

Dyre Halses gate 7 7042 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2006

BRA: 53 m²

BRA-i: 53 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29679>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 110cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Rekkverk er for lavt iht dagens krav.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.4.2025

Rapportdato
10.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Pål Kvaløy**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **just@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

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

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **410**

Bruksnr: **727**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **44**

Leilighetsnr:

Byggeår: **2006**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 8.etasje i en boligblokk oppført i åtte etasjer over parkeringskjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Dyre Halses gate 7	53	53	0	0	6
Bod i kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	57	53	4	0	6

Bygning: Dyre Halses gate 7

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	53	53	0	0	6
Totalt m²	53	53	0	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
8. etasje	53	50	3	Stue, kjøkken, 2 soverom, gang, bad.	Bod
Totalt m²	53	50	3		

Bygning: Bod i kjeller

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Innvendig bod på 2,5m² avrundet til 3m².
Bod i kjeller på 4m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)
Balkong på 5,5m² avrundet til 6m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue er oppført i betongelement og har rekkverk i glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 110cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Rekkverk er for lavt iht dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 120 cm.	

6.2 Vinduer og dører: i yttervegg

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Ingen vesentlige avvik registreres, men det gjøres oppmerksom på at terrassedør er noe overflateslitt og en overflatebehandling på denne anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Oppforet tregulv på betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkken fra 2019 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest foreligger.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen avvik ble registrert.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på bod. Avrenning fra fordelerskapet til bad. Ingen avvik ble registrert.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen avvik ble registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Leiligheten har felles ventilasjonsanlegg for bygget.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegger.

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer til dusjbatteri/ vannrør er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby	
Oppdragsnr.	
7250069	

Selger 1 navn
Pål Kvaløy

Gateadresse	
Dyre Halses gate 7	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7042

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ligger laminat oppå original parkett. Dette kan gjøre at gulvvarme ikke har full effekt i følge fagmann som var på befaring bestilt av borettslaget.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Pål Kvaløy	97c4fb1192c5202e26f94bcc f81f2cffe6417a4	04.04.2025 08:52:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

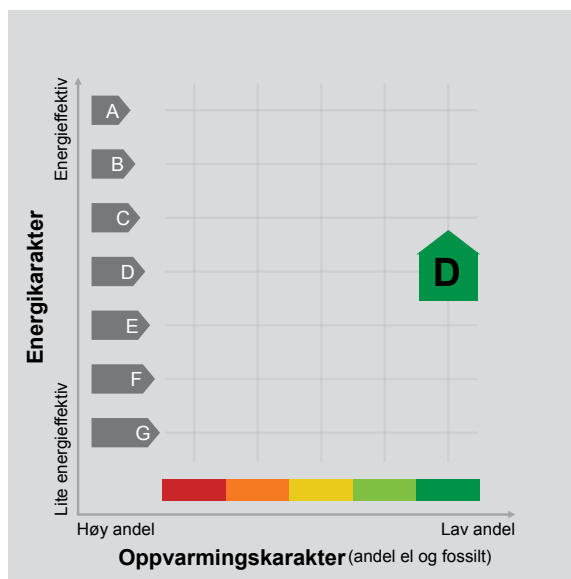
Document reference: 7250069

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

ENERGIATTEST



Adresse	Dyre Halses gate 7
Postnummer	7042
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	410
Bruksnummer	727
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21069507
Bruksenhetsnummer	H0804
Merkenummer	Energiattest-2025-102701
Dato	04.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Elvehavn Brygge E

Følger seksjonsbegjæringen, sist endret i sameiermøte 25.04.2022

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge E.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

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

Sameiet består av 4 seksjoner som følger:

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

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

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

3. PARKERINGSANLEGGET

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

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

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

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

4. FORMÅL

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

5. FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONENE

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

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

6. JURIDISKE DISPOSISJONER

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

7. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

8. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

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

9. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter seksjonsbrøk blant de avgitte stemmene.

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

10. STYRET

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet

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

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

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

11. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

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

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

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

på samme måte som styret.

12. ORDENSREGLER

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

13. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

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

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

14. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

15. FELLESKOSTNADER

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

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

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

16. BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

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

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

17. EIENDOMSKATT

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

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

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

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

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

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

18. ANSVAR UTAD

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

19. FORSIKRING

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

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

20. SKADER PÅ EIENDOMMEN

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

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

21. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

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

22. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

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

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

23. MEDLEMSKAP VELFORENING FOR ELVEHAVN BRYGGE

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

Velforeningen administrere all drift og vedlikehold av fellesarealet.

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

24. LOV OM EIERSEKSJONER

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

Husordensregler Borettslaget Elvehavn Brygge E

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

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

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

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

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

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I tillegg kan postens "Nei takk til uadressert reklame" klistremerke klistres på postkassen. Dette fås ved postkontor/post i butikk.

Andelseier er ansvarlig for bestilling/betaling/montering av disse skilt, også i tilfeller der overdragelse av bruksrett foreligger (utleie.) Om andre skilt/lapper blir brukt som postkasseskilt skal styret varsle beboer og andelseier om at skiltet må byttes til riktig type. Riktig type skilt skal andelseier sørge for at er montert 3 uker etter at slikt varsel er gitt.

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

5. Dyrehold

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

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

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

6. Brudd på ordensreglene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Elvehavn Brygge E

Tid: Mandag 27.05.2024 - kl. 18:00
Sted: Jordbærpikene Solsiden 2 etg

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**
- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Orienteringssak: Porttelefon/låsesystem

Styret informerer på møtet

5.2 Orienteringssak: Utleiereglement

Styret informerer på møtet

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:

Njord Fornes

Ellen Katrine Olsen

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

13.05.2024

Borettslaget Elvehavn Brygge E
styret

Borettslaget Elvehavn Brygge E - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 700 016	1 550 724	1 700 000	1 700 000
Felleskostnader kapitaldel		2 500 032	2 414 424	2 500 000	2 650 000
Inntekter garasjer		152 027	148 089	156 900	164 745
Tillegg elektroniske fellesavtaler		202 752	194 304	202 500	232 900
Andre tillegg	1	43 296	43 296	50 800	43 296
Andre driftsinntekter	2	17 408	6 408	6 408	18 408
Sum driftsinntekter		4 615 531	4 357 245	4 616 608	4 809 349
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-13 395	-11 985	-12 000	-13 400
Styrehonorar	4	-95 000	-85 000	-85 000	-95 000
Forretningsførerhonorar		-81 624	-85 781	-88 370	-83 000
Honorar administrative tjenester		-22 431	0	-7 150	-23 150
Eksterne honorar	5	-10 510	-12 950	-12 000	-12 600
Kontingent/felleskostnader	6	-948 956	-885 696	-951 300	-951 300
Drifts- og serviceavtaler	7	-37 527	-118 283	-21 000	-23 000
Renholdstjenester		-57 912	0	-55 600	-59 500
Løpende vedlikehold	8	-6 263	-56 010	-50 000	0
Periodisk vedlikehold	9	-50 000	-2 162 663	-30 010	-30 000
Elektroniske fellesavtaler		-221 792	-200 714	-202 500	-232 900
Forsikring		-5 757	0	0	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-220 683	-168 331	-174 800	-224 800
Eiendomsavgifter		-183 554	-191 790	-199 500	-192 700
Andre driftsutgifter	10	-9 056	-57 730	-9 400	-3 700
Tap på fordringer	13	0	-1 875	0	0
Sum driftskostnader		-1 964 460	-4 038 808	-1 898 630	-1 945 050
DRIFTSRESULTAT		2 651 071	318 437	2 717 978	2 864 299
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		85 455	44 131	46 000	78 000
Finanskostnader		-1 077 256	-445 598	-1 022 972	-1 493 102
Netto finansposter		-991 801	-401 467	-976 972	-1 415 102
Resultat før skattekostnad		1 659 270	-83 031	1 741 006	1 449 197
Ordinært resultat etter skatt		1 659 270	-83 031	1 741 006	1 449 197
ÅRSRESULTAT	11, 15	1 659 270	-83 031	1 741 006	1 449 197
Disponering av totalresultat:		1 659 270	-83 031	1 741 006	1 449 197
Overført til annen egenkapital		1 659 270	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-83 031	0	0

Borettslaget Elvehavn Brygge E - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	12, 17	62 885 000	62 885 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11, 14	751 154	690 337
Sum anleggsmidler		63 636 154	63 575 337
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	20 388	9 878
Periodiserte kostnader	13	232 156	215 139
Mellomregning Klare Finans	13	45 251	59 305
Opptjente renter	13	85 455	44 131
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 013 088	1 491 955
Sum omløpsmidler		1 396 338	1 820 408
SUM EIENDELER		65 032 492	65 395 745

Borettslaget Elvehavn Brygge E - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	176 000	176 000
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	11, 15	300 000	300 000
Annen egenkapital	15	25 206 030	23 546 760
Sum egenkapital		25 682 030	24 022 760
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	11, 16	250 000	200 000
Sum avsetninger og forpliktelser		250 000	200 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	32 423 138	34 572 847
Borettsinnskudd	17, 19	6 288 500	6 288 500
Sum langsiktig gjeld		38 711 638	40 861 347
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		121 845	147 845
Forskudd kunder		65 425	69 183
Påløpte renter		201 555	94 610
Sum kortsiktig gjeld		388 825	311 638
Sum gjeld		39 350 463	41 372 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 032 492	65 395 745
Pantstillelser	17	38 711 638	40 861 347

Sted: _____, dato: _____

Torunn Austheim
Leder

Njord Fornes
Styremedlem

Britta-Lill Levik
Styremedlem

Ellen Katrine Olsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNETEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Andre tillegg	43 296	43 296
Sum andre tillegg	43 296	43 296

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2023	2022
Strømvavgift eluttak	11 000	0
Andre leieinntekter	6 408	6 408
Sum andre inntekter	17 408	6 408

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	13 395	11 985
Sum personalkostnader	13 395	11 985

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	95 000	85 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 510	9 375
Fakturerte tjenester	0	3 575
Sum eksterne honorarer	10 510	12 950

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	948 956	885 696
Sum felleskostnad velforening/sameie	948 956	885 696

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

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	3 668
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om renholdstjenester	0	65 887
Avtale om vakt- og sikringstjenester	13 424	12 581
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	11 260	18 901
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	11 467	10 937
Avtale om adgangskontroll og dører	0	1 672
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	1 376	1 313
Sum drifts- og serviceavtaler	37 527	118 283

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	6 263	0
Sum vedlikehold	6 263	56 010

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	2 162 663
Avsetning fremtidig vedlikehold	50 000	0
Sum periodisk vedlikehold	50 000	2 162 663

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Generalforsamling/årsmøte	6 177	1 323
Kurskostnader	495	0
Bankgebyrer	643	721
Andre gebyrer	1 741	8 161
Sum andre driftsutgifter	9 056	57 730

