

Olav Magnussons veg 10, 7046 TRONDHEIM

**Pen 2-roms fra 2023 med
garasjeplass | Vestvendt balkong |
Vannbåren gulvvarme | Rolig, men
sentral beliggenhet | Heis**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 138 028,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 2 997 631,-
Felleskostn.: Kr 6 970,- pr mnd
Selger: Jonas Nonstad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 43/49 kvm
Tomtstr.: 5125.2 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 123
Andelsnr.: 404
Oppdragsnr.: 1710250034

Velkommen til Olav Magnussons veg 10!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Olav Magnussons veg 10 på Valentinlyst.

Stilren 2-roms andelsleilighet med moderne standard fra 2023, utmerket for par eller deg som er førstegangskjøper. Her bor du i et stille og rolig område, i gangavstand til busstopp og kjøpesenter med gode servicetilbud. Leiligheten ligger i 2. etasje, og fra stuen er det utgang til en solrik balkong på 10 kvm.

Verdt å merke seg:

Heis i bygget

Vannbåren gulvvarme i flere rom

God garderobe plass

Ingen dokumentavgift

God takhøyde

Solrik balkong

Påkostet JKE-kjøkken

Nybyggsgaranti

Bod på ca. 6 kvm

P-plass i P-kjeller

Buss som går til St. Olavs, NTNU Gløshaugen og sentrum

Kabel-TV, internett og kommunale avgifter m.m. inkl. i felleskostnadene



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	38
Plantegning	43
Tilstandsrapport	44
Energiattest	59
Vedtekter	60
Husordensregler	68
Regnskap - 2023	71
Byggetegninger	86
Midlertidig brukstillatelse	90
Reguleringskart	93
Reguleringsbestemmelser	95
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 49 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² - Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 43 m² - Entré, soverom, kjøkken, bad, stue.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 6 m² og medtatt som BRA-E.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5125.2 m²

Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er strålende, med kort avstand til alt man trenger i hverdagen. Bussen stopper rett utenfor døra, og det er kort vei til sentrum og gode utdanningstilbud.

Fellesområdet i borettslaget er pent opparbeidet med gangveier, grøntarealer og lekeapparater til glede for de minste.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Valentinlyst i Trondheim, i et trygt, rolig og attraktivt boligområde ca. 3 km fra Midtbyen. Fra leiligheten tar det ca. 4 - 5 minutter å gå til Kiwi og Coop Mega. Butikkene er en del av Valentinlyst Senter, et hyggelig nærsenter med ca. 20 butikker, vinmonopol, serveringssteder og treningssenter. Det er kort vei til kjøpesentre på Moholt og Nardo, samt alle fasiliteter i Trondheim sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består av blokker og småhus med mye grønt mellom.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 17 minutters gange til NTNU Mohot Campus, og med buss eller sykkel er det kort vei til både Dragvoll og Gløshaugen. I nærområdet ligger Eberg idrettsplass med fotballbaner, og vinterstid benyttes banen som ishockeybane. Det er heller ikke langt til Freidigbanen og flere treningssentre.

En liten sykkeltur unna ligger Strindamarka, et eldorado for friluftsmennesker, med fantastisk turterreng, et mylder av velbrukte stier og flere oppkjørte skiløyper vinterstid. Det mest kjente området er Estenstadmarka, med den populære Estenstadhytta - et turmål for alle aldersgrupper, året rundt.

Det er kort vei til Kristianstens festning, som er et attraktivt rekreasjonsområde. Småbergan, mellom Kristianstens festning og Rosenborg, har et idyllisk parkområde. Ca. 11 minutters gange fra leiligheten ligger Tyholttårnet som rager 120 meter over bakken, med roterende restaurant og panoramautsikt over Trondheim by og fjord.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Magnus Berrføtts veg, som ligger rett utenfor døra.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Lavblokk oppført i 5. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig pusset, samt innslag av liggende trepanel. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, huller i siliconfug funnet på overtagelsesbefaring.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Sak meldt inn i APEX, og utbedret på nyboliggaranti. Arbeid utført av PARMARINE OY.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja, ny siliconfug.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Meldt inn sak i APEX om mulig drypp fra vannrør på baderomsservant. Arbeid utført av Ikke utført pr. 30.01.25

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

Svar: Ja. Sak "Parkett - Helningsavvik" meldt inn i APEX på ferdigbefaring av Trym Bygg AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Serviceteknikker byttet deler på ventilasjonsenheten. Arbeid utført av TRØNDERBLIKK AS.

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

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, 6 månedersservice på ventilasjonsanlegg.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Sak meldt inn i APEX under ettårsbefaring "Terrassebord gnicket mot rekkverk". Funn er utbedret. Arbeid utført av Trym Bygg AS.

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

Svar: Ja, pågående sak mot tidligere styre i borettslaget.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i en moderne og arealeffektiv leilighet, utmerket for førstegangskjøpere eller deg som ønsker å bytte ut huset med noe lettere. Leiligheten ligger i andre etasje og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis.

Vel inne er entreen innredet med parkett på gulvet, og yttertøyet ryddes enkelt bort i en stor skyvedørsgarderobe med dels speilfronter. Hele leiligheten oppvarmes med vannbåren gulvvarme, og på kjøkkenet, rett innenfor entreen, er en dørtelefon montert.

STUE

Innenfor entreen danner stuen og kjøkkenet et innbydende allrom, der ekstra takhøyde og godt lysinnslipp bidrar til en luftig atmosfære. I front har stuen en stor skyvedør til en overbygd balkong på ca. 10 kvm, perfekt til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Belysning og utestikk er montert, og balkongen innredes enkelt med en hyggelig sittegruppe.

Dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights rundt deler av himlingen. Gulvet har parkett, som står godt til veggflater malt i hvitt og mørkegrått for en fin kontrast. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og ved kjøkkeninnredningen passer det utmerket å innrede med spisebord.

KJØKKEN

Plassen er godt utnyttet med kjøkkenet strategisk oppført rett innenfor entreen. Innredningen er moderne og meget funksjonell, med sorte, glatte fronter, mye oppbevaring og dobbel oppvaskkum nedfelt i en grå benkeplate av laminat. Over benken er det belysning, og over kokesonen har kjøkkenet en komfyrvakt og en ventilator. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og en kombinert kjøl/frys.

BAD/WC/VASKEROM

Dagene får en god start på et lekkert bad med moderne finish, der lysegrå gulvfliser kombineres med større og mørkere fliser på veggene. Downlights og gulvvarme er installert, og badet har vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare vegger. Den øvrige innredningen består av et hvitt høyskap, en servant med grå høyglansskuffer og et tilhørende speil med integrert belysning. Integrert i høyskapet har badet opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Soverommet måler ca. 9 kvm, så her er det plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. For en lun og avslappende atmosfære er tre av veggene er malt i en mørk grånyanse. Langs den ene veggen står det en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter for ekstra romfølelse. Også entreen har stor garderobe, og ekstra lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 6 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Ingen

Forhold som har fått TG3:

- Ingen

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Service på ventilasjonanlegget i 2024.
- Enkelte komponenter ble skiftet i 2024.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Alle andelseiere har en rett og plikt til å leie p-plass i p-kjeller, som er eid av borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Det er etablert mulighet for ladebokser på alle plasser. Etablering og leie av ladeboksen betales av den enkelte. Det tas forbehold om endring i parkeringskostnad.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0004540332

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

OM BORETTSLAGET: På ekstraordinær generalforsamling 06.06.18 ble det vedtatt utvidelse av borettslaget og bygging av underjordisk p-anlegg. P-anlegget er eid av og oppført i borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Borettslaget har blitt utvidet med 227 andeler, fra opprinnelig 330 til 557 andeler ved ferdigstilling av utbyggingsprosjektet 2024.

IN-ORDNING: Styret har i generalforsamling 6.6.24 fått fullmakt til å tilrettelegg for å etablere IN-ordning så snart det lar seg gjennomføre etter utbyggingsprosjektet er ferdigstilt.

AVLØP, KUN ANDEL 1-330:

Borettslaget dekker kostnadene med skifte av sluk, under forutsetning av at arbeidet utføres av borettslagets rørlegger. Ta kontakt med styret før oppstart.

BODER - ANDELENE 1-330

Det følger en fast bod i kjeller på eiers adresse. Leiligheten disponerer i tillegg en mindre bod i tilknytning til parkeringsplass i p-kjeller. Det betales felleskostnad for bod og fellesarealer i p-kjelleren. Borettslaget har ekstra boder for leie. Ledige boder tildeles av TOBB og skjer etter boansiennitet (botid i borettslaget). Du kan kun leie ekstra bod på din adresse, ikke i øvrige blokker. Den som selger sin bolig og som leier ekstra bod, må si opp leiekontrakten for ekstra bod. Denne boden følger ikke ved salg til ny eier. Søknad kan fylles ut på TOBBs hjemmeside www.tobb.no. Kontakt TOBB, tlf 73 83 15 00 ved spørsmål.

