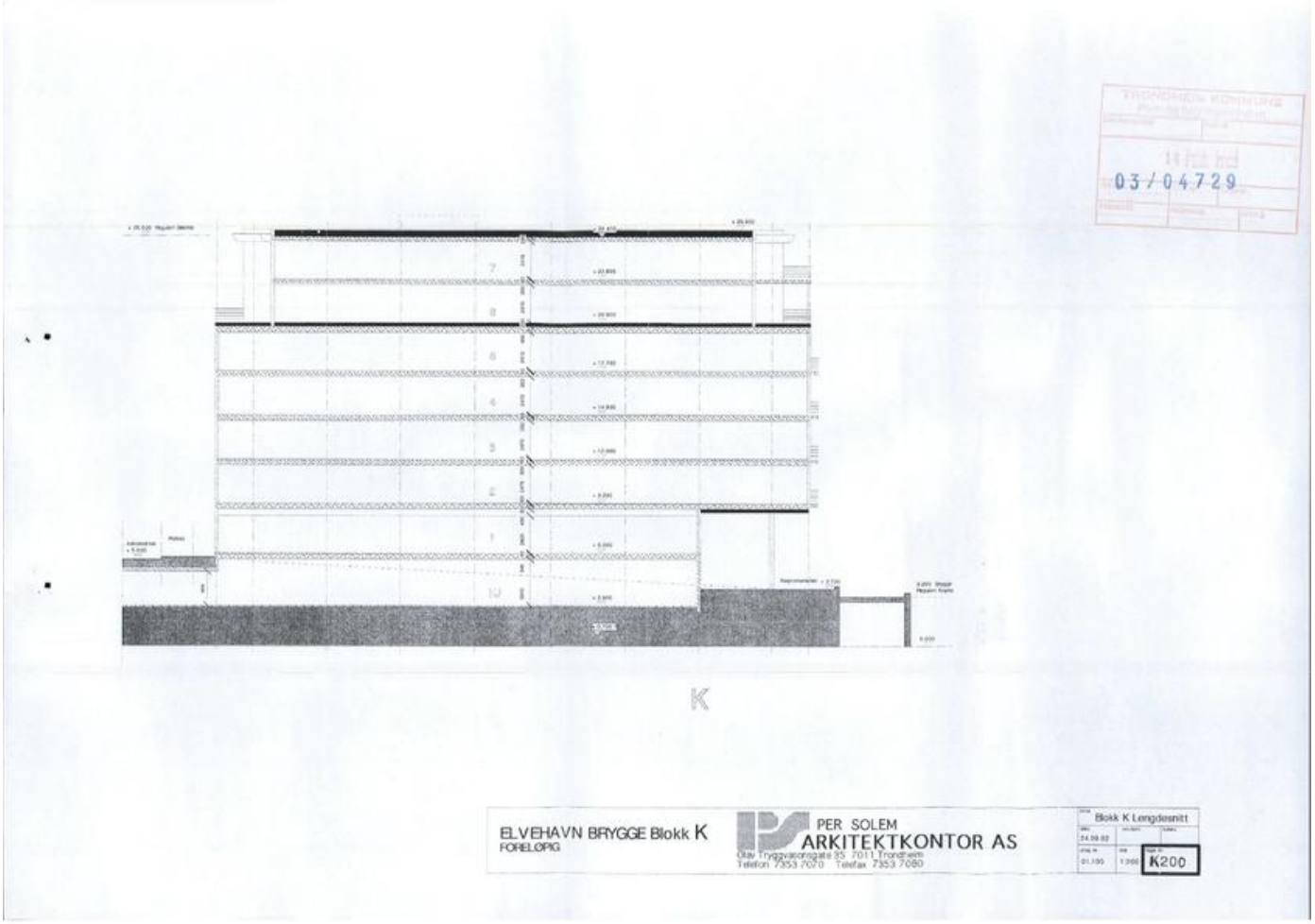

03/04729
BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 540
Bruttoareal:
Dato: Sign:
ELVEHAVN BRYGGE Blokk J
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J/K Plan kjeller
JK 100