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	1 508 770	1 494 673
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 659 270	-83 031
Tilført avsetninger	50 000	0
Tilgang av anleggsmidler	0	-39 578
Nedskrivning anleggsmidler	0	39 578
Opptak lån	0	2 000 000
Avdrag lån	-2 149 709	-1 902 872
Overført øremerkede midler	-60 817	0
Årets endring i disponible midler	-501 256	14 097
Disponible midler i periodens slutt	1 007 514	1 508 770
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	690 337	690 337
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	60 817	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	751 154	690 337
Egenkapital avsatt til vedlikeholdsfond 01.01.	-300 000	-300 000
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-200 000	-200 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-50 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-550 000	-500 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 208 668	1 699 107

Note 12 - ANLEGGSMIDLER

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

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

Note 13 - 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 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	751 154	690 337
Sum øremerkede bankinnskudd	751 154	690 337
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	8	8
Bankinnskudd	1 013 080	1 491 947
Sum bankinnskudd	1 013 088	1 491 955

Note 15 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	24 022 760	24 105 790
Andelskapital 01.01	176 000	176 000
Andelskapital 31.12	176 000	176 000
Annen egenkapital 01.01	23 546 760	23 629 790
Årets resultat	1 659 270	-83 031
Annen egenkapital 31.12	25 206 030	23 546 760
Vedlikeholdsfond 01.01	300 000	300 000
Vedlikeholdsfond 31.12	300 000	300 000
SUM EGENKAPITAL 31.12	25 682 030	24 022 760

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

Note 16 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2023	2022
Vedlikeholdsavsetning	250 000	200 000
Sum avsetninger	250 000	200 000

Vedlikeholdsavsetningen på kr. 250 000,- er kostnadsført i resultatregnskapet, kr. 300 000,- er disponert via årsresultatet og er derfor flyttet til egenkapitalen.

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	62 885 000
Restgjeld 31.12	38 711 638

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

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Handelsbanken
Formål:	Oppføringslån	Oppføringslån	Oppføringslån	Oppføring	Rehabilitering
Lånenummer:	1462869201	1462869202	1462869210	1462869203	90517315469
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2009	2009	2009	2009	2022
Rentesats:	3.854 %	3.854 %	3.854 %	3.854 %	5.90 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.05.2039	01.05.2039	01.05.2039	01.05.2039	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	17 000 000	27 582 918	13 900 000	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	5 316 875	10 740 310	7 726 039	8 902 380	1 887 243
Avdrag i perioden:	251 507	508 054	365 469	421 113	603 566
Lånesaldo 31.12:	5 065 368	10 232 256	7 360 570	8 481 267	1 283 677
Saldo 5 år frem i tid:	3 792 535	7 661 081	5 510 996	6 350 083	882 626

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1462869201	1	168 349	168 349
	1	164 321	164 321
	3	160 294	480 882
	1	156 669	156 669
	1	152 239	152 239
	1	151 836	151 836
	1	147 406	147 406
	1	144 184	144 184
	1	140 962	140 962
	1	132 504	132 504
	2	128 074	256 148
	1	124 047	124 047
	3	117 603	352 809
	3	114 381	343 143
	1	111 964	111 964
	3	111 159	333 477
	2	108 742	217 484
	1	107 937	107 937
	1	107 131	107 131
	1	103 909	103 909
	2	100 284	200 568
	1	99 882	99 882
	2	95 854	191 708
	1	87 799	87 799
	1	86 994	86 994
	2	79 744	159 488
	2	70 884	141 768
	1	67 662	67 662
	2	66 051	132 102
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1462869202	1	340 072	340 072
	1	331 936	331 936

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	3	323 800	971 400
	1	316 478	316 478
	1	307 529	307 529
	1	306 715	306 715
	1	297 766	297 766
	1	291 258	291 258
	1	284 749	284 749
	1	267 664	267 664
	2	258 715	517 430
	1	250 579	250 579
	3	237 562	712 686
	3	231 054	693 162
	1	226 172	226 172
	3	224 545	673 635
	2	219 664	439 328
	1	218 036	218 036
	1	216 409	216 409
	1	209 901	209 901
	2	202 579	405 158
	1	201 765	201 765
	2	193 629	387 258
	1	177 358	177 358
	1	175 731	175 731
	2	161 087	322 174
	2	143 188	286 376
	1	136 680	136 680
	2	133 425	266 850
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1462869203	1	281 877	281 877
	1	275 134	275 134
	3	268 390	805 170
	1	262 321	262 321
	1	254 903	254 903
	1	254 229	254 229
	1	246 811	246 811
	1	241 416	241 416
	1	236 022	236 022
	1	221 860	221 860
	2	214 442	428 884
	1	207 699	207 699
	3	196 909	590 727
	3	191 515	574 545
	1	187 469	187 469
	3	186 120	558 360
	2	182 074	364 148
	1	180 725	180 725
	1	179 376	179 376
	1	173 982	173 982
	2	167 913	335 826
	1	167 238	167 238
	2	160 495	320 990

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	1	147 008	147 008
	1	145 659	145 659
	2	133 521	267 042
	2	118 685	237 370
	1	113 290	113 290
	2	110 593	221 186
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1462869210	1	244 631	244 631
	1	238 778	238 778
	3	232 926	698 778
	1	227 659	227 659
	1	221 221	221 221
	1	220 636	220 636
	1	214 198	214 198
	1	209 516	209 516
	1	204 834	204 834
	1	192 544	192 544
	2	186 106	372 212
	1	180 254	180 254
	3	170 890	512 670
	3	166 208	498 624
	1	162 697	162 697
	3	161 526	484 578
	2	158 015	316 030
	1	156 844	156 844
	1	155 674	155 674
	1	150 992	150 992
	2	145 725	291 450
	1	145 140	145 140
	2	139 287	278 574
	1	127 582	127 582
	1	126 412	126 412
	2	115 878	231 756
	2	103 002	206 004
	1	98 320	98 320
	2	95 979	191 958
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517315469	1	42 663	42 663
	1	41 643	41 643
	3	40 622	121 866
	1	39 703	39 703
	1	38 581	38 581
	1	38 479	38 479
	1	37 356	37 356
	1	36 539	36 539
	1	35 723	35 723
	1	33 580	33 580
	2	32 457	64 914
	1	31 436	31 436
	3	29 803	89 409
	3	28 987	86 961

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

1	28 374	28 374
3	28 170	84 510
2	27 558	55 116
1	27 354	27 354
1	27 149	27 149
1	26 333	26 333
2	25 414	50 828
1	25 312	25 312
2	24 292	48 584
1	22 250	22 250
1	22 046	22 046
2	20 209	40 418
2	17 964	35 928
1	17 147	17 147
2	16 739	33 478

Note 19 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	6 288 500	6 288 500
Sum innskudd	6 288 500	6 288 500

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Elvehavn Brygge E.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Elvehavn Brygge E

Styreleder	Torunn Austheim (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Njord Fornes (sign.)	24.04.2024
Styremedlem	Ellen Katrine Olsen (sign.)	06.05.2024
Styremedlem	Britta-Lill Levik (sign.)	29.04.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Elvehavn Brygge E

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Elvehavn Brygge E.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers 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 rettviseende bilde i samsvar med 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 borettslagets 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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Løvaas, John Christian

Partner

On behalf of: BDO AS

Serial number: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-07 08:42:53 UTC



Penneo document key: OTM2B-OM0FH-3HCQ4-EKN50-1FIMC-FD44V

This document is digitally signed using **Penneo.com**. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validator>**

Årsmelding 2023 for Borettslaget Elvehavn Brygge E

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Elvehavn Brygge E for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Torunn Austheim
Styremedlem, Britta-Lill Levik
Styremedlem, Ellen Katrine Olsen
Styremedlem, Njord Fornes

Styrets arbeid i siste periode

Endringer i styret

I fjorårets ordinære generalforsamling ble Tommy Jacobsen valgt til styreleder. Han trakk seg fra vervet høsten 2023 og i ekstraordinær generalforsamling i oktober ble Torunn Austheim valgt som styreleder frem til generalforsamlingen i 2024.

Varmesystemet

Vi har felles varmesentral med blokk 3 og 5. Det har vært utfordringer over år og i 2022 ble det utført rensing av vannet i varmeanlegget som ligger i Dyre Halses gate 5. Det ble da vurdert å avvente å gå inn i de enkelte leilighetene for å sjekk ventiler. Flere av leilighetene har meldt om utfordringer med varmestyringen i 2023. Gulvvarmen har ikke fungert som forventet og styret har fulgt opp de henvendelser som har kommet ut over høsten 2023. Rørlegger har gjort en gjennomgang i aktuelle leiligheter og justert nåleventilene og leiligheter som er gjennomgått melder at det fungerer. Etter utsendt info har styret fått melding fra flere eiere om at de tidligere har meldt inn problemer uten at det er løst. Styret har tatt tak i dette etterhvert som vi har fått melding.

Rørlegger har for øvrig meldt om at laminat lagt oppå opprinnelig parkettgulv er en sannsynlig årsak til at varmesystemet ikke fungerer tilfredsstillende i en av leilighetene – dette kan oppgradering eller vedlikehold av varmesystemet ikke endre på. OBS for dere som evt tenker oppussing.

Da gjennomført rørleggerarbeid har gitt godt resultat for øvrig har styret valgt å avvente videre vedlikehold/oppgradering.

Vedlikehold av blokka

Det gjennomføres kontinuerlig små og større utbedringer/vedlikehold gjennom året. Vi har startet arbeidet med en vedlikeholdsplan som bla innebærer at vi i løpet av våren vil vi ta en gjennomgang av gulvbelegget i gangarealene og gjennomgå alle branndører i blokka. I tillegg har vi satt av midler til maling av blokka utvendig. Vaktmester har bistått i arbeidet med å gjennomgå belysningen i fellesarealene sammen med elektrikere med tanke på å gradvis gå over til LED-belysning med sensorer i alle fellesareal.

Utleieregler

Styret har sett på utleien i borettslaget og fremlegger sak om dagens regeleverk og praktisering til generalforsamlingen.

Låssystem

Blokka har to dørlåssystem – Defigo med ringeklokke og telefonvarsel og Unloc (TOBB-nøkkelen) med delingsmulighet. Styret har brukt tid på å sette seg inn i fordeler og

ulempes med ulike system og legger sak frem til diskusjon i generalforsamlingen.

Forsikring

Borettslaget har forsikringsavtale med IF forsikring. Pga flere skader de siste årene og spesielt i 2022 har forsikringspremien økt betydelig. Dette er en kostnad som fordeles på alle gjennom husleien.

Styret er i dialog med forsikringsaktører for å se på mulighet for redusert kostnad.

Parkeringsplasser

Borettslaget har totalt 17 parkeringsplasser til disposisjon. Det er for tiden eier-venteliste for å få parkeringsplass.

Styret har gjort oppmerksom på leieavtalens § 4 hvor det fremgår at:

Biloppstillingsplassen må kun benyttes til garasjeleierens bil. Bruk i strid med dette vil kunne medføre oppsigelse.