BOD I P-ANLEGG - ANDELENE 331-557:

Leiligheten disponerer sportsbod i p-kjeller. Det betales felleskostnad for bod og fellesarealer i p-kjelleren.

Energi

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 850 000

Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med

eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad renter: kr 721
- Felleskostnader drift: kr 1 780
- Felleskostnader fremtidig vedlikehold: kr 59
- Parkeringsleie P-kjeller: kr 2 800
- Leie fellesareal og infrastruktur p-kjeller: kr 130
- Elektroniske fellesavtaler: kr 633
- Kostnad målingsbasert avregning: kr 107
- Leie bod i P-kjeller 5 kvm: kr 340
- A konto energi: kr 400

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Elektroniske fellesavtaler
- Felles bygningsforsikring
- Drifts- og serviceavtaler
- Vaktmestertjenester
- Løpende vedlikehold
- Kommunale avgifter
- A-konto oppvarming og varmtvann

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 970

Andel Fellesgjeld

Kr 138 028

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

29.01.2025

Kommentar fellesgjeld

Det tas forbehold om endring i fellesgjeld. Borettslagets lån skal refinansieres innen utgangen av 2026. Det er ikke besluttet hvordan den langsiktige lånestrukturen skal være, det vil si hvor mye av lån som skal ligge i borettslaget og hvor mye som skal ligge i borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Valentinlyst Parkeringsutleie AS har oppført og finansiert bygging av ny p-kjeller til andelseierne i borettslaget. Beslutning rundt langsiktig lånestruktur skal tas i borettslagets generalforsamling i løpet av første halvår 2025, og kan påvirke størrelsen på fellesgjelden til den enkelte andelseier.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 721

Andel fellesformue

Kr 63 138

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Valentinlyst Borettslag

Organisasjonsnummer

948719444

Andelsnummer

404

Om borettslaget

Valentinlyst Borettslag (org.nr. 948 719 444) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Det ble vedtatt på generalforsamlingen i borettslaget den 24.04.2024 at styret fikk mandat til å iverksette prosessen med å finne en egnet kandidat til å fylle stillingen som daglig leder i borettslaget 50% stilling. Det er også en pågående sak mot det

tidligere styret i borettslaget i forbindelse med oppføring av parkeringskjelleren.
Konferer med megler ved spørsmål vedrørende dette.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 40686075275 - Sparebank 1 SMN

Annuitetslån - 4 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2025: 5.72% pa.

Antall terminer til innfrielse: 12

Saldo per 20.03.2025: 130 000 000

Andel av saldo: 138 029

Neste termin: 29.04.2025. Lånet innfris i sin helhet: 29.01.2028

Rente: 3 mnd NIBOR + margin 1,16%.

Avdragsfritt frem til refinansiering 29.01.2028.

Borettslagets lån er per tiden avdragsfrie og skal i henhold til låneavtalene refinansieres innen utgangen av januar 2028.

Sikringsordning fellesgjeld

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Økonomisk status for Valentinlyst Borettslag per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr -12 036 139
- Egenkapital: kr 490 020 169
- Disponible midler: kr 1 645 715
- Årets endring i disponible midler: kr -5 084 675

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres. Se husordensregler for mer informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 55, bruksnummer 123 i Trondheim kommune. Andelsnr. 404 i Valentinlyst Borettslag med orgnr. 948719444

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/55/123:

12.07.1965 - Dokumentnr: 7579 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

2 stk.

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:116

Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1965 - Dokumentnr: 10441 - Erklæring/avtale

Refusjonsplikt til kommunen.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2020 - Dokumentnr: 2105199 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:116
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:124
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2020 - Dokumentnr: 2105199 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:20
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om vedlikehold
Heftet i feil eiendom
Rettet etter tingl. §18
25.02.2020 Arkivref. 20/10799-2
Overført fra: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

25.08.2021 - Dokumentnr: 1040527 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling
Org.nr: 969 999 544
Gjensidig rettighet
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Erklæringen gjelder også for eiendommer som er/blir fradelt fra gnr. 55 bnr. 20, 46,
116, 117, 118

25.08.2021 - Dokumentnr: 1040527 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling
Org.nr: 969 999 544
Gjensidig rettighet
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Erklæringen gjelder også for eiendommer som er/blir fradelt fra gnr. 55 bnr. 20, 46, 116, 117, 118

25.08.2021 - Dokumentnr: 1040527 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling
Org.nr: 969 999 544

Gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:55 Bnr:116
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Erklæringen gjelder også for eiendommer som er/blir fradelt fra gnr. 55 bnr. 20, 46, 116, 117, 118

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på boligen den 21.04.2023

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.04.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt følgende reguleringsplan, hovedsakelig til boligbebyggelse:
PlanID: r20190021

Plannavn: Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst

Vedtatt: 29.04.2020

Formål: Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle eiendommen med flere boliger.

Det gjøres plass til nye boliger ved å rive eksisterende garasjeanlegg langs Kong Øysteins veg, og erstatte barnehagetomta langs Anders Estenstad veg med en større tomt i sørenden av planområdet.

Relaterte planer:

r0003 - Reguleringsplan for Valentinlyst - 29.8.1963

r0003p - Valentinlyst senter - 31.08.2006

r1083p - Valentinlyst / Bromstadekra og ny atkomst til Kong Øysteins veg - 21.11.2002

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre

i inntil 30 dogn årlig uten borettslagets samtykke. (korttidsutleie)

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

138 028 (Andel av fellesgjeld)

2 988 028 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 997 631 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 006 531 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 009 331 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 603

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14950, oppgjørsgebyr kr 5 995, og visninger kr 2 990,- /stk. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

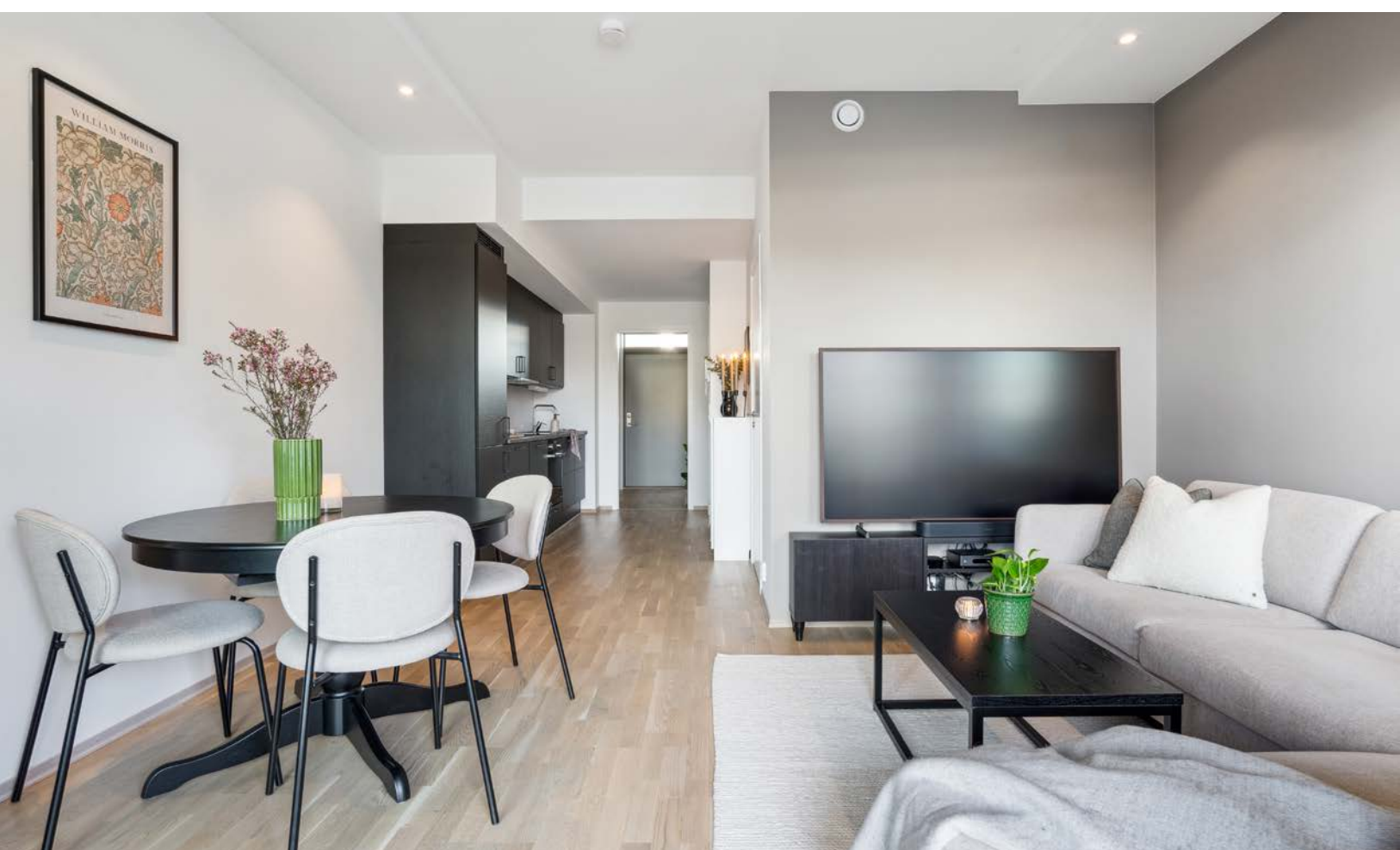
Salgsoppgavedato

06.01.2026



























Vedlegg

Nabolagsprofil

Olav Magnussons veg 10 - Nabolaget Valentinlyst nord/Kongssletta - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Eldre**