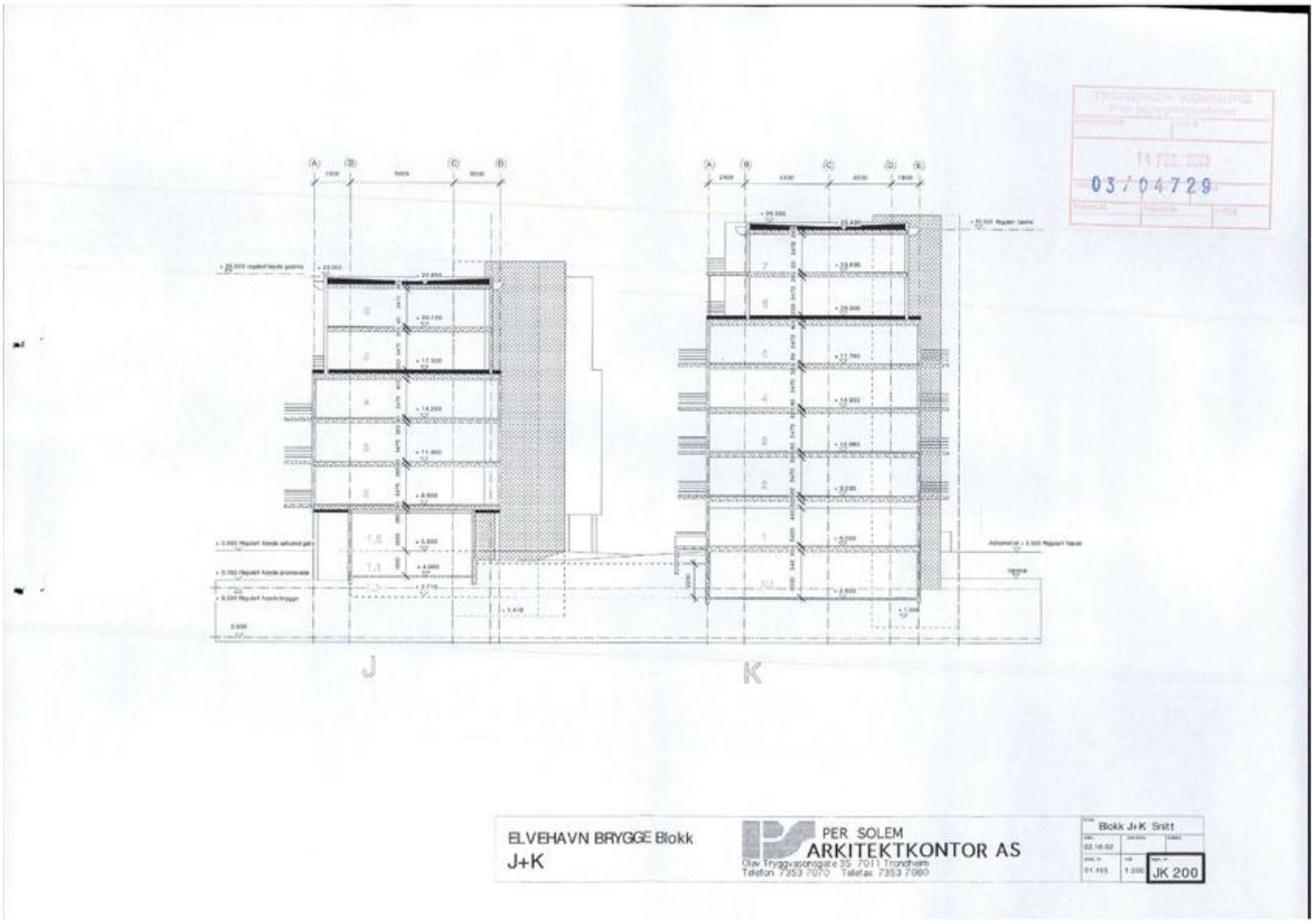

1
2
4
5
6
7
8
9
10
03/04729
BRA 65,2m2
BRA 45,1m2
BRA 42,0m2
BRA 55,1m2
BRA 65,9m2
BRA 53,8m2
2,4
5,4
4
1,8
2,4
4,8
4,8
4,8
4,8
4,8
4,8
4,8
2,4
BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 400
Bruttoareal:
Dato: Sign:
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk K Plan 1
K 101