Oppfordringer

Til tross for at ca 25% av leilighetene i blokka er utleid er det lite uro og ulemper. Dette forutsetter at alle dører inn til blokka til enhver tid holdes låst, at deling av nøkler skjer med kritisk blikk og at eiere informerer sine leietakere om hva som gjelder av regler i blokka.

Styret i Borettslaget Elvehavn Brygge E

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Elvehavn Brygge E mandag 27.05.2024 kl. 18:00 - Jordbærpikene Solsiden 2 etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Torunn Austheim

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Ellen Katrine Olsen

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

Vedtak:

Valgt ble: Anne Marie Thorseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Fram til og med sak 3 var det tilstede 4 andelseiere med stemmerett. Fra og med sak 4, 5 andelseiere med stemmerett.

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 4

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 4

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Spørsmål vedr om det fremdeles vaskes i garasjen. Styret tar saken videre med vaktmester.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 85 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Orienteringssak: Porttelefon/låsesystem

Styret informerer på møtet

Vedtak:

Borettslaget fortsetter med dagens ordning med Defigo og Unloc.

5.2 Orienteringssak: Utleiereglement

Styret informerer på møtet

Vedtak:

Saken er tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Torunn Austheim

Njord Fornes
Ellen Katrine Olsen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Ellen Katrine Olsen

Valgt som styreleder for 2 år:

Torunn Austheim

Protokoll for Borettslaget Elvehavn Brygge E

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torunn Austheim (sign.)	31.05.2024
Sekretær	Ellen Katrine Olsen (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Anne Marie Thorseth (sign.)	28.05.2024



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

1. FORMÅL

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

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

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

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

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

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

2. KONTINGENT

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

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

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

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

3. MEDLEMMER

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

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

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

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

4. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

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

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

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

5. ÅRSMØTE

Velforeningens øverst myndighet er årsmøtet.

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

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

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

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

Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

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

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

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

Følgende saker skal alltid behandles på årsmøtet:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. STYRET

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

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

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

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

Regnskapet skal ha egen resultatenhet for parkeringskjelleren.

Budsjettet for neste regnskapsår vedtas på styremøte innen utgangen av oktober.

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

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

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

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

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

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

7. REVISOR / FORRETNINGSFØRER

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

8. OPPLØSNING, SAMMENSLUTNING, DELING

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

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

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

9. DIVERSE BESTEMMELSER

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

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

10. VEDLEGG

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

R 560ad

Arkivsaksnr: 01/34649

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE ELVEHAVN, ELVEHAVN BRYGGE

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Målet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er:

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

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

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder: Område for boliger med tilhørende anlegg og barnehage
 Område for forretning og kontor
 Område for kombinert bolig, forretning og kontor

Offentlige trafikkområder:

Atkomstgate
Gang- og plassareal
Brygge

Offentlige friområder: Park

Fellesområder: Felles gang- og plassareal
 Felles grøntområde

Spesialområde: Privat småbåthavn

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1-1 Høyde på bebyggelse

Høyden på bebyggelsen skal ikke overstige den kotehøyden som er angitt på plankartet.

3.1-2 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet og et felles uttrykk i form og materialbruk. Det skal være variasjon i oppbygging av volumer og fasadeflater. Store fasadeflater bør brytes opp ved å kombinere fasadematerialer og/eller ved sprang i fasadelivet.

Fasademateriale og utforming skal godkjennes særskilt av bygningsmyndigheten.

Balkonger kan utkrages ut over annen formålsangivelse, maksimum 1,5 meter fra fasadeliv, men ikke i 1. etasje.

Takoppbygg tillates ikke, med unntak av heishus med høyde maksimum 1 meter.

3.1-3 Boligmiljø

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

3.1-4 Utomhusanlegg

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

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

3.1-5 Atkomst til parkeringskjeller

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

3.1-6 Parkering

Parkeringsdekningen for bil skal være :

Minimum 1 plass pr bolig større enn 60 m²

Minimum 0,3 plass pr bolig mindre enn 60 m²

I tillegg 1 gjesteparkeringsplass pr 10 boliger

Maksimum 1 plass pr. 100 m² areal for forretning og kontor

Parkeringsdekningen for sykkel skal være:

1-2 plasser pr. bolig større enn 60 m²

1 plass pr. bolig mindre enn 60 m²

1-2 plasser pr. 100 m² areal for forretning og kontor

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

3.1-7 Lokalisering av renovasjonsanlegg og trafoanlegg

Renovasjonsanlegg, trafostasjoner og understasjoner skal integreres i bygningsmassen eller

lokaliseres under terreng

3.1-8 *Modell*

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

3.2 **Områder for boliger, generelt**

Områdene skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg.

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

3.3 **Områder for boliger, bestemmelser til område A1-7**

3.3-1 *Arealbruk*

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

3.3-2 *Utnyttelse*

Tillatt bruksareal skal:

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

3.3-3 *Utforming*

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

3.4 **Område for boliger med barnehage, område A8-12**

3.4-1 *Arealbruk*

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

3.4-2 *Utnyttelse*

Tillatt bruksareal skal:

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

3.4-3 *Utforming*

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

3.4-4 *Krav om etablering av barnehage*

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

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

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

3.5-1 Utnyttelse

Tillatt bruksareal skal

i hvert av områdene E 2, E3 og E4 ikke overskride 1 400 m² T-BRA

3.5-2 Arealbruk

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

3.5-3 Felles takterrasser

På sokkelbyggets tak skal det etableres felles uteareal for beboerne for opphold og lek. Området skal opparbeides med grøntareal og anlegg for opphold og lek.

Felles takterrasse på E2 skal være felles for boliger i A1, A2 og E2.

Felles takterrasse på E3 skal være felles for boliger i A3, A4 og E3.

Felles takterrasse på E4 skal være felles for boliger i A5, A6, A7 og E4.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Fellesbestemmelser

4.1-1 Utforming

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

4.1-2 Plankrav

Anleggene skal opparbeides i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune

4.1-3 Rekkefølgekrav

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

4.2 Kjøreareal

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

4.3 Gang- og plassareal

Arealet skal opparbeides slik at det kan etableres sykkelruter gjennom området fram til undergang under Dyre Halses gate i vest og planlagt brukryssing over samme gate ved i nordøst ved atkomstgate.

Plassarealet i vestenden av kjørevegen skal utformes slik at det kan fungere som snuplass for kjøretøy.

4.4 Brygge

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

§ 5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1-1 Utforming

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

5.1-2 Plankrav

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

5.1-3 Rekkefølgekrav

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

§ 6 SPESIALOMRÅDE, PRIVAT SMÅBÅTANLEGG I SJØ

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

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

§ 7 FELLES OMRÅDER

7.1 Utforming

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

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

7.2 Rekkefølgekrav

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

7.3 Forvaltning

Fellesområdene skal være felles for alle beboerne innenfor planområdet.

7.4 Uteareal for barnehage i T3

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

§ 8 PLANKRAV FOR FELT C1 OG C2

8.1 Fellesbestemmelser

8.1-1 Krav om bebyggelsesplan

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

8.1-2 Generelle bestemmelser

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

8.1-3 Rekkefølgekrav

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

8.2 Område C1 (se også §8.3)

8.2-1 Arealbruk

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

8.2-2 Utnyttelse

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

8.2-3 Utforming

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

8.2-4 Felles takterrasser

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

8.2-5 Parkering

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

8.3 Område C2 (se også §9.3)

8.3-1 Utnyttelse og arealbruk

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

8.3-2 Offentlig trafikkareal, gangveg og torg

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

§ 9 ØVRIGE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Støy

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

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

9.2 Forurensing i grunnen

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

9.3 Midlertidig regulering, krav om samtidig opparbeidelse

9.3-1 Område C1

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

9.3-2 Område C2

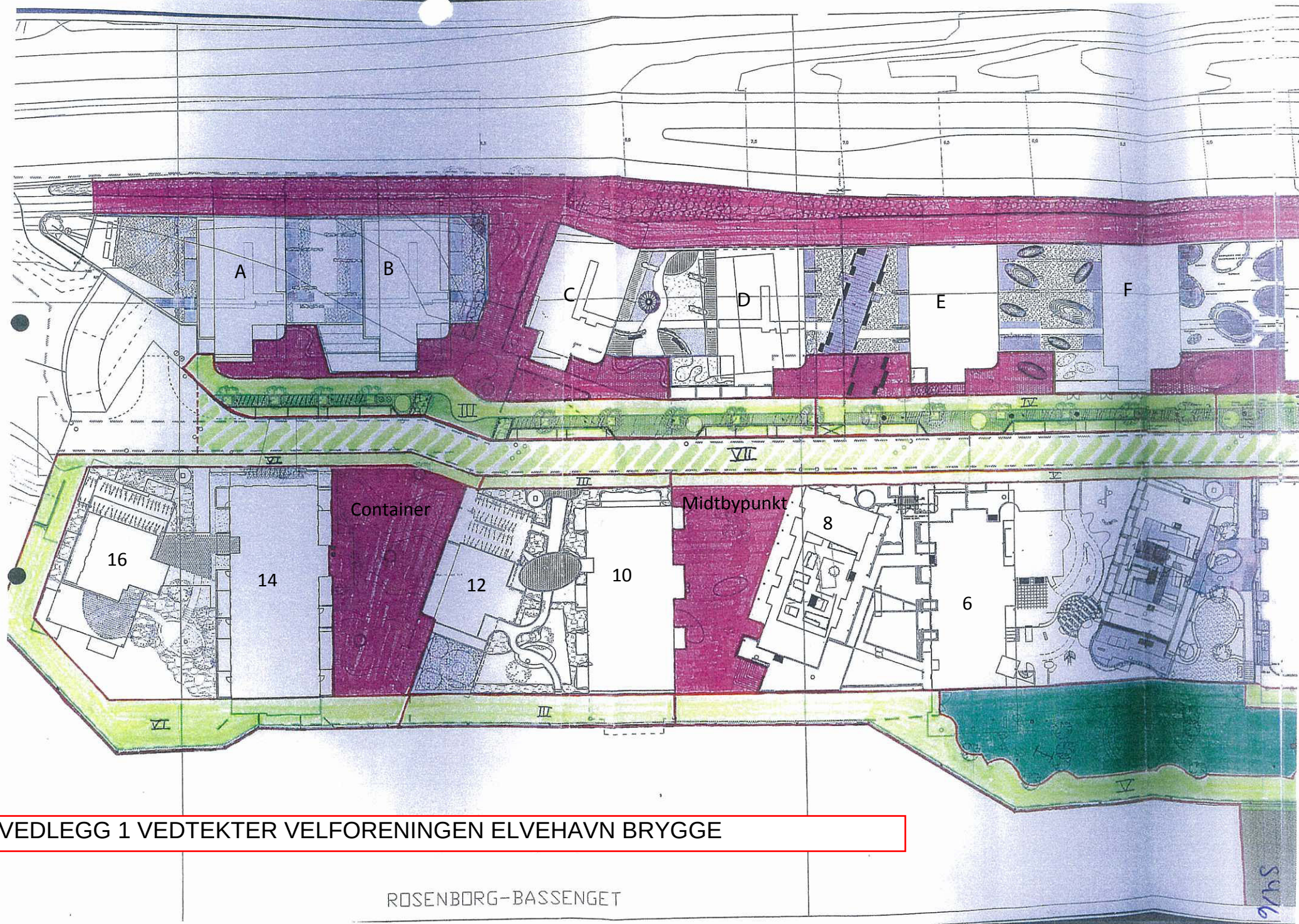
Før det gis byggetillatelse for boligbebyggelse innenfor planområdet skal det være etablert midlertidig gangveg fra regulert atkomstgate til undergang ved Dyre Halses gate som beskrevet i §8.3-2, første ledd. Vegen skal opparbeides i henhold til plan godkjent av kommunen. Den øvrige del av området kan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

Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:
Vedtak:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn brygge.