Offentlig transport

Magnus Berrføtts veg Linje 13, 22, 70, 102	1 min 0.1 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	4 min 2.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 5.3 km
HOSPITALSKIRKA Linje 9	12 min 4.7 km
Trondheim Værnes	27 min

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.) 402 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	22 min 1.6 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	25 min 1.7 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	8 min 0.7 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	16 min 1.2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 3.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

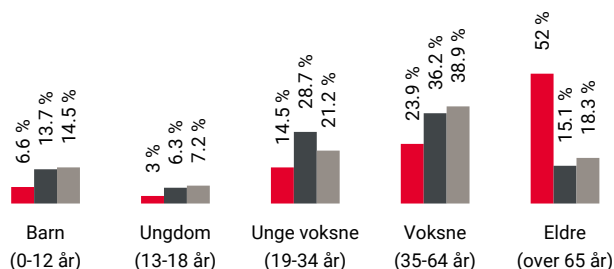
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valentinlyst nord/Kongssletta	891	579
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hagebyen private barnehage (0-5 år) 16 barn	6 min 0.4 km
Bromstad barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.5 km
Sætra idrettsbarnehage (0-5 år) 116 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Valentinlyst	4 min
Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	5 min 0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Sport

- 

Eberg idrettsfelt
Ballspill, fotball

7 min 
0.6 km
- 

Freidigbanen - kunstgress
Fotball

8 min 
0.6 km
- 

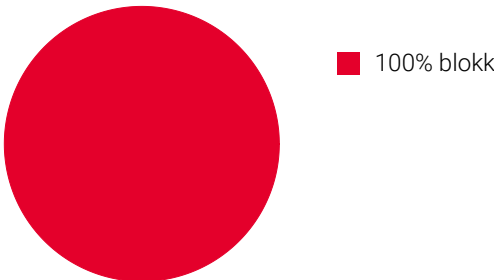
Fresh Fitness Valentinlyst

3 min 
- 

Feel24 Singsaker (2024)

20 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

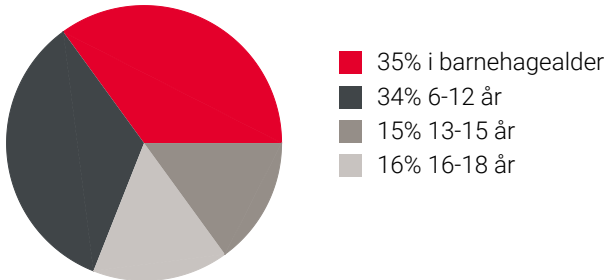
Valentinlyst Senter

3 min 
- 

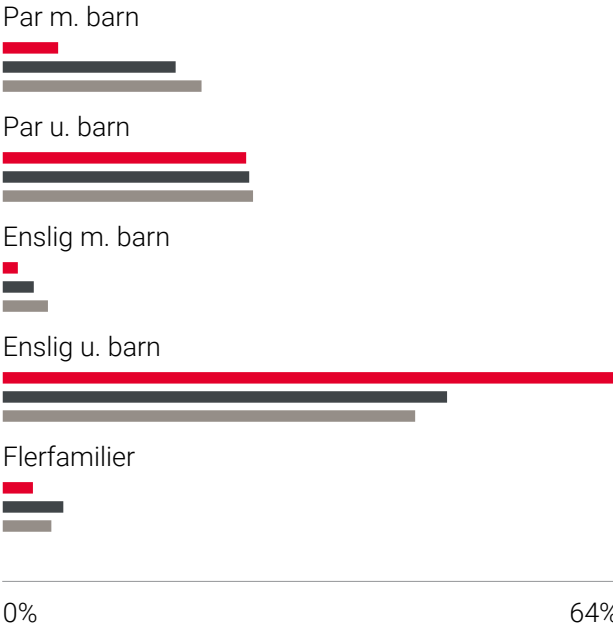
Boots apotek Valentinlyst

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

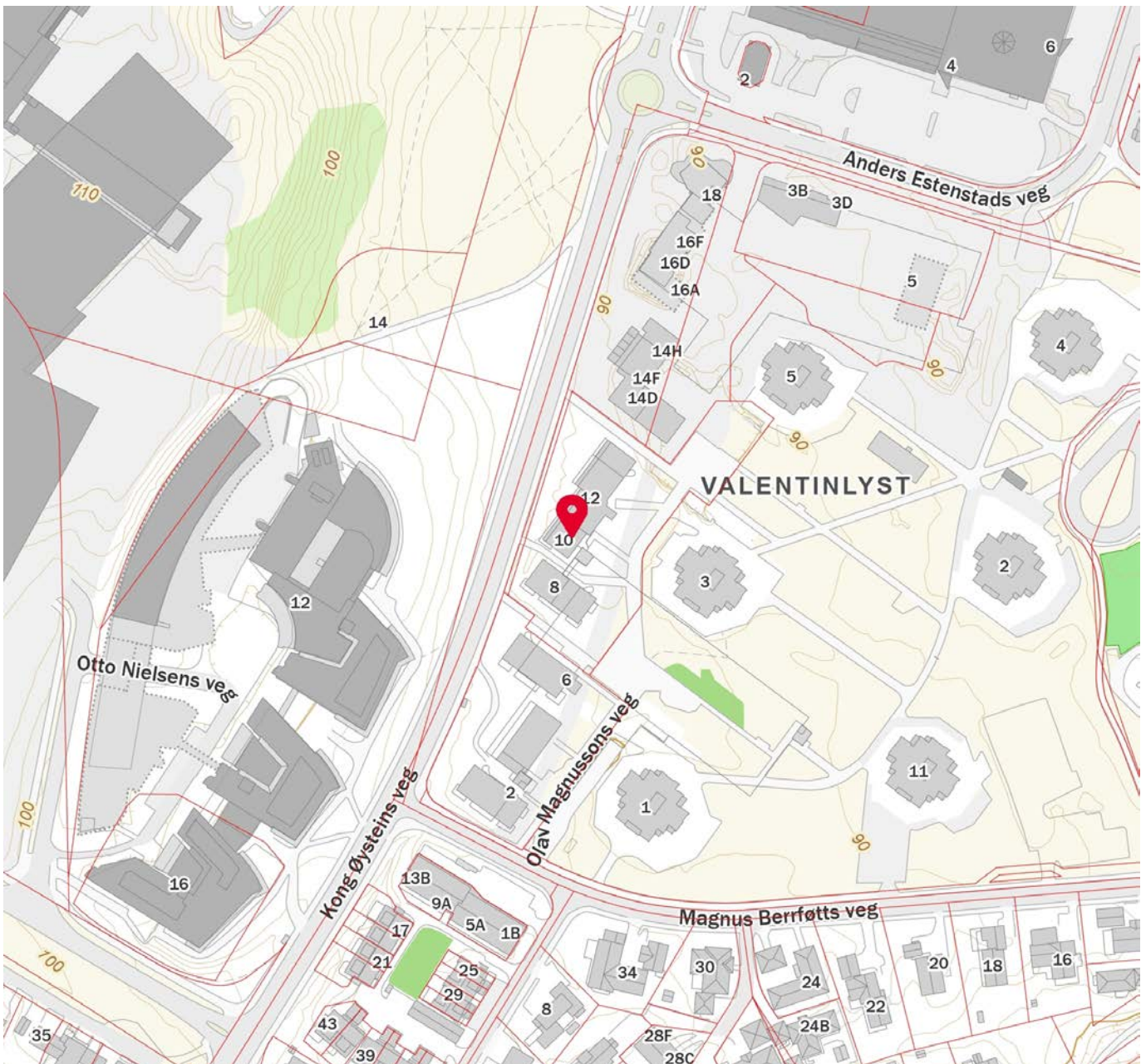
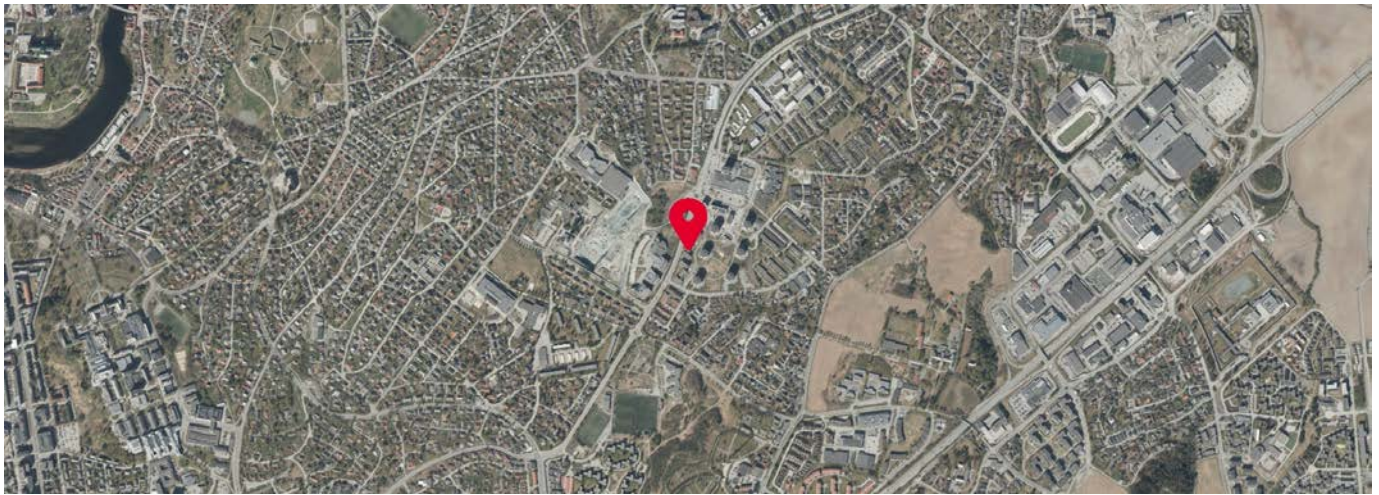