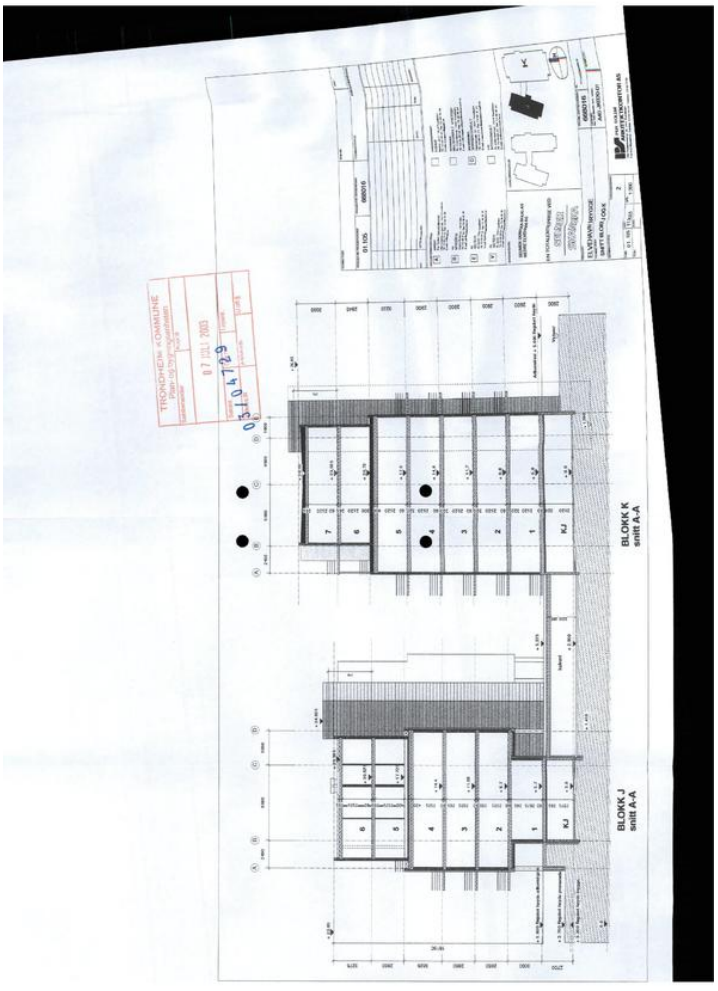

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
BRA 78,6m2
BRA 61,2m2
BRA 62,6m2
BRA 68,6m2
BRA 59,2m2
BRA 33,7m2
BRA 56,7m2
2,4 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 2,4
2,4
5,4
1,8
03/04729
490
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk K Plan 2,3,4&5
K 102

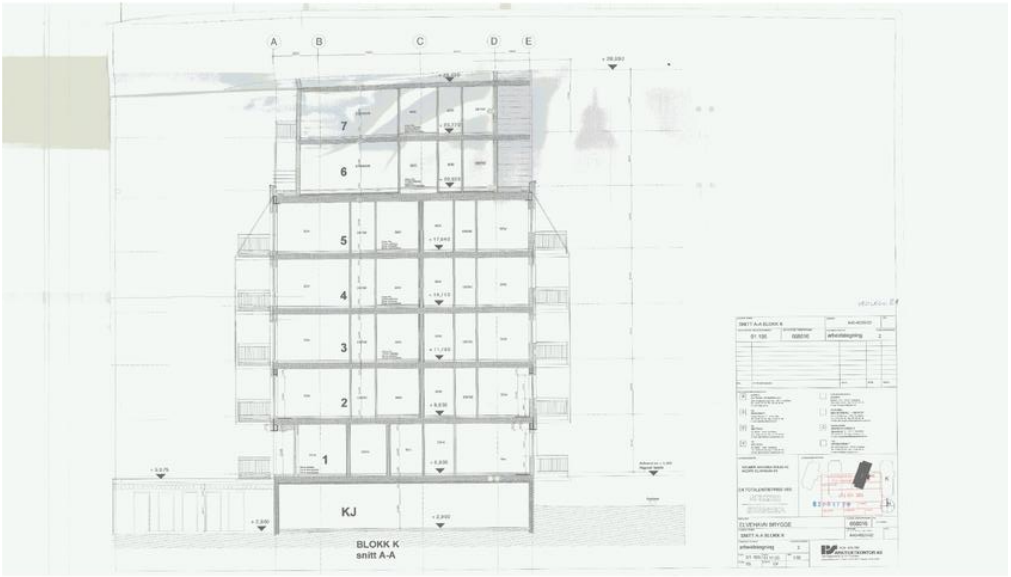

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
03/04729
2,4 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 2,4
2,4
5,4
4
1,8
340
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk K Plan 6
K 106


1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
2,4 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 4,8 2,4
2,4
5,4
4
1,8
03/04729
340
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk K Plan 7
K 107


03/04729
K
ELVEHAVN BRYGGE Blokk K
FORELØPIG
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk K Lengdesnitt
K200


TRONDHEIM KOMMUNE
03/04729
J
K
ELVEHAVN BRYGGE Blokk
J+K
PER SOLEM
ARKITEKTKONTOR AS
Olav Tryggvasonsgate 35 7011 Trondheim
Telefon 7353 7070 Telefax 7353 7080
Blokk J+K Snitt
02.10.02
01.165
1:200
JK 200


TRONDHEIM KOMMUNE
07 JULI 2003
03/04729
BLOKK K
snitt A-A
BLOKK J
snitt A-A


A
B
C
D
E
7
6
5
4
3
2
1
KJ
BLOKK K
snitt A-A

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Skanska Norge AS
Postboks 6033