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

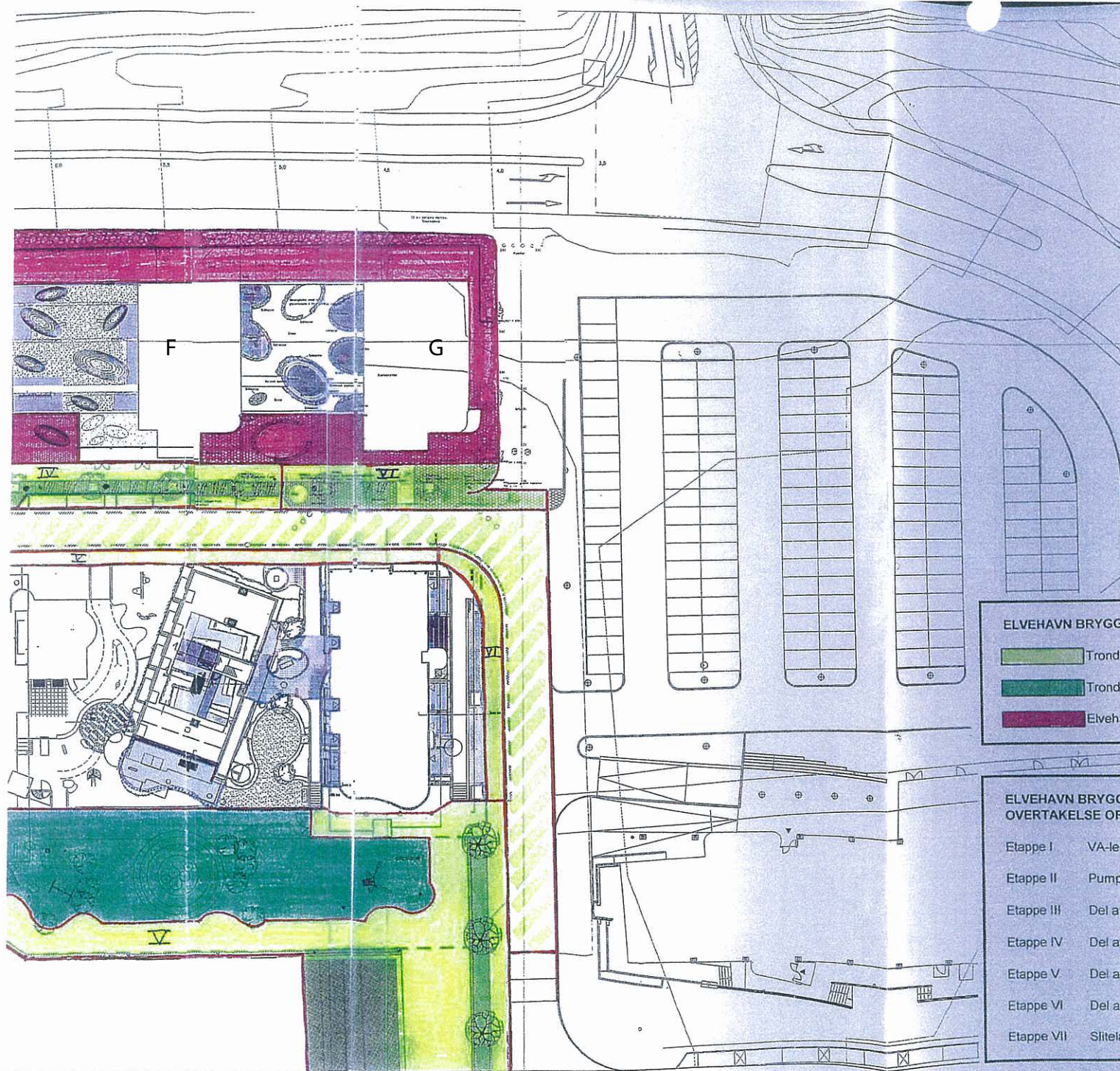
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.



VEDLEGG 1 VEDTEKTER VELFORENINGEN ELVEHAVN BRYGGE

ROSENBERG-BASSENGET

9/16



TEKSTING VIDER		TEKSTING L-10-00-20-76-01	REV: B
SITUASJONSPLAN			
PROSJEKTNUMMER	PROSJEKTNUMMER	TEKSTING STATUS	TEKSTING STATUS
0329	668016	FORELØPIG	FG-2
REV: RETTELSEN GJELDER		DATE:	TECH: KONT:
PROSJEKTSAMMENHANG			
A	ARKITEKT: ARC ARKITEKTER AS Nedre gate 1 - 780 Trondheim Tlf. 75 55 12 50 Fax 75 55 12 50 E-mail: arkitekt@arc.no	LANSKAPSSAMMENHANG: LANDSKAPSSAMMENHANG Nedre gate 1 - 780 Trondheim Tlf. 75 55 12 50 Fax 75 55 12 50 E-mail: landskap@arc.no	
B	BYGGMESTER: HYKLEBYGGET Nedre gate 1 - 780 Trondheim Tlf. 75 55 12 50 Fax 75 55 12 50 E-mail: bygmester@hyklebygget.no	BYGGMESTER: HYKLEBYGGET Nedre gate 1 - 780 Trondheim Tlf. 75 55 12 50 Fax 75 55 12 50 E-mail: bygmester@hyklebygget.no	
C	BYGGMESTER: SELTECH P.O. 6242 - 7434 Trondheim Tlf. 75 55 12 50 Fax 75 55 12 50 E-mail: selte@selte.no	BYGGMESTER: SELTECH P.O. 6242 - 7434 Trondheim Tlf. 75 55 12 50 Fax 75 55 12 50 E-mail: selte@selte.no	
D	BYGGMESTER: SELTECH P.O. 6242 - 7434 Trondheim Tlf. 75 55 12 50 Fax 75 55 12 50 E-mail: selte@selte.no	BYGGMESTER: SELTECH P.O. 6242 - 7434 Trondheim Tlf. 75 55 12 50 Fax 75 55 12 50 E-mail: selte@selte.no	
OPPROGSGRANSEN			
KAIBYGG 1			
SKANSKA BOLIG AS NEDRE ELVEHAVN AS			
EN TOTALENTREPRISE VED			
PROSJEKT: ELVEHAVN-BRYGGE			
TEKSTING VIDER		TEKSTING STATUS	TEKSTING STATUS
SITUASJONSPLAN		FORELØPIG	FG-2
PROSJEKTNUMMER	PROSJEKTNUMMER	TEKSTING STATUS	TEKSTING STATUS
0329	668016	FORELØPIG	FG-2
TEKSTING	TEKSTING	TEKSTING	TEKSTING
CG	CG	CG	CG

ELVEHAVN BRYGGE

- Trondheim kommune v/Trondheim Bydrift
- Trondheim kommune v/Trondheim Eiendom
- Elvehavn Brygge velforening

1.10.2007 / FR

ELVEHAVN BRYGGE OVERTAKELSE OFFENTLIGE UTEAREALER

Etappe I	VA-ledninger i Dyre Halses	Overtakelsesdato 30.08.2005
Etappe II	Pumpestasjon	Overtakelsesdato 30.08.2005
Etappe III	Del av utomhusarealer	Overtakelsesdato 01.11.2005
Etappe IV	Del av utomhusarealer	Overtakelsesdato 19. april 2007
Etappe V	Del av utomhusarealer	Overtakelsesdato 19. april 2007
Etappe VI	Del av utomhusarealer	Overtakelsesdato 28. september 2007
Etappe VII	Slitlag Dyre Halses gate	Overtakelsesdato 28. september 2007

55/16



Innkalling års- og styremøte for Velforeningen Elvehavn Brygge

Tid: 29.05.2024 kl. 18

Sted: Grendahuset

Innkallingsliste:

13 og 15	Marte Gjelberg Småge	elvehavnbryggeab@gmail.com marte.smage@gmail.com
9 og 11	Erlend Ness	styretcd@styrepost.no erlend.ness@hotmail.com
7	Torunn Austheim	elvehavnbrygge@styrepost.no
5	Mads Hagerup-Lyngvær	styret@sameietf.no
3	Hildegunn Eikefjord Kløvning	styret@blokkami.no hildegunn889@hotmail.com
2 og 4	Frank Buarø	dhg2-4@styrommet.no sameiestyret@gmail.com
6 og 8	Grethe Osborg Ose Karl Henrik Thesen	elvehavnbrygge6og8@styremail.no gretheose@gmail.com karl.thesen@gmail.com
10 og 12	Tor-Olav Grønning Bente Karin Trana	elvehavnbryggejk@styrommet.no torogronning@outlook.com bente.karin.trana@gmail.com
14 og 16		sameiet1416@styrepost.no
18	Roger Saksenvik	sakro126@gmail.com
Kopi	forvalter	May-Britt@bonitas.no
	vaktmester	dhg@dinvaktmester.no

Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering

- Valg av møteleder
- Oppmøteliste
- Valg av referent
- Valg av en person for å signere referatet sammen med møteleder og referent

2) **Godkjenning av årsregnskap Velforeningen Elvehavn Brygge og garasjelaget 2023**

Årsregnskap er *vedlegg 1*. Regnskapet er digitalt signert og godkjent av samtlige styremedlemmer, men skal formelt godkjennes på årsmøtet.

Revisjonsberetningen er ikke ferdig før innkallingen skal ut. Revisjonsberetningen legges fram under årsmøtet.

Regnskapet viser kapitalbeholdning, der reserver/akkumulert overskudd for hver driftsenhet vises på balansen.

Årsmøtet 29.05.2018 ønsket både en kvalitativ og kvantitativ gjennomgang av året som er klar til årsmøtet. Årsmeldingen inntar derfor både oppstilling over de viktigste regnskapstallene og en kvalitativ gjennomgang av styreperioden. *Vedlegg 2*.

3) **Godkjenning av styrehonorar for 2023/2024**

Styrehonoraret til fordeling for perioden mellom årsmøtene 2023 og 2024 er kr. 60 000, fordelt på kr. 45 000 til leder og kr. 15 000 til nestleder.