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	19%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250034	

Selger 1 navn
Jonas Nonstad

Gateadresse	
Olav Magnussons veg 10	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046

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/avtalnr.

Document reference: 1710250034

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

Beskrivelse

Huller i silikonfug funnet på overtagelsesbefaring.

Initialer selger: JN

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sak meldt inn i APEX, og utbedret på nyboliggaranti.

Arbeid utført av

PARMARINE OY

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny siliconfug.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Meldt inn sak i APEX om mulig drypp fra vannrør på baderomsservant.

Arbeid utført av

Ikke utført pr. 30.01.25

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sak "Parkett - Helningsavvik" meldt inn i APEX på ferdigbefaring av Trym Bygg AS

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Serviceteknikker byttet deler på ventilasjonsenheten.

Arbeid utført av

TRØNDERBLIKK AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

6 månedersservice på ventilasjonsanlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250034

- 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sak meldt inn i APEX under ettårsbefaring "Terrassebord gnippet mot rekkverk". Funn er utbedret.

Arbeid utført av

Trym Bygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pågående sak mot tidligere styre i borettslaget.

- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250034

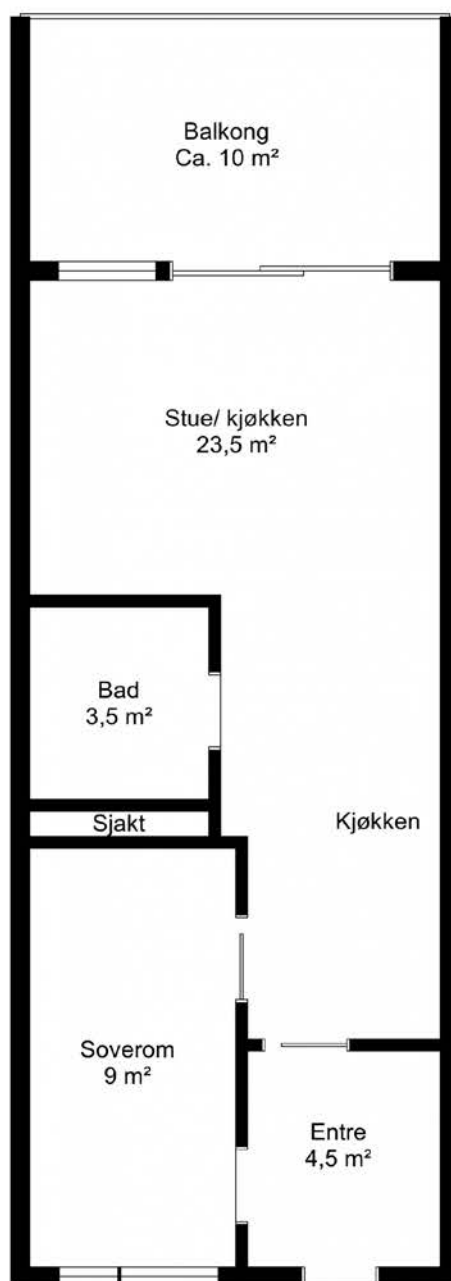
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Nonstad	b1d1ef37e8eba82e30bc1677 ebefa21b30b6282c	30.01.2025 21:02:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250034

- 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>

Olav Magnussons veg 10

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Olav Magnussons veg 10 7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2023

BRA: 43 m²

BRA-i: 43 m²



Samlet vurdering

TG-0

15

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 55 BNR: 123

Rune Normannseth
Takst-Forum Trøndelag

rune@tft.no
47380371

Olav Magnussons veg 10
7046 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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, tilleggsbygninger (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 etasjeskiller 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/26827>

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.2.2025

Rapportdato
10.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jonas Nonstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Olav Magnussons veg 10, 7046 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	55	Bruksnr:	123	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2023						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 5. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig pusset, samt innslag av liggende trepanel. Taket er tilnærmet flatt, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-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 byggt teknisk 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 arealstandarden (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)
Leilighet	43	43	0	0	10
Kjellerbod	6	0	6	0	0
Totalt m²	49	43	6	0	10

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	43	43	0	0	10
Totalt m²	43	43	0	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	43	43	0	Entre, soverom, kjøkken, bad, stue.	
Totalt m²	43	43	0		

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 6 m² og medtatt som BRA-E.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong oppført i betong med utgang fra stue.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags 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?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-0	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

TG-0

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	
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader.	

TG-0

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

TG-0

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
Midlertidig brukstillatelse er datert 21.04.2023.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, 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?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-0	
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

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?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-0**

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.

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-0**

El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt.

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg

Gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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-0
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme.	
Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service, samt utskiftinger av enkelte komponenter i anlegget opplyses utført januar 2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Jevnlig filterskifte, samt service sist 2024.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Anlegget som er plassert i entre (himling) fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på 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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Dokumentasjon er framvist og ligger på lukket system (Apex).

Badet er også bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

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

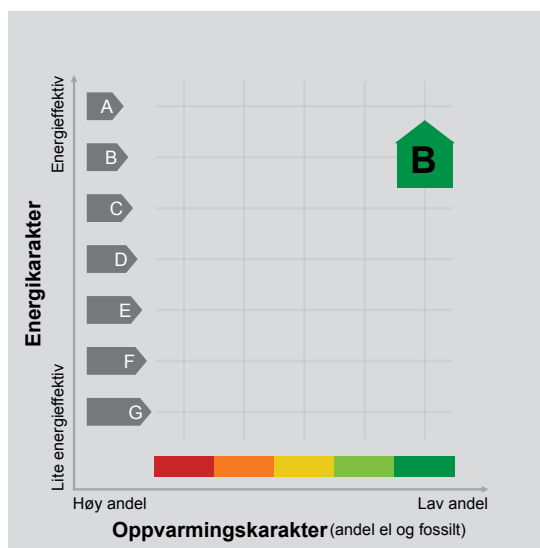
6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Olav Magnussons veg 10
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300860011
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-76544
Dato	06.02.2025



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.

Vedtekter
for Valentinlyst Borettslag org nr. 948.719.444
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB
vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.05.1965,
sist endret 06.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Valentinlyst Borettslag (org.nr. 948 719 444) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

(3) Det er tillatt med kameraovervåkning i borettslagets garasjekjeller. Overvåkning skal begrenses til å filme inn- og utkjøring og andre bevegelser gjennom garasjeportene på borettslagets eiendom. Formålet med kameraovervåkingen er andelseiere og beboere sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hæverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen skjer i henhold til gjeldende regelverk.