N-7434 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Kåre Rypdal	03/04729/ oppgis ved alle henv.	Bjørn Lehn	12.07.2005

Dyre Halses gate 9, 10, 11 og 12 (Tidligere Rosenborgkaia 5), Elvehavn Brygge
Deltrinn 1: Blokk C + D, J og K
Nybygg boliger med næringslokaler og parkering
Anmodning om ferdigattest

Byggested:	**Dyre Halses gate 9, 10, 11 og 12**	Gnr.: **410**	Bnr.: **683 og 685**
Bygningsnummer:			
Ansvarlig søker:	**Skanska Bolig AS**		
Tiltakshaver:	**Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS**		
Arbeidets art:	**Nybygg**		
Tiltakets art:	**Boligbygning med næringslokaler**		

Deres anmodning om ferdigattest for deltrinn 1, datert 28.06.2005, er mottatt plan- og bygningsenheten 29.06.2005.

Anmodningen gjelder for:	Blokk C:	Dyre Halses gate 11	G.nr. 410/683
	Blokk D:	Dyre Halses gate 9	G.nr. 410/683
	Blokk J:	Dyre Halses gate 12	G.nr. 410/685
	Blokk K:	Dyre Halses gate 10	G.nr. 410/685

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 nr.:

FBR IR 0991/03:	Rammetillatelse: Blokk C+D, J+K
FBR IP 1076/03:	Igangsettingstillatelse nr. 1: Blokk C+D
FBR IP 1493/03:	Igangsettingstillatelse nr. 2: Blokk J
FBR IP 1598/03:	Igangsettingstillatelse nr. 3: Blokk C+D
FBR IP 1628/03:	Igangsettingstillatelse nr. 4: Blokk J

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

10345/05

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten	Vår referanse 03/04729	Vår dato 12.07.2005

FBR IP 1628/03: Igangsettingstillatelse nr. 5: Blokk C+D, J
FBR IP 2884/03: Igangsettingstillatelse nr. 6: Blokk K
FBR IP 2889/03: Igangsettingstillatelse nr. 7: Blokk K
FBR IP 0298/04: Igangsettingstillatelse nr. 8: Blokk K

Midlertidige brukstillatelser er gitt ved plan- og bygningsenhetens brev:

Datert 24.05.2004 for blokk C+D
Datert 24.09.2004 for blokk J
Datert 17.11.2004 for blokk K

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Kåre Rypdal
saksbehandler

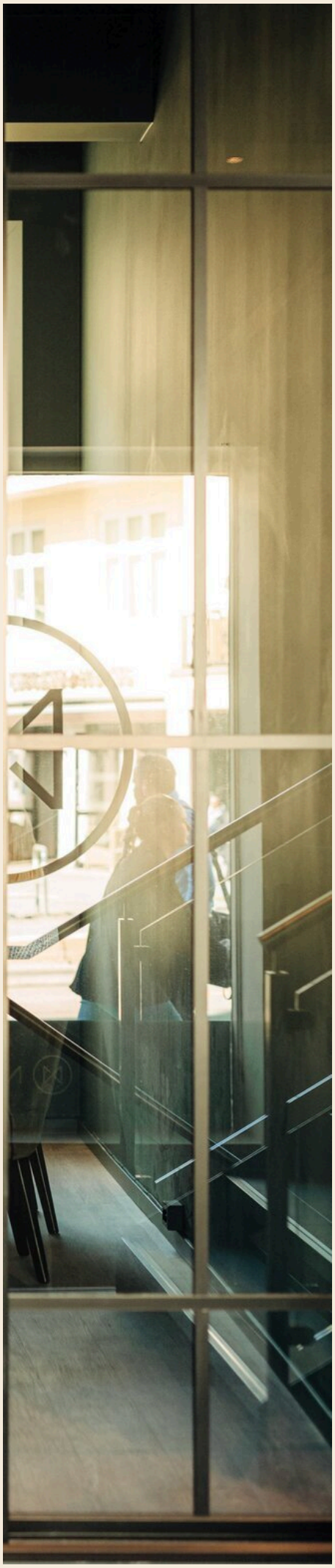
Kopi:
Kaibygg 1, Nedre Elvehavn AS, Postboks 6033, 7005 Trondheim
Skanska Bolig AS v/ Arve Heggem, Postboks 6033, 7434 Trondheim

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.



Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0068/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dyre Halses gate 9 7042 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 410, bnr 683, snr 72 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Olaf E. Rønning

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Trondheim
o.ronning@nordvikbolig.no
478 69 306