Fordelingen følger budsjettvedtak i sak 2023-29 fattet 15. november 2023. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

4) **Valg av leder og nestleder**

Styreleder og nestleder skal velges for en periode på inntil to år hver iht vedtektenes pkt. 5. Medlemmene bes komme med forslag til hvem som kan besette vervene.

5) **Valg av styremedlemmer i VEB**

For å dokumentere styrets sammensetning, er det bekreftet fra Brønnøysundregisteret at det er tilstrekkelig med protokoll fra VEB når denne setter opp **valg** som egen sak på årsmøtet. VEB konstituerer styret i årsmøteprotokollen. Dette er grunnlaget som legges ved endringen til Brønnøysundregisteret.

Alle representantene i VEB skal være meldt inn til Brønnøysundregisteret. Hver gang styret i et boligselskap velger inn nye representanter, kalles det inn til ekstraordinær generalforsamling der det nye styremedlemmet godkjennes og protokollføres. Valget får dermed en egen protokoll som dokumenterer endringen i styresammensetningen i opp mot Brønnøysundregistrene. Bare de som er innmeldt kan avgi stemme i VEB-saker. Hvert boligselskap skal ha en hovedrepresentant og en vararepresentant i VEB. Fullmakt er ikke godkjent.

Hvis det viser seg vanskelig å få med alle navn der tilsluttede lag ikke har valgt sine representanter ennå, har vi 2 alternativer:

- (1) sett opp protokollen med de som ble valgt i fjor for de som ikke har hatt årsmøte ennå.
- (2) vente med saken til et ekstraordinært årsmøte til etter 30. juni, som er siste frist for å arrangere årsmøter i boligselskapene.

Alternativ 1 er å foretrekke av prosesshensyn. Merk at protokollen kun gjelder hovedrepresentant til VEB, ikke vararepresentant.

6) Valg av revisor

Årsmøtet 2013 vedtok å benytte BDO Revisjon som revisor. Dette årsmøtet bestemmer hvorvidt det ønsker revisor for 2017. Hvis man først har besluttet å ha revisor har man den inntil det blir gjort fravalg. Om det er ønskelig å ikke ha revisor for regnskapet 2016, må det gjøres fravalg på dette årsmøtet. Revisjon er frivillig for VEB. Vi har autorisert regnskapsfører i Bonitas Eiendomsforvaltning AS. Det kan likevel anføres gode argumenter for fortsatt revisjon da det er mange boligselskaper under VEB og med økte økonomiske midler under VEB-paraplyen.

Ordinære VEB-saker

2024-14 Godkjenning av innkalling

2024-15 Kommentarer til referat fra møtet 30.04.2024
Vedlegg 3.

2015-18 Gulvdekke garasjeanlegg
Dekket ble lagt i perioden 15. til 26. april. Takk for utmerket samarbeid med alle involverte.

Kjøreveien var reklamasjon. For regningen på biloppstillingsplasser og ekstraområdene, har VEB mottatt faktura på avtalt beløp.

Lagenes og garasjelagets bidrag er innbetalt og avregnes mot vedlikeholdte p-plasser.

Prosjektets viktigste tabeller er inntatt i *vedlegg 4*.

Oversikt og arealer, fordelt på hvert lags p-plasser, er tidligere oversendt.

Dette avslutter reklamasjonssaken som har vært med oss siden 2015.

Kompensasjon strømforbruk

Under leggingen i april 2023 (2-4) og i april 2024 (øvrige) ble det benyttet strøm fra 3 (bla. blæstringsmaskiner som knuser dekket). Det er ikke store beløp, men det kan antydes en kompensasjon på kr. 4 000 inkl nettleie.

Forslag til vedtak: 3 mottar kr. 4 000 for å dekke strømforbruk i forbindelse med leggingen av nytt garasjedekke i 2-4 i april 2023, og øvrige areal i garasjen i april 2024. Beløpet inkluderer nettleie.

2024-16 Besøk av Drift Oss
Rune Nøsen fra [Drift Oss](#) besøker oss kl 19.30.

Tema er vaktmestertjenester i Dyre Halses gate.

2024-17 Tilbud kameraovervåking garasjeporter fra TeleLand
Vedlegg 5.

Kameraanlegget på garasjeportene fungerer ikke siden begynnelsen av mai. Det er svikt med utdatert datamaskin, både treg og for lite lagringskapasitet.

Det er hentet inn tilbud på utskifting av dagens anlegg med et nytt. Det inkluderer 4 4K-kamera til kr. 36 800 + mva. Montasjemateriell (kabel, festemateriell ++) og montering samt kommer i tillegg. Stipulert pris på montering og idriftsettelse ca. kr. 15 000 + mva.

I forbindelse med to innbrudd i mai, er det kjøpt inn lagringsenhet til kr. 2 100. Dette for at politiet kunne få ta ut bilder av gjerningspersonene og ødeleggelsene.

Forslag til vedtak: *Garasjelaget erstatter dagens kameraovervåking med fire 4K-kamera og ny datamaskin. Pris er kr. 36 800 + mva for kamera. Stipulert pris for montering og idriftsettelse ca. kr. 15 000 + mva. Garasjelaget bekoster en lagringsenhet på 8 GB for kr. 2 100.*

2024-10 Hallikvirksomhet i Dyre Halses gt. – ønsker vi at gata skal bli det nye horestrøket i byen? Innmeldt av Erlend Næss (9/11)
Styremedlem Chatharina Rolseth orienterer om slik virksomhet i Dyre Halses gate 9, som vi har slitt med i det siste. Hvilke tiltak vi har iverksatt, og noen tanker om hva vi bør foreta oss fremover.

2019-33 Ordensregler parkering. Innmeldt av Tor-Olav Grønning (10/12)
Vedlegg 6 er en spisset utgave av ordensreglene for parkering.

Har styrene diskutert ordensreglene?

Hva er nå styrene mening om ordensreglene?

Hvordan tenker styrene hvordan reglene skal håndheves?

Det skal munne ut i en revidert utgave.

2024-18 Tilbud avtale TV og internett
I oktober er treårsavtalen med Telia utløpt. Avtalen løper videre med en måned oppsigelse. VEB har tradisjon for felles tilbudsinnhenting på TV og internett.

Markedet har splittet seg i to retninger med ulike modeller.

1. Internett og TV-kanaler, likt dagens ordning. TV inkludert i felleskostnadene (ingen valgfrihet på TV).

Leverandører: Telenor, Telia, Altibox.

2. Kun internett og så velger eier TV-kanaler/pakker selv. Kun internett inkludert i felleskostnadene (valgfrihet på TV, som kommer som tillegg på egen faktura til eier).

Leverandører: internett: OBOS OpenNet, Global Connect, NextGenTel.
TV: Riks TV, Allente, Strim.

2024-19

Sykkelaksjon

Det foreslås sykkelaksjon 18. september. Mange sykler er ofte eierløse, hensatte og ødelagte syklene fra sommeren lett å identifisere.

Det skal gis en god frist til å fjerne rødtapen. Kun eierløse og dårlige sykler skal merkes.

Styrene bes informere om sykkelaksjonen allerede nå – sykkel kan også leveres i container. Aktuelle datoer for container er utsett 2. juli, 7. august og 2. september.

Omkring 15. august merkes ødelagte sykler med rød tape.

Forslaget er at syklene settes i driftsboden fra medio oktober. Falck henter brukbare sykler utover høsten, øvrige sykler må avhendes av VEB.

Forslag til vedtak: VEB forestår sykkelaksjon 18. september. Vaktmester skal kun merke dårlige/ødelagte sykler, ikke nye eller velfungerende sykler. Det skal gis god tidsfrist til å fjerne rødtape. Sykler hentes inn tidligst 17. oktober.

2024-20

Eventuelt

Vel møtt!

Årsregnskap 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter
- * Revisjonsberetning

Velforeningen Elvehavn Brygge Org.nr. 991905049

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Velforeningen Elvehavn Brygge

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

Resultatrapport 2023 for Velforeningen Elvehavn Brygge

Velforeningen Elvehavn Brygge

Balanse 2023

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

Balanserapport 2023 for Velforeningen Elvehavn Brygge

Velforeningen Elvehavn Brygge

Balanse 2023

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

Trondheim __/ __ 2024,
Velforeningen Elvehavn Brygge

Mads Hagerup-Lyngvær
Styreleder

Roger Saksenvik
Styremedlem

Hildegunn Eikefjord Kløvning
Styremedlem

Erlend Ness
Styremedlem

Stein Hårstad
Styremedlem

Karl Henrik Thesen
Styremedlem

Frank Buarø
Styremedlem

Marte Gjelberg Småge
Styremedlem

Tor-Olav Grønning
Nestleder

Balanserapport 2023 for Velforeningen Elvehavn Brygge

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 15 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Bygninger er avskrevet med 0% ut fra en vurdering av bokført verdi sammenlignet med virkelig verdi.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	-5 705	0	0	0
Sum lønnskostnader	62 755	68 460	68 460	68 460

Boligselskapet har 0 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 68 460 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2024.

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vakthold	14 785	0	3 000	15 000
Vaktmestertjeneste	344 673	336 643	360 000	397 200
Vaktmester div. arbeid og	21 500	80 224	80 000	80 000
Vintervedlikehold	0	5 250	0	0
Vaktmester garasjelaget	154 668	150 540	165 000	178 200
Annen fremmed tjeneste	0	15 861	30 000	0
Sum drifts -og serviceavtaler	535 625	588 518	638 000	670 400

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Regnskapshonorar	32 625	31 430	32 600	34 200
Sekretærtjeneste	0	0	4 000	4 000
Forvaltning utover avtale	0	500	8 125	8 125
Sum forvaltningshonorar	32 625	31 930	44 725	46 325

Note 4 Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 250	7 844	9 051	6 600
Sum revisjonshonorar	6 250	7 844	9 051	6 600

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsmateriale	0	3 960	5 000	5 000
Beplantning/gartner	14 165	0	0	0
Bortkjøring søppel	107 545	133 466	100 000	100 000
Parkeringskjeller/garasje	116 340	88 993	98 875	118 875
Rep/vedl. ventilasjonsanlegg	0	0	11 250	11 250
Renholdsmaskin	79 941	106 955	82 455	92 116
Sum vedlikehold	317 991	333 373	297 580	327 241

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styre	5 049	0	0	0
Bomiljø	11 449	1 896	7 500	7 500
Årsmøte	188	1 399	0	0
Bankgebyrer	1 919	2 520	0	0
Annen kostnad*	11 000	0	3 620	3 620
Sum andre kostnader	29 605	5 815	11 120	11 120

*Kompensasjon for alternativ parkering.