1-3 Parkering

(1) Parkering skjer i parkeringskjeller, som eies og driftes av Valentinlyst Parkeringsutleie AS (VPU). Parkeringskjelleren skal inneholde 557 parkeringsplasser, Bestemmelser som gjelder parkeringskjelleren er beskrevet i vedtektene til VPU.

(2) Borettslaget disponerer 56 utvendige parkeringsplasser som er satt av til gjesteparkering.

1-4 Boder

(1) Andelene 1-330 disponerer en fast bod i kjeller på eiers adresse i tillegg til en mindre bod i tilknytning til parkeringsplass i parkeringskjeller. Andelene kan i tillegg leie inntil en ekstra bod i egen høyblokk. Boder tildeles av forretningsfører og skjer etter boansiennitet (botid i borettslaget). Boder som leies følger ikke med ved salg av andelen.

(2) Andelene 331-557 disponerer en fast bod i tilknytning til parkeringskjeller.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert

av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Påstøp på balkongene og endring av bærende konstruksjoner (kutting av armeringsjern i vegg mv) i boligen er ikke tillatt.

(6) Andelseier kan ikke strekke/etablere opplegg for nye vannrør fra kjøkken/bad til et rom som ikke er beregnet for formålet (eksempelvis stue og soverom).

(7) Styret kan pålegge enhver ulovlig endring i boligen tilbakeført på andelseiers regning.

(8) Borettslaget tillater dyrehold, så fremt det ikke er til ulempe eller sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.

(9) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke. (korttidsutleie)

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

- (4) Andelseieren må ikke foreta flytting av vegger i leiligheten uten styrets samtykke.

- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, heve-/skyvedører, innglassinger og ytterdører til boligen eller reparasjon, eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av tre personer for innstilling til de tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal på generalforsamlingen fremlegge drift- og vedlikeholdsplaner for kommende år, med kostnadsoversikt og framdrift. Plussplan skal gjøres tilgjengelig på «Min Side».

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til valgkomite
- Eventuelt skifte av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Drifts- og vedlikeholdsplan (jf 8-2 punkt 4)
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-8 Digitale møter

(1) Styret kan velge å holde generalforsamlingen digitalt etter reglene i borettslagsloven § 7-4.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR VALENTINLYST BORETTSLAG

Velkommen!

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

Ansvar - omfang.

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet, og dermed beboerne, unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Barnevogner, møbler, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i oppganger eller annet fellesareal.

Det finnes egne rom og boder beregnet for slikt utstyr. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Det er forbudt med fotballsparking på plenene. Det er opparbeidet fotballbane til bruk i borettslaget.

Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass med motorvarmer, kun benytte disse.

Borettslagets garasjer skal kun brukes til parkering av bil eller annet motorkjøretøy.

Respekter skiltingen i området!

Kildesortering - avfall.

Restavfall, papp, papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.

Returpunkter for tekstil/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall skal benyttes. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Mating av fugler.

Mating av fugler og eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs,

kan trekke rotter og mus til husene.

Ro og orden.

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i blokken eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom styret og naboene har samtykket.

Det skal være stilt i leilighetene mellom klokken 2400 og 0700.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå etter kl 2000 mandag - fredag, eller lørdag etter kl 1700, og ikke i det hele tatt på søn.- og helligdager.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger

Bruk av leiligheten.

Byggene har felles ventilasjonssystem med vifter som sørger for tilfredsstillende avtrekk, og det er ikke tillatt å montere noen form for egne avtrekksvifter i leilighetene, da dette vil skape ubalanse og problemer i anlegget, samt tilføre støy og lukt til øvrige beboere.

Det kan om ønskelig monteres kjøkkenventilator, men da kun med utskiftbart kullfilter, og selvfølgelig ikke knyttet til eksisterende kanaler.

Hold avtrekkskanaler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e. l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp markiser, levegger e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner ved at blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjellerboder.

Vaskerier og tørkeplasser.

Etter bruk av vaskeriet skal maskiner og golv gjøres rent.

Maskinene kan brukes fra kl 0700 og ikke etter kl 2100. Hybelboere har ikke anledning til å bruke vaskeriet.

Baderom, wc, kraner og ledninger.

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

Pliker - mislighold.

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være

tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra styret, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim 21.05.2019

VALENTINLYST BORETTSLAG Styret.

Valentinlyst Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		13 305 311	9 550 835	13 344 350	14 451 000
Felleskostnader kapitaldel		6 281 286	6 715 956	5 750 000	9 140 690
Inntekter garasjer		2 025 533	636 395	1 885 415	15 681 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 395 609	1 920 115	1 916 640	2 796 372
Andre driftsinntekter	1	211 924	112 210 317	4 436 100	109 700
Sum driftsinntekter		24 219 663	131 033 618	27 332 505	42 179 362
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 914 909	-1 325 397	-1 617 640	-2 373 380
Styrehonorar	3	-470 800	-430 000	-470 800	-500 000
Avskrivninger		-382 349	-89 282	-45 700	-370 200
Forretningsførerhonorar		-362 338	-381 476	-588 000	-430 600
Honorar administrative tjenester		-242 497	0	-169 880	-192 780
Eksterne honorar	4	-778 738	-936 186	-345 000	-350 000
Kontingent boligbyggelag		-144 900	-118 800	-118 800	-188 175
Kontingent/felleskostnader	5	-7 237 105	-478 125	-1 885 415	-15 681 600
Drifts- og serviceavtaler	6	-442 478	-1 613 558	-695 000	-771 570
Vaktmestertjenester		-38 188	0	0	-40 000
Renholdstjenester		-656 715	0	-719 040	-749 000
Løpende vedlikehold	7	-872 506	-1 143 031	-2 435 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	8	-2 570 919	-1 415 090	-2 750 000	-8 600 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 557 667	-1 988 749	-2 208 000	-2 796 372
Forsikring		-1 228 959	-909 342	-1 104 000	-1 487 310
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 695 130	-1 328 172	-3 024 648	-2 155 000
Eiendomsavgifter		-2 220 407	-1 642 959	-1 708 680	-2 310 000
Energi, felles		-1 750 513	-970 213	-996 000	-1 400 000
Andre driftsutgifter	9	-2 888 741	-381 893	-770 000	-510 000
Sum driftskostnader		-29 455 858	-15 152 273	-21 651 603	-41 905 987
DRIFTSRESULTAT		-5 236 195	115 881 345	5 680 902	273 375
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		289 476	302 719	100 000	100 000
Finanskostnader		-7 089 420	-4 320 076	-5 750 000	-9 140 690
Netto finansposter		-6 799 944	-4 017 357	-5 650 000	-9 040 690
Resultat før skattekostnad		-12 036 139	111 863 988	30 902	-8 767 315
Ordinært resultat etter skatt		-12 036 139	111 863 988	30 902	-8 767 315
ARSRESULTAT	10, 16	-12 036 139	111 863 988	30 902	-8 767 315
Disponering av totalresultat:		-12 036 139	111 863 988	30 902	-8 767 315
Overført til annen egenkapital		0	111 863 988	0	0
Overført fra annen egenkapital		-12 036 139	0	0	0

Valentinlyst Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 17	543 716 480	333 716 480
Garasjer	11, 17	4 810 584	5 063 773
Andre anleggsmidler	11	5 119 266	1 714 657
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	12	100 000	100 000
Langsiktige fordringer	13	93 447 619	102 974 815
Sum anleggsmidler		647 193 949	443 569 724
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	14	88 212	34 206
Forskuttede kostnader MBU	14	1 246 693	226 484
Periodiserte kostnader	14	1 132 480	927 700
Andre fordringer	14	8 276	91 152
Mellomregning Klare Finans	14	334 462	172 512
Opptjente renter	14	289 476	145 888
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	15	8 297 939	7 645 901
Sum omløpsmidler		11 397 540	9 243 842
SUM EIENDELER		658 591 489	452 813 566

Valentinlyst Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	42 900	38 000
Annen innskutt kapital	16	380 067 636	199 621 582
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	109 909 633	121 945 772
Sum egenkapital		490 020 169	321 605 354
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	17, 18	130 000 000	115 000 000
Borettsinnskudd	17, 19	28 819 495	8 693 200
Annen langsiktig gjeld	17, 20	0	5 063 773
Sum langsiktig gjeld		158 819 495	128 756 973
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 285 519	1 546 993
Skyldig off. myndigheter		148 475	83 364
Forskudd kunder		331 159	173 698
Forskuttede inntekter MBU		495 768	7
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		168 896	125 613
Påløpte kostnader		685 064	516 564
Annen kortsiktig gjeld	21	5 636 943	5 000
Sum kortsiktig gjeld		9 751 824	2 451 239
Sum gjeld		168 571 319	131 208 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 591 489	452 813 566
Pantstillelser	17	158 819 495	123 693 200