Note 7 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum renteinntekter	36 139	15 386	0	0
Sum finans	36 139	15 386	0	0

Note 8 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	139	0
Sum kundefordringer	139	0
Sum fordringer	139	0

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i Dnb.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 10 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
IB per 01.01.	40 000	40 000
Sum avsetning til beplantning	40 000	40 000

Note 11 Påløpte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Annen påløpt kostnad*	14 000	14 000
Avsetning styrehonorar	68 460	74 165
Sum påløpte kostnader	82 460	88 165

*Påløpt strøm garasjeport for 2019 og 2020.

Note 12 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	592 180	516 682
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	177 311	75 498
B. Årets endring i disponible midler	177 311	75 498
C. Disponible midler 31.12	769 491	592 180

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Velforeningen Elvehavn Brygge

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter		Avdeling Velforening			
Velforeningskontingent		754 356	734 400	754 356	774 505
Sum inntekter		754 356	734 400	754 356	774 505
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	62 755	68 460	68 460	68 460
Drifts- og serviceavtaler	2	366 173	421 988	440 000	477 200
Forretningsførsel	3	32 625	31 930	40 725	42 325
Revisjon	4	6 250	7 844	9 051	6 600
Leie vaktmesterkontor		20 400	20 400	20 400	20 400
Leie p-plass og driftsrom		30 000	30 000	30 000	30 000
Kompensasjon fasiliteter i grendahus		12 000	12 000	12 000	12 000
Eiendomsavgifter		0	16 152	16 200	0
Reparasjon/vedlikehold	5	121 710	137 425	100 000	100 000
Kontorkostnader		7 153	5 215	6 400	6 400
Andre kostnader	6	18 605	5 815	11 120	11 120
Sum kostnader		677 671	757 229	754 356	774 505
Driftsresultat		76 685	-22 829	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		36 139	15 386	0	0
Sum finans	7	36 139	15 386	0	0
Resultat	12	112 824	-7 443	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		112 824	-7 443	0	0

Resultatrapport 2023 for Velforeningen Elvehavn Brygge

Velforeningen Elvehavn Brygge

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter		Avdeling Garasjelag			
Parkering/Garasje		462 096	483 168	462 096	461 441
Sum inntekter		462 096	483 168	462 096	461 441
Kostnader					
Drifts- og serviceavtaler	2	169 453	166 529	198 000	193 200
Forretningsførsel	3	0	0	4 000	4 000
Andre konsulenttjenester		13 875	25 500	20 000	20 000
Strøm		7 000	7 000	7 000	7 000
Renhold		0	5 250	35 516	10 000
Reparasjon/vedlikehold	5	196 281	195 948	197 580	227 241
Andre kostnader	6	11 000	0	0	0
Sum kostnader		397 608	400 227	462 096	461 441
Driftsresultat		64 488	82 941	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Resultat	12	64 488	82 941	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		64 488	82 941	0	0

Resultatrapport 2023 for Velforeningen Elvehavn Brygge

137 Årsregnskap...

Name Date
Thesen, Karl Henrik 2024-04-11

Identification

 Thesen, Karl Henrik

Name Date
Hagerup-Lyngvær, Mads 2024-04-10

Identification

 Hagerup-Lyngvær, Mads

Name Date
Småge, Marte Gjelberg 2024-04-10

Identification

 Småge, Marte Gjelberg

Name Date
Buarø, Frank 2024-04-10

Identification

 Buarø, Frank

Name Date
Hårstad, Stein 2024-04-10

Identification

 Hårstad, Stein

Name Date
Grønning, Tor-Olav 2024-04-18

Identification

 Grønning, Tor-Olav

Name Date
Saksenvik, Roger 2024-04-10

Identification

 Saksenvik, Roger

Name Date
Ness, Erlend 2024-04-17

Identification

 Ness, Erlend

Name Date
Kløvning, Hildegunn E 2024-04-12

Identification

 Kløvning, Hildegunn E



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

ÅRSMELDING FOR 2023

VELFORENINGEN ELVEHAVN BRYGGE

Eierforhold

Velforeningen Elvehavn Brygge, org.nr. 991 905 049, har til formål drift og forvaltning av fellesarealene til medlemmene og utvikle området til et trygt og godt bomiljø. Området ligger i Trondheim kommune.

Styret

Styreleder:	Mads Hagerup-Lyngvær (5)
Nestleder:	Tor-Olav Grønning (10/12)
Styremedlem:	Frank Buarø (2/4)
	Karl Henrik Thesen (6/8)
	Erlend Ness (9/11)
	Marte Gjeldberg Småge (13/15)
	Stein Hårstad (14/16)
	Roger Saksenvik (18)
	Njord Fornes (7)
	Hildegunn Eikefjord Kløvning (3)

Likestilling

Styret vil forsøke å opprettholde likestilling mellom kjønnene. Ved valg av medlemmer til styret er det prosedyrer for nøytral rekruttering og vurdering av aktuelle kandidater.

Ansatte og arbeidsmiljø

Velforeningen har ingen ansatte.

Påvirkning av det ytre miljø

Velforeningen driver ikke med virksomhet som forårsaker forurensing av det ytre miljø.

Velforeningens økonomiske resultat i 2023

Velforeningen hadde i 2023 resultat på kr. 177 311.

Velforeningens egenkapital pr. 31.12.2023 utgjør kr. 729 491 av den totale kapitalen på kr. 979 717.

Årets resultat garasjelaget kr. 64 488. Opptjent egenkapital garasjelaget ved årets utgang kr. 729 491.

VEBs bankbeholdning pr. 31.12.2023 er kr. 979 717 og anses som tilfredsstillende til å dekke VEBs løpende forpliktelser.

Forutsetning for fortsatt drift

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

Kvalitativ årsmelding regnskapsåret 2023

VEB holdt sju styremøter og ett årsmøte i 2023, alle avholdt i Grendahuset.

Mangelsreklamasjon. Reklamasjonssaken på garasjedekket i 1. etg. fant sin løsning i 2021 i form av en forliksavtale datert 6. juni 2021. Saken ble reklamert på i juni 2016. Dekket i 1. etg. ble lagt med 100 prosent fiber i september 2021.

Forliksavtalen omfattet kjørebanelen i underetasjen. I tillegg innga Acrylicon i mars et tilbud på vedlikehold av biloppstillingsplassene, som tas samtidig med kjørebanelen. Tilbudet innebar en oppgraderinger med 2 mm Acrylicon Variant (1 mm Superpaint fra 2014), til kr. 533.- pr. m². + mva = kr. 666,25 inkl mva.

Prisen var fordelaktig. Det varierer om det enkelte laget har spart opp vedlikeholdsreserver, selv om det er et VEB-årsmøtevedtak på oppsparing. Dekket var ikke vedlikeholdt siden 2014. Fordi VEB-styret ønsket at lagene skulle få spart opp midler til vedlikeholdet, aksepterte Acrylicon å utsette leggingen med ett år til utførelse senest 30.04.2024. Styret drøftet ulike modeller for finansiering. Styret, med bistand fra Bonitas, fant hjemmel for å la allerede 116 reklamasjonsrettede plasser bidra til vedlikeholdet over kontingent eller frivillig forhåndsbetaling. Vedlikeholdet er et styrevedtak i det enkelte boligselskap.

VEB målte opp alle biloppstillingsplassene og beregnet kostnadene i prosjektet. Acrylicon godkjente alle beregningene.

Vedtaket 30. november bekreftet at alle lagene i underetasjen – med unntak av 14/16 – vedlikeholder sine biloppstillingsplasser våren 2024.

I 2-4 ble det lagt nytt dekke i uke 17 i april. Arbeidet ble utført utenfor forliksavtalen fra juni 2021, frivillig av Acrylicon.

Styrevalg. Nestleder Marte Gjeldberg Småge fra 13/15 fratrådte etter tjenestetid i perioden 2012-2023. Inn kom Tor-Olav Grønning fra 9/11 som nestleder for en periode på 2 år. Tjenestetiden settes til 2 år slik at styrets ledelse ikke fratrer samtidig.

Vaktmester. Din Vaktmester erfarte betydelige utfordringer med stedlig vaktmester i hele 2023. VEB behandlet manglende oppfylning av avtalen på styremøter. Ledelsen reagerte svært sent, og først like før jul ble stedlig vaktmester løst fra sine plikter.

Rensing lister tilgang garasje. Alle styrene fikk tilsendt oversikt med de nummer som styrene har gitt tilgang til garasjen. Trolig har mange urettmessig tilgang til våre garasjer.

Garasjeregler. Styret drøftet etablering av et felles regelsett for parkering i garasjen, men kom ikke frem til en omforent tekst.

Gang- og sykkelbru over Rosenborgbassenget. Styret drøftet bebudet oppstart av planarbeid for gang- og sykkelbru over Rosenborgbassenget. Planen påvirker oss direkte. Kommunen møtte oss som et formøte til et offentlig møte onsdag 18. oktober. Prinsens gate 49, 2. etasje.

Sykkelaksjon. Aksjonen ble gjennomført i september og oktober. Vaktmester hentet sykler merket med rød tape, som formodes hensatte, eierløse eller ødelagte. Syklene ble satt i driftsboden en tid utover høsten før de hentes av Falck.

Vedlikehold VEBs eiendom. Drift og vedlikehold er selve kjernen i VEBs formål og virke. Styret drøftet vedlikehold av sluk, setningsskader og skjøtsel (plen, trær, blomster) samt møbler (beising). For 2023 ble det bestemt en oppgradering av beising og skjøtsel.

Styrelederforum. VEB-styret diskuterte mange saker til felles interesse. Porttelefon, digitale adgangssystem, fartsgrense i garasjen, varmesentral og ventilasjon, brannvern, internkontroll/HMS, fasadevask, festbråk, solcellepanel.



Referat styremøte for Velforeningen Elvehavn Brygge

Tid: 30.04.2024 kl. 18

Sted: Grendahuset

Innkallingsliste:

13 og 15	
9 og 11	
7	Torunn Austheim
5	Mads Hagerup-Lyngvær
3	Hildegunn Eikefjord Kløvning - TELEFON
2 og 4	Frank Buarø
6 og 8	Grethe Osborg Ose Karl Henrik Thesen
10 og 12	Tor-Olav Grønning
14 og 16	
18	

2024-07 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjennes.

2024-08 Kommentarer til referat styremøtet 16.04.2024

Vedlegg 1.

Vedtak: Godkjennes.

2024-03 Møtekalender vår 2024

Styremøter:

- (1) tirsdag 16. april kl 18
- (2) tirsdag 30. april kl 18

Årsmøte:

- (3) onsdag 29. mai kl 18

Alle møter i Grendahuset.

Vedtak: *Tas til orientering.*

2024-09

Årsmøte 2024

Avholdes 29. mai kl 18 i Grendahuset.

Signert årsregnskap er *vedlegg 2*. Komplet regnskap m/revisjonsberetning kommer så snart det er klart fra Bonitas. Skal formelt godkjennes på årsmøtet.

Utkast til årsmelding er *vedlegg 3*.

Fra Bonitas:

Saldo på driftskonto er pr. 26. april kr. 1 117 000 (samlet VEB/garasje).

Det mangler fortsatt noen innbetalinger. Etter innbetaling vil Garasjelagets andel være på ca. kr. 950 000. Med forbehold da regnskapstallene for 2024 ikke er avstemt.

Vedtak: *Tas til orientering. Årsmelding godkjent med endring av medlem Njord Fornes fra 7.*

2015-18

Gulvdekke garasjeanlegg

Reklamasjons- og vedlikeholdsarbeidet ble ferdig lagt fredag 26. april.

Styrene er blitt holdt oppdatert om progresjon og med bilder.

Forskuddsbetaling bidrag

Faktura på bidragene på kr. 4 565 pr. p-plass er sendt inn med betalingsfrist 29. april til 3 – 5 – 7 – 9/11 – 10/12 – 13/15. Nevnte styre har frivillig uttrykt å forhåndsbetale hele bidraget før fakturaforfall Acrylicon. 2-4 betaler inn bidraget via kontingent over to år.

I tillegg betaler en privat plass i 1. etg. bidraget med en samlebetaling.

Bonitas avstemmer innbetalingene jevnt pr. p-plass til lagene som har vedlikeholdt sine p-plasser i underetasjen i tide til fakturaforfall fra Acrylicon (omkring 10. mai).

Vedtak: *Tas til orientering.*

2024-10

Hallikvirksomhet i Dyre Halses gt. – ønsker vi at gata skal bli det nye horestrøket i byen? Innmeldt av Erlend Næss i 9/11

Styremedlem Chatharina Rolseth ble forhindret å delta. Det er avdekket omfattende hallikvirksomhet i 9/11. Det skal sendes ut en orientering fra styret i 9/11 om fenomenet. Chatharina kan også orientere på neste styremøte, om hvilke tiltak 9/11 har iverksatt, og noen tanker om hva 9/11 og styrene i Dyre Halses gate bør foreta oss fremover.

Vedtak: *Tas til orientering.*

2024-11

Besøk av Stian Dalsheim Mellemsæther – vaktmester for Din Vaktmester AS

Stian kom inn medio desember 2023. Stian har brukt tid på å kontakte alle styreledere, også de utenfor kontrakt med Din Vaktmester.

Stian besvarte spørsmål på rutiner og gjøremål. Hver dag begynner med en søppelrunde for å holde gata tiltalende. Så deles uka inn i faste gjøremål (lysrunder, varmesentral etc.), men ikke alle byggene på samme dag.

Det er mange telefoner og innlåsing som tar mye tid. Stian avtaler med håndverkere på forhånd. Uten avtale må håndverker vente.

Oversikt avtaler

Det er ønskelig med oppdatert rapport på hvilke avtaler det enkelte styre har på f.eks. elektrisitet, brannvern, ventilasjon, varmesentral, heis etc. Styrene kan også vurdere om de ønsker å inngi en fullmakt i tilfelle Din Vaktmester ikke når fram til styret i nødsituasjoner. Mads sender ut Excel-ark til alle styrene.

Arbeidsrapport

Arbeidet dokumenteres med en rapport hver 14. dag.

Rapporten dokumenterer kontroller, avlesninger på varmesentral, nødutganger, heisalarm, takluker, nød- og ledelys, ventilasjon, dørautomatikk og dørpumper, justering dører, lys og vann fellesareal, søppelplukk, kontroll takhage, ens/spyling av aquadren, taknedløp og utvendig tak (utføres i juni og desember).

Stian ønsket tilbakemeldinger på rapport da den er helt ny, og skal utvikles.

Hvert styre bes om å sende inn til Stian hva de ønsker i en avtale med vaktmester.

2024-12

Styrelederforum

Sak 1 – vedlegg 4. Tema er styregodtgjøring i boligselskapene.

Spørsmål 1:

Hvor stor bør summen være? For 10/12, kalt JK i figuren, er summen 126 000 kr for 2024, noe som ikke er ulikt «OBOS₂», men litt over grafen.

Ligger på kr. 70- 120 000 i gata i samlet honorar.

Spørsmål 2:

Er det noe spesielt hos oss som gjør at vi eventuelt skal legge oss på en vesentlig større eller lavere sum enn gjennomsnittet i OBOS? For 10/12 er svaret «nei, ikke noe vi er klar over».

Det er vanskelig å få ta i egnede styrerepresentanter. Økt honorar kan være til hjelp.

Spørsmål 3:

Hvordan skal summen fordeles?

Styreleder halvparten, men alle får.

Sak 2 – garasjeregler (sak 2019-33). *Vedlegg 5.*

Vedtak møtet 8. februar 2022:

Tor-Olav Grønnings forslag ble enstemmig vedtatt. Sender over til styreleder når det er klart.

Dette er en anbefaling til ordensregler, der styrene bes komme med en tilbakemelding både på form og innhold.

Reglene er fortsatt uferdige. Tor-Olav setter opp et nytt og spisset forslag. Si hva som er tillatt på p-plass, ikke hva som er forbudt. Kun bil/MC på p-plass. Særlig brannreglene må overholdes. Gassflasker ikke tillatt i garasje og bod.

VEB-medlemmene bes inndrive en fullmakt fra styrene til neste styremøte på å godkjenne p-regler.

Sak 3 – Forsøpling og manglende kunnskap om containeren.

Elektronikk, kjemi og brannfarlig gasser og væsker skal ikke i container.

2024-13

Eventuelt

Ingen saker.

Møtet hevet kl 20.40.

Ordensregler for innendørs garasjeområder i Dyre Halses gate 2-18.

Vedtatt av Velforeningen Elvehavn brygge, VEB, 8. februar 2023, unntatt kommentarene.

Kommentarer til punkt 1-4:

Disse punktene er vedtatt av velforeningen og gjelder for alle medlemmer i VEB. Teksten kan virke omstendelig, men erfaring viser at det noen ganger har oppstått tvil om hva vi mener og derfor er det gjort slik.

Legg merke til at det er vedtatt at alle boligselskaper skal føre egen liste over brukere, parallelt med vaktmesters liste. Dette gjør kontroll enklere.

Legg også merke til at melding om endring skal følge et av to hovedmønster. Dette fører til at ved hver endring vil eventuelle feil fjernes. Og erfaring viser at feil oppstår.

1. DEFINISJONER

En oppstillingsplass er et areal beregnet på parkering av en personbil.

Med boligselskap menes boligsameier og borettslag som eier bygningen hvor oppstillingsplassene ligger, men i tillegg også boligselskaper hvor eierne samtidig eier sine egne oppstillingsplasser i bygninger som eies av andre boligselskaper.

Innenfor VEB-samarbeidet refereres det til oppstillingsplasser primært ved hjelp av nummeret som er malt på gulvet i forkant av plassen.

«Tilgang» betyr mulighet til å åpne aktuell garasjeport med telefon. Tilgangen er ikke knyttet til frekvens.

Med «kjøretøy» menes alle kjøretøy, uansett motor eller antall hjul.

2. FORMÅL

Formålet med ordensreglene er å sikre hensiktsmessig bruk og drift av garasjeanlegget. Reglene er vedtatt av velforeningen, men reglene for oppstillingsplassene er bindende for det enkelte boligselskap bare i den grad de vedtas av boligselskapet selv.

3. ANSVAR

Reglene gjelder for eiere av oppstillingsplasser og alle andre brukere.

Boligselskapet er ansvarlig for at reglene er kjent for egne eiere av oppstillingsplasser. Eier er ansvarlig overfor boligselskapet for at leietakere og andre brukere kjenner og følger reglene.

Ingen har ansvar for garasjearealene uten etter tillatelse av eier, vaktmester eller velforening.

4. TILGANG

a. Tilgang knyttet til oppstillingsplasser.

Vaktmester styrer tilgangen etter opplysninger om telefonnummer, oppstillingsplass og navn gitt av en eller flere faste personer oppnevnt av hvert enkelt styre. Parallelt med dette fører styrene egne lister med tilsvarende opplysninger.

Melding til vaktmester skal et av to særskilte mønstre:

- Person A, eventuelt flere, skal fortsatt stå, ingen andre. Person B, eventuelt flere, skal føyes til.
- Alle strykes. Person B, eventuelt flere, føyes til.

b. To-hjulete motorkjøretøyer.

Boligselskapene kan gi førere av to-hjulete motorkjøretøyer adgang til bruk av særskilt oppmerkete plasser i kjellergarasjen. I stedet for nummer for oppstillingsplass skal disse i tilgangslistene merkes med <gatenummer>-<H-nummer>, f. eks 17-H0101.

c. Boder.

Personer som har boder i garasjen, men ikke oppstillingsplass, kan gis tilgang, men dette skal være begrenset til korte perioder. På listene merkes disse som angitt under 4b.

d. Eksterne firmaer og andre brukere.

Disse kan gis begrenset tilgang, men dette må vurderes særskilt. På listene merkes disse som angitt under 4b eller på annen måte som viser hvem som har gitt tilgangen.

Kommentar til punkt 5:

Bør dette være med? Det er noe som eventuelt må vedtas av hvert boligselskap.

5. RO OG ORDEN

Det være ro mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Ellers gjelder reglene i det enkelte boligselskap.

Kommentarer til punkt 6 og 7:

Vedtaket må sees som en oppfordring til boligselskapene om å vedta reglene selv. Det er imidlertid uheldig om boligselskaper på enkelte områder vedtar regler som er vesentlig forskjellig fra naboens regler, slik det av og til har vært.

Reglene er modifisert etter diskusjon i VEB 30.04.2024.

6. BRUK AV GARASJEN

Oppstillingsplassene skal brukes til parkering av kjøretøyer eller eventuelt tilhengere. På oppstillingsplassene skal om mulig verken kjøretøyer eller annet stikke ut i kjørebanelen over en linje trukket i forkant av de nærmeste søyler eller lignende.

Det er ikke tillatt å

- drive kommersiell virksomhet, unntatt utleie
- fylle drivstoff
- drive verkstedlignende aktiviteter på biler
- vaske biler
- lagre møbler, bildekk, skibokser, pappkasser eller annet brennbart materiale
- lade elektriske biler på ikke godkjente anlegg
- parkere kjøretøyer utenfor oppstillingsplassene
- kjøre fortere enn 15 km/t.
- la porter og dører være åpne uten tilsyn.
- kjøre inn med snø som lett kan fjernes fra kjøretøyet.

Skadesaker skal meldes eget styre eller vaktmester.

Kommentar til punkt 7: Denne regelen kom med etter forslag fra et av boligselskapene, men bør den være med her? Og passer formuleringen i det hele tatt?

7. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan ved gjentakelse føre til pålegg om salg av oppstillingsplassen etter reglene i eierseksjonsloven.



Velforeningen

Trondheim 07.05.2024

7042 Trondheim

Att: Mads Hagerup-Lyngvær

Tilbud ITV

Viser til hyggelig samtale og befaring sammen med vaktmester. Kameraene er av en eldre type som ikke går mot nye opptakere, slik at både opptaker og kamera må erstattes.