Sted: _____, dato: _____

Elisabeth Fredriksen
Leder

Eva Slind
Styremedlem

Svein Morten Fossum
Styremedlem

Kristin Svee
Styremedlem

Rune Kjellberg
Styremedlem

Wenche Elisabeth Bye
Styremedlem

Sigmund Midtbø
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 (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) 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 DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strømvavgift eluttak	3 375	14 631
Inntekt festeavgift/tomt	100 000	100 000
Andre leieinntekter	108 549	105 766
Ekstrainnbetaling	0	21 220
Salg av utbyggingsrett	0	111 968 700
Sum andre inntekter	211 924	112 210 317

Andre utleieinntekter gjelder bodleie i høyblokkene

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	1 162 942	838 074
Arbeidsgiveravgift	294 933	217 438
Feriepenger	168 896	125 613
Pensjonskostnader	184 800	63 215
AFP-premie	8 589	0
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 474	0
Reisekostnader	1 758	0
Andre lønnskostnader	91 518	81 057
Sum personalkostnader	1 914 909	1 325 397

Samlet antall årsverk: 2,02

Obligatorisk tjenstepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenstepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Av andre lønnskostnader er det 68 170,- som er utbetalt til styremedlemmer for merarbeid.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	470 800	430 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	54 625	148 219
Honorar rådgiving revisjon	129 633	0
Fakturerte tjenester	2 900	268 935
Juridisk rådgivning	525 249	473 032
Teknisk rådgivning	66 331	46 000
Sum eksterne honorarer	778 738	936 186

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Bistand fra revisor er lagt på egen linje under.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	7 237 105	478 125
Sum felleskostnad velforening/sameie	7 237 105	478 125

Parkeringsleien som borettslaget betaler til Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Kr 4 525 800 av totalbeløpet skyldes etterfakturering for andel 1-330.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	28 766
Avtale om sekretærtjenester	0	62 393
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	27 894
Avtale om HMS-tjenester	0	38 104
Andre administrasjonsavtaler	0	41 454
Avtale om renholdstjenester	0	567 028
Avtale om vakt- og sikringstjenester	5 474	18 380
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	98 899	71 998

2023

2022

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	103 251	57 974
Avtale om skadedyrbekjempelse	13 158	13 034
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	92 188
Avtale om adgangskontroll og dører	19 205	18 250
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	202 491	576 095
Sum drifts- og serviceavtaler	442 478	1 613 558

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	243 537	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	151 445	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	164 555	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	165 595	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	109 206	0
Reparasjon og vedlikehold annet	38 169	0
Sum vedlikehold	872 506	1 143 031

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

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	2 570 919	1 415 090
Sum periodisk vedlikehold	2 570 919	1 415 090

Periodisk vedlikehold skyldes i hovedsak vedlikehold av ventilasjonsanlegg, heis og brannalarmsystem.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	137 023	14 017
Verktøy, driftsmateriell, inventar	101 208	125 340
Kontorrekvisita, trykksaker	20 795	65 741
Telefon og porto	1 500	0
Drift maskiner	78 679	37 417
Gaver	1 680	5 060
Kostnader vedr. styrearbeid	11 506	11 801
Generalforsamling/årsmøte	137 926	37 889
Kurskostnader	46 890	2 300
Bankgebyrer	1 634	1 609
Andre gebyrer	23 058	35 408
Tilskudd bomiljø	8 885	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	24 910	31 817
Dagligvarer	10 666	0
Julebord/styresamling	3 892	0
Andre kostnader	2 278 490	12
Sum andre driftsutgifter	2 888 741	381 893

Av andre kostnader utgjør kr. 2 274 404,- kostnader belastet Valentinlyst Parkeringsutleie AS for riving av barnehage og fjerning av forurensede masser på tomt, som skal viderefaktureres til borettslaget.

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	6 792 603	838 384
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-12 036 139	111 863 988
Tilbakeført avskrivning	382 349	89 282
Tilgang av anleggsmidler	-213 471 558	-215 169 050
Opptak lån	15 000 000	0
Mellomværende med konsernselskap	-5 063 773	5 063 773
Innbetalt innskudd	20 126 295	971 200
Utbetalt innskudd	0	-235 440
Innskudd kapital/fond	4 900	5 000
Opparbeidet langsiktig fordring	-14 908 276	-117 705 546
Reduksjon langsiktig fordring	24 435 472	21 449 429
Andre finansielle transaksjoner	180 446 054	199 621 582
Årets endring i disponible midler	-5 084 675	5 954 218
Disponible midler i periodens slutt	1 645 715	6 792 603
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 645 715	6 792 603

I forbindelse med nytt byggetrinn er fordringen mot utbygger redusert med 24 435 472,- og av disse er 14 808 276,- tilført som likviditet til Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Andre finansielle transaksjoner gjelder økning i egenkapital i forbindelse med bokføring av bygningsverdien for byggetrinn 2 i utbyggingsprosjektet.

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Maskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	321 718	1 768 797	66 485	10 000	21 279	1 660 984
Årets tilgang :	0	0	109 018	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	321 718	1 768 797	175 503	10 000	21 279	1 660 984
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	321 718	1 672 387	44 234	10 000	21 279	1 660 984
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	96 410	131 270	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	50 301	18 748	0	0	0
Antatt levetid i år :	20	3	5	5	3	5

	Park. plass	Kontormask.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 256 637	52 113	1 071 200	233 677 957	91 481	243 182
Årets tilgang :	0	0	0	210 000 000	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 256 637	52 113	1 071 200	443 677 957	91 481	243 182
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	52 113	0	0	91 481	234 693
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 256 637	0	1 071 200	443 677 957	0	8 489
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	16 978
Antatt levetid i år :		3			10	3

	Andre anl.m.	Varige anl.m.	Garasje	Rehabilit.	Søppelsug	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 476 295	123 300	5 063 773	98 967 323	0	171 678
Årets tilgang :	62 213	0	0	0	3 362 539	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 538 508	123 300	5 063 773	98 967 323	3 362 539	171 678
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 397 886	0	253 189	0	0	171 678
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 622	123 300	4 810 584	98 967 323	3 362 539	0
Årets avskrivninger :	43 134	0	253 189	0	0	0
Antatt levetid i år :	5		20		20	5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i 1965.

Rehabiliteringer er gjennomført i 2004 og i perioden 2016-2019. Sistnevnte gjelder fasaderehabilitering og innglassing av balkonger.

I 2015 er det endret avskrivningsplan for frittstående garasjer. Disse avskrives over 20 år. For avskrivning før 01.01.2015 er dette ført direkte over egenkapitalen. Fra 01.01.2015 føres avskrivningen over resultatregnskapet.

Årets tilgang gjelder byggetrinn 3, vaskemaskiner, skilting av vei og søppelsuganlegg.

Note 12 - AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 100 % av aksjene i Valentinlyst Parkeringsutleie AS som ble stiftet i 2018 for å bygge og drifte underjordisk p-anlegg som per årsslutt 2023 er under oppføring. Deler av anlegget er tatt i bruk, og resterende forventes ferdigstilt i løpet av 2024. Selskapet har en leieavtale om utleie av samtlige p-plasser til borettslaget.

Bokført egenkapital per 31.12.2023 i Valentinlyst Parkeringsutleie AS er - 9 212 078,- og årsresultatet for 2023 er - 4 903 960,-.

Note 13 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2023	2022
Valentinlyst Parkeringsutleie AS	29 897 340	14 989 064
Utbygger	63 550 279	87 985 751
Sum langsiktige fordringer	93 447 619	102 974 815

Fordring på kr 63 550 279 mot utbygger forventes oppgjort i løpet av 2024 i forbindelse med ferdigstillelse av utbyggingsprosjektet, men er av forsiktighetshensyn klassifisert som langsiktig fordring. Av det totale vederlaget fra utbygger for utbyggingsretten på 112 millioner, skal deler av oppgjøret betales kontant, og resterende ved at nye andelseiere overtar deler av gjelden i borettslaget. I henhold til bygge- og finansieringsplan skal 68 millioner gjøres opp i kontanter. Per 31.12.23 gjenstår det 39 millioner av kontantvederlaget. Dersom borettslaget tar opp ny gjeld før overlevering av de siste byggetrinnene, vil kontantvederlaget reduseres med andel gjeld som skal registreres på nye andelseiere. I låneavtalene mellom banken og Valentinlyst Parkeringsutleie AS er det forutsatt at 60 millioner av vederlaget for utbyggingsretten overføres fra borettslaget som likviditet til Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Per 31.12.23 er det samlede kontantvederlaget for byggetrinn 1 og 2 i på kr 29 539 007 overført som lån fra borettslaget til parkeringsselskapet. Endelig oppgjør, eventuell konvertering av denne fordringen til egenkapital og finansieringsstruktur vil bli bestemt når parkeringsanlegget er ferdigstilt. I tillegg består fordringen mot Valentinlyst Parkeringsutleie AS av avsetning festeavgift i henhold til festekontrakt mellom selskapene.