Her holder det med en 8 kanals opptaker da det kun er 4 kamera.

Tok også en gjennomgang med vaktmesteren og viste hvordan han tok ut hendelser.

Setter utstyrsspesifiseringer for anlegget samt pris på dette.

Utstyr for ITV:

- Dahua 8 kanals 4K NVR lagrer m/ 2 TB HD.
- 4 stk. Dahua Dome IR 5 Mp kamera med linse 2,7 - 13mm.
- 4 stk. Montasje underdeler
- 4 stk. A5 Skilter.
- Databehandleravtale.

Pris: 36 800.-

Montasjemateriell (Kabel, festemateriell ++) og montering samt kommer i tillegg.

Stipulert pris på montering og idriftsettelse ca. 15 000.-

Håper tilbudet er av interesse og ser frem til videre dialog. Skulle noe være uklart er det bare å ringe.

Priser eks.mva

Lev. tid: Ca. 1 uke.

Mvh.

Jeppe Haaskjold

Daglig leder

Tele-land Service AS

jeppe@tlsas.no

post@tlsas.no



[mob: 90016000](tel:90016000)



Referat årsmøte for Velforeningen Elvehavn Brygge

Tid: 29.05.2024 kl. 18

Sted: Grendahuset

Oppmøteliste:

13 og 15	Marte Gjelberg Småge
9 og 11	Erlend Ness
7	Njord Fornes
5	Mads Hagerup-Lyngvær
3	Hildegunn Eikefjord Kløvning
2 og 4	Frank Buarø
6 og 8	Grethe Osborg Ose Karl Henrik Thesen
10 og 12	Tor-Olav Grønning
14 og 16	Karoline Øverlie Edøy
18	
Forvalter	May-Britt Knutsen

Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering

- Valg av møteleder: Mads Hagerup-Lyngvær
- Oppmøteliste
- Valg av referent: Mads Hagerup-Lyngvær
- Valg av en person for å signere referatet sammen med møteleder og referent:
Hildegunn Eikefjord Kløvning

2) Godkjenning av årsregnskap Velforeningen Elvehavn Brygge og garasjelaget 2023

Årsregnskap er *vedlegg 1*. Regnskapet er digitalt signert og godkjent av samtlige styremedlemmer, men skal formelt godkjennes på årsmøtet.

Revisjonsberetningen er ikke ferdig før innkallingen skal ut. Revisjonsberetningen legges fram under årsmøtet.

Regnskapet viser kapitalbeholdning, der reserver/akkumulert overskudd for hver driftsenhet vises på balansen.

Vedtak: *May-Britt Knutsen redegjorde og besvarte spørsmål omkring årsregnskap 2023 for VEB og garasjelaget med revisjonsberetning. Enstemmig godkjent.*

Årsmøtet 29.05.2018 ønsket både en kvalitativ og kvantitativ gjennomgang av året som er klar til årsmøtet. Årsmeldingen inntar derfor både oppstilling over de viktigste regnskapstallene og en kvalitativ gjennomgang av styreperioden.

Kvalitativ årsmelding regnskapsåret 2023

VEB holdt sju styremøter og ett årsmøte i 2023, alle avholdt i Grendahuset.

Mangelsreklamasjon. Reklamasjonssaken på garasjedekket i 1. etg. fant sin løsning i 2021 i form av en forliksavtale datert 6. juni 2021. Saken ble reklamert på i juni 2016. Dekket i 1. etg. ble lagt med 100 prosent fiber i september 2021.

Forliksavtalen omfattet kjørebanelen i underetasjen. I tillegg innga Acrylicon i mars et tilbud på vedlikehold av biloppstillingsplassene, som tas samtidig med kjørebanelen. Tilbudet innebar en oppgraderinger med 2 mm Acrylicon Variant (1 mm Superpaint fra 2014), til kr. 533.- pr. m2. + mva = kr. 666,25 inkl mva.

Prisen var fordelaktig. Det varierer om det enkelte laget har spart opp vedlikeholdsreserver, selv om det er et VEB-årsmøtevedtak på oppsparing. Dekket var ikke vedlikeholdt siden 2014. Fordi VEB-styret ønsket at lagene skulle få spart opp midler til vedlikeholdet, aksepterte Acrylicon å utsette leggingen med ett år til utførelse senest 30.04.2024. Styret drøftet ulike modeller for finansiering. Styret, med bistand fra Bonitas, fant hjemmel for å la allerede 116 reklamasjonsrettede plasser bidra til vedlikeholdet over kontingent eller frivillig forhåndsbetaling. Vedlikeholdet er et styrevedtak i det enkelte boligselskap.

VEB målte opp alle biloppstillingsplassene og beregnet kostnadene i prosjektet. Acrylicon godkjente alle beregningene.

Vedtaket 30. november bekreftet at alle lagene i underetasjen – med unntak av 14/16 – vedlikeholder sine biloppstillingsplasser våren 2024.

I 2-4 ble det lagt nytt dekke i uke 17 i april. Arbeidet ble utført utenfor forliksavtalen fra juni 2021, frivillig av Acrylicon.

Styrevalg. Nestleder Marte Gjeldberg Småge fra 13/15 fratrådte etter tjenestetid i perioden 2012-2023. Inn kom Tor-Olav Grønning fra 9/11 som nestleder for en periode på 2 år. Tjenestetiden settes til 2 år slik at styrets ledelse ikke fratrer samtidig.

Vaktmester. Din Vaktmester erfarte betydelige utfordringer med stedlig vaktmester i hele 2023. VEB behandlet manglende oppfylling av avtalen på styremøter. Ledelsen reagerte svært sent, og først like før jul ble stedlig vaktmester løst fra sine plikter.

Rensing lister tilgang garasje. Alle styrene fikk tilsendt oversikt med de nummer som styrene har gitt tilgang til garasjen. Trolig har mange urettmessig tilgang til våre garasjer.

Garasjeregler. Styret drøftet etablering av et felles regelsett for parkering i garasjen, men kom ikke frem til en omforent tekst.

Gang- og sykkelbru over Rosenborgbassenget. Styret drøftet bebudet oppstart av planarbeid for gang- og sykkelbru over Rosenborgbassenget. Planen påvirker oss direkte. Kommunen møtte oss som et formøte til et offentlig møte onsdag 18. oktober. Prinsens gate 49, 2. etasje.

Sykkelaksjon. Aksjonen ble gjennomført i september og oktober. Vaktmester hentet sykler merket med rød tape, som formodes hensatte, eierløse eller ødelagte. Syklene ble satt i driftsboden en tid utover høsten før de hentes av Falck.

Vedlikehold VEBs eiendom. Drift og vedlikehold er selve kjernen i VEBs formål og virke. Styret drøftet vedlikehold av sluk, setningsskader og skjøtsel (plen, trær, blomster) samt møbler (beising). For 2023 ble det bestemt en oppgradering av beising og skjøtsel.

Styrelederforum. VEB-styret diskuterte mange saker til felles interesse. Porttelefon, digitale adgangssystem, fartsgrense i garasjen, varmesentral og ventilasjon, brannvern, internkontroll/HMS, fasadevask, festbråk, solcellepanel.

3) Godkjenning av styrehonorar for 2023/2024

Styrehonoraret til fordeling for perioden mellom årsmøtene 2023 og 2024 er kr. 60 000, fordelt på kr. 45 000 til leder og kr. 15 000 til nestleder.

Fordelingen følger budsjettvedtak i sak 2023-29 fattet 15. november 2023. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

4) Valg av leder og nestleder

Vedtak: Tor-Olav Grønning (10/12) enstemmig valgt til styreleder for perioden 2024-2026. Grethe Osborg Ose (6/8) enstemmig valgt til nestleder for perioden 2024-2025.

5) Valg av styremedlemmer i VEB

Styreleder: Tor-Olav Grønning (10/12)
Nestleder: Grethe Osborg Ose (6/8)
Styremedlemmer: Frank Buarø (2/4)
Karl Henrik Thesen (6/8)
Grete Daling (14/16)
Roger Saksenvik (18)
Marte Gjelberg Småge (13/15)
Erlend Ness (9/11)
Torunn Austheim (7)
Mads Hagerup-Lyngvær (5)
Hildegunn Eikefjord Kløvning (3)

6) Valg av revisor

Årsmøtet 2013 vedtok å benytte BDO Revisjon som revisor. Fastholdes inntil fravalg.

Møteleder og referatunderskriver signerer digitalt.

Møtet hevet kl 18.45.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557518853372

Dokument

Referat årsmøte VEB 29.05.2024

Hoveddokument

4 sider

Initiert på 2024-05-31 07:32:32 CEST (+0200) av Kirsti Sandstad (KS)

Ferdigstilt den 2024-06-11 21:53:11 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kirsti Sandstad (KS)

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 987 579 773

post@bonitas.no

+41145168

Underskriverne

Hildegunn Eikefjord Kløvning (HEK)

Velforeningen Elvehavn Brygge

hildegunn889@hotmail.com

+4748022934

Signert 2024-05-31 10:48:53 CEST (+0200)

Mads Hagerup-Lyngvær (MH)

Velforeningen Elvehavn Brygge

hagerup@gmail.com

+4745211540

Signert 2024-06-11 21:53:11 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Budsjett 2025
Velforeningen Elvehavn Brygge



Avdeling Velforening

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

Vedatt Fordelingsmodell vedr Velforeningskontingenten

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

Budsjett 2025

Velforeningen Elvehavn Brygge



Avdeling Garasjelag

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

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

Dyre Halses gate 7

Nabolaget Solsiden - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Dyre Halses gate Linje 2, 10	2 min 🚶 0.2 km
🚶 Lademoen stasjon Linje R60, R70	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 🚶 1.1 km
🚶 St. Olavs gate Linje 9	21 min 🚶 1.8 km
✈ Trondheim Værnes	29 min ✈

Skoler

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Trondheim International School (1-10 ... 219 elever, 12 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 307 elever, 18 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	16 min 🚶 1.4 km
Bybroen videregående skole 210 elever	16 min 🚶 1.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

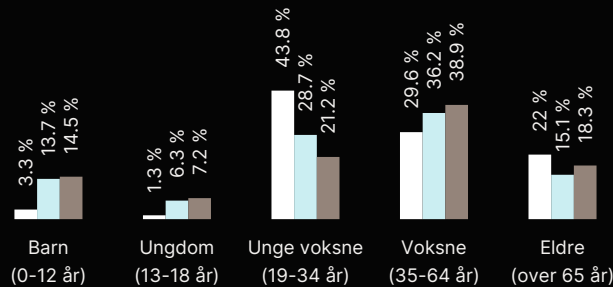


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Høflige 51/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år) 27 barn	2 min 🚶 0.2 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 48 barn	6 min 🚶 0.5 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5... 41 barn	8 min 🚶 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Solsiden Post i butikk, søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km
Meny Solsiden	5 min 🚶



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025