Note 14 - 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 15 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	61 202	40 996
Bankinnskudd	8 236 737	7 604 905
Sum bankinnskudd	8 297 939	7 645 901

Note 16 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	321 605 354	10 114 784
Overkurs/annen innskutt EK 01.01	199 621 582	0
Endring overkurs/annen innskutt EK	180 446 054	199 621 582
Overkurs/annen innskutt EK 31.12	380 067 636	199 621 582
Andelskapital 01.01	38 000	33 000
Endring andelskapital	4 900	5 000
Andelskapital 31.12	42 900	38 000
Annen egenkapital 01.01	121 945 772	10 081 784
Årets resultat	-12 036 139	111 863 988
Annen egenkapital 31.12	109 909 633	121 945 772
SUM EGENKAPITAL 31.12	490 020 169	321 605 354

Andelskapitalen er kr 38 000,- fordelt på 380 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 17 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	548 527 063
Restgjeld 31.12	158 819 495

Note 17 - PANTSTILLELSER

Pantestillelser omfatter panteobligasjon på kr. 300 000 000,- i forbindelse med borettslagets lån, panteobligasjon på kr. 600 000 000,- som sikkerhet til fordel for Valentinlyst Parkeringsutleie AS, panteobligasjon på kr. 500 000 000,- til fordel for utbygger sine byggelån (VPU har stilt sin festekontrakt som sikkerhet for byggelån), i tillegg til borettsinnskudd (kr 28 819 495,-). Pant til urådighet til Eiendomsmegler 1 i forbindelse med utbyggingsprosjektet er kr. 700 000 000,-.

Note 18 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN	Sparebank 1 SMN	Sparebank 1 SMN
Formål:	Fellesgjeld høyblokkene	Fellesgjeld høyblokkene	Fellesgjeld for nye andeler
Lånenummer:	42137901654	42137902138	42137904785
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2023
Rentesats:	6,68 %	6,68 %	6,68 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 1,95 %	3 mnd nibor + 1,95 %	3 mnd nibor + 1,95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2024	29.12.2024	29.12.2024
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	97 744 393	17 255 607
Lånesaldo 01.01:	0	0	0
Avdrag i perioden:	0	0	0
Opptak i perioden:	15 000 000	96 325 038	18 674 962
Lånesaldo 31.12:	15 000 000	96 325 038	18 674 962

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137901654	132	49 962	6 594 984
	132	44 194	5 833 608
	66	38 961	2 571 426
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137902138	132	320 837	42 350 484
	132	283 801	37 461 732
	66	250 195	16 512 870
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137904785	1	301 045	301 045
	1	271 326	271 326
	1	246 951	246 951
	1	204 617	204 617
	4	201 195	804 780
	5	191 360	956 800
	1	189 692	189 692
	4	185 160	740 640
	4	184 455	737 820
	4	178 745	714 980
	4	178 532	714 128
	4	174 256	697 024
	7	171 754	1 202 278
	5	166 280	831 400
	4	163 137	652 548
	4	162 068	648 272
	3	161 683	485 049
	4	159 930	639 720
	5	155 055	775 275
	4	137 266	549 064
	5	135 556	677 780

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

5	128 500	642 500
4	107 333	429 332
21	106 990	2 246 790
4	106 264	425 056
4	105 195	420 780
4	92 580	370 320
4	92 366	369 464
4	92 152	368 608
4	90 228	360 912

Note 19 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	28 819 495	8 693 200
Sum innskudd	28 819 495	8 693 200

Note 20 - LANGSIKTIG GJELD

	2023	2022
Langsiktig gjeld VPU	0	5 063 773

Valentinlyst Parkeringsutleie AS har på vegne av Valentinlyst Borettslag lagt ut for alle kostnadene knyttet til oppføringen av ny vaktmestergarasje på eiendommen, denne bli gjort opp i 2023

Note 21 - KORTSIKTIG GJELD

Kortsiktig gjeld til VPU er på til sammen kr 6 636 943. Kr 2 274 404,- gjelder kostnader knyttet til riving av barnehage og fjerning av forurensede masser på tomt som tidligere var bortfestet til Trondheim kommune. Kr 3 362 539 gjelder kostnader knyttet til søppelsug-anlegg som Valentinlyst Parkeringsutleie har betalt for.

Resultat og balanse med noter for Valentinlyst Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Valentinlyst Borettslag

Styreleder	Elisabeth Fredriksen (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Kristin Svee (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Svein Morten Fossum (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Sigmund Midtbø (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Wenche Elisabeth Bye (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Eva Slind (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Rune Kjellberg (sign.)	22.05.2024

[illegible]



Norgeshus as

Per Bortens vei 3
7223 MELHUS

Vår saksbehandler
Anders Saksvik

Saksnummer
BYGG-20/92051
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Iren Hansen

Dato
21.04.2023

Olav Magnussons veg 8, 10 og 12 (tidligere Olav Magnussons veg 3) BT2, midlertidig brukstillatelse for 3 boligblokker med tilhørende areal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 55/123/0/0 (tidligere 55/20/0/0 og 55/116/0/0)
Bygningsnummer: 300860004 og 300860011
Ansvarlig søker: Norgeshus as
Tiltakshaver: NYE VALENTINLYST AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Anders Saksvik
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NYE VALENTINLYST AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.03.2023. Søknaden er complettert 22.03.2023, 28.03.2023 og 19.04.2023

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Tilståing av plen
- Beplantning fellesarealer rundt boliger

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 30.12.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

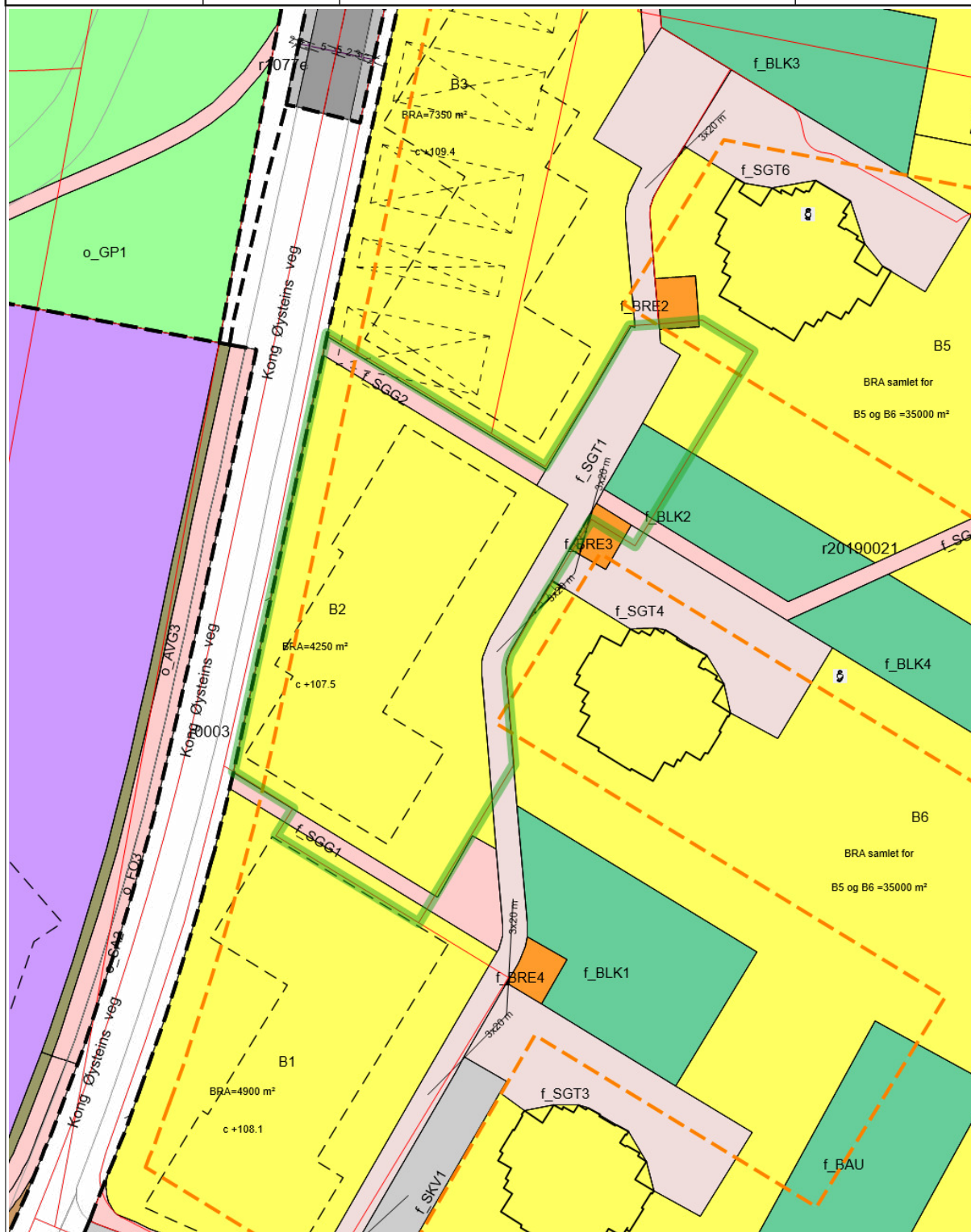
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 123	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Olav Magnussons veg 8 7046 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					





TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20190021

Arkivsak:20/132

Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 6.4.2020

Dato for godkjenning av bystyret: 29.4.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart hhv. over og under grunnen, merket r20190021 Reguleringsplan for Valentinlyst, datert 3.7.2019, senest revidert 5.2.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-B6)
- Sentrumsformål (BS)
- Barnehage (o_BBH)
- Energianlegg/ Trafo (o_BE1-2)
- Renovasjon (f_BRE1-5 og o_BRE1-2)
- Lekeplass (f_BLK1-4)
- Ballbane (f_BAU)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (f_SKV1, f_SKV2, f_SKV5, o_SKV3 og o_SKV4)
- Fortau (o_SF 1-6)
- Torg (o_ST 1-5)
- Gatetun (f_SGT1 - 7)
- Gangveg/gangareal (f_SGG 1-4)
- Gangveg (o_SGG)
- Sykkelveg (o_SS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT)
- Annen veggrun grøntareal (o_SVG og f_SVG)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)
- Parkeringsplasser (f_SPP og f_SPA)
- Avfallssug (o_SAS)

Grønnstruktur:

- Turdrag (o_GTD)

Hensynssone:

- Sikringssone – friskt (H140)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være anlegg til offentlig formål, teknisk godkjent av Trondheim kommune. Arealer merket f_ skal være felles for alle felt og boliger innenfor planområdet. Unntak er f_SPP som skal være felles for barnehage og nærmeste boligblokk.

§ 3.2 Utomhusplan

Ved søknad om første tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en helhetlig detaljert utomhusplan for planområdet.

Med søknad om tillatelse til tiltak for hvert felt skal følge en detaljert utomhusplan. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, ev. støyskjermer, HC-parkering på terreng, varelevering, avfallsanlegg, overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg/flomsikring og adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

Utomhusplanen skal vise trafiksikker gangløsning i tilknytning til adkomstveger og gatetun. Den skal også gjøre rede for tekniske anlegg, konstruksjoner og plassering av luftinntak og utkast.

§ 3.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Ved søknad om tillatelse til første tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Overvann skal håndteres i åpne løsninger.

Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen.

Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 3.4 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2016 kapittel 4, legges til grunn for tiltakene innenfor planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer: Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Boenheter i gul støysone med støynivå $L_{den} \geq 60$ dB på fasade skal ha minst et soverom vendt mot stille side $L_{den} \leq 55$ dB.
- For boenheter i rød sone med støynivå på $L_{den} = 65 - 70$ dB på fasade må minst halvparten av rom for varig opphold, herunder minst ett soverom med vindu med luftemulighet, vende mot stille side $L_{den} \leq 55$ dB. Stille side vil her si fasade vendt bort fra støykilden.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende støynivå $L_{den} \leq 55$ dB.

Retningslinjer i kapittel 6 i T-1520 kapittel 6, legges til grunn for utforming og plassering av luftinntak i boligene. Luftinntak for boligene skal plasseres så høyt og langt fra veg som mulig.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene.

§ 3.5 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes mobilt avfallssuganlegg. Det mobile anlegget skal utformes slik at det senere kan kobles på eksisterende boliger innenfor planområdet, og et framtidig stasjonært anlegg i nærområdet.

Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter i luftlinje fra hver bygnings utgangsdør.

Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

Areal for nedgravd løsning for eksisterende boliger skal plasseres innenfor f_BRE1-5. Barnehage o_BBH skal ha nedgravd renovasjonsløsning i o_BRE2.

Bunntømte nedgravde containere for avfall som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f_BRE2, f_BRE4 eller f_BRE5.

Eventuelle midlertidige løsninger skal vises i utomhusplanen. Midlertidige renovasjonsløsninger skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

§ 3.6 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor o_BE1 og/eller o_BE2. I tillegg tillates nettstasjoner integrert i bebyggelsen på alle felt i planområdet. Nettstasjon skal ha adkomst for vedlikehold.

§ 3.7 Atkomst

Kjøreatkomst til feltene B1, B2, B3, B4 og BS skal være via f_SKV1 og gatetun. Innkjøring til p-kjeller skal skje via f_SKV1 og f_SKV2.

Øvrig atkomst er vist med piler på plankartet.

§3.8 Parkering

Det tillates etablert maksimalt 1,1 p-plasser for bil per boenhet for hele planområdet.

Parkering for boligene skal løses i parkeringskjeller i f_SPA, som skal være felles for felt B1-B6 og BS. Det skal etableres parkeringskjeller innenfor maksimal utstrekning som vist på plankart 2 Parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal også inneholde boder, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner. Det skal være minst to løfteplattformer eller heiser fra parkeringskjeller f_SPA til terreng i felt B5 og B6.

Det tillates maksimalt 56 parkeringsplasser tilknyttet boligene på bakkeplan, inklusiv HC, innenfor felt B5, B6 og BS. Parkering på bakkeplan skal fordeles jevnt innenfor f_SGT2-7. Det tillates ikke bakkeparkering innenfor felt B1- 4.

Parkering f_SPP skal ha 8 plasser for bil og plass til 20 sykler og 7 sykkelvogner. f_SPP skal være felles og i sambruk mellom boliger i nærmeste boligblokk, og barnehagen. f_SPP skal ha adkomst via f_SKV5.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser i p-kjeller skal ha lademulighet for el-bil, enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette kan etableres.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. ny boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs i parkeringskjeller. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for transportsykler.

Sykkelparkering for barnehage skal være: 0,15 p- plasser for sykkel og 0,05 plasser for sykkelvogn pr. barnehageplass, og 0,4 plasser per årsverk hvorav min. halvparten skal være overdekket eller i bod.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

§ 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen på felt B1-4 og BS skal plasseres innenfor de viste byggegrenser i plankartet. Det tillates ingen ny bebyggelse innenfor felt B5 og B6, med unntak av mindre byggetiltak som nettstasjon, boder, heishus mm.

Nettstasjon, utvendige boder, ev. lokale støyskjermingstiltak, heiser og åpne overbygde areal som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrense.

Parkeringskjeller skal være konstruert til å bære gjennomsnittlig 50 cm jordlag til beplantning.

§ 4.1.2 Utnyttelsesgrad

Tillatt utnytting (BRA) i felt B5, B6 og o_BBH angitt i plankartet er maksimalt tillatt utnytting (BRA).

Det skal etableres minimum 200 nye boenheter innenfor B1-4 og BS.

Samlet BRA innenfor B1- B4 og BS skal ikke overstige 20.100 m².

Hvert byggetiltak skal alltid redegjøre for forventet utnytting av hele området og uterom.

Areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. BRA for bebyggelsen skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.

§4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres i henhold til maksimale tillatte gesimshøyder som angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner, samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde, og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Minste avstand fra fasadelivet for tekniske installasjoner skal være 2 m.

Det tillates etablert takterrasser med gjennomsliktig kantsikring med høyde inntil 1,3 m over regulerte gesimshøyder. Minste avstand fra fasadelivet til kantsikring skal være tilsvarende høyde

på kantsikring.

Boliger som vender mot Kong Øysteins veg skal ha kotehøyde for gulv i første etasje som er maks 1 meter høyere enn kotehøyde på tilgrensende offentlig fortau. Boliger langs Anders Estenstads veg skal ha maks 30 cm høyere kote enn tilgrensende offentlig fortau.

§ 4.1.4 Utforming av bebyggelse

Fasader skal brytes for minimum hver 50 m, enten med forskyvning på minimum 1 meter, eller åpning mellom enheter.

Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg. Det tillates ikke svalganger som passerer mer enn tre leiligheter fra heis/trapperom på samme etasje.

Det skal være variert og samstemt fargebruk i de nye bygningene, samt varierte/oppbrutte fasader.

Boliger innenfor B4 skal ha innganger vendt mot Anders Estenstads veg, og leiligheter på gateplan skal ha direkte inngang fra Anders Estenstads veg.

§ 4.2 Boligbebyggelse (B) felt B1, B2, B3, B4, B5, B6

§ 4.2.1 Bruk

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner. Dette inkluderer blant annet: nettstasjoner, parkering, nedkast for avfallssug, fordrøyningsanlegg og kjørbare interne gangveger med bredde på inntil 3,5 meter.

§ 4.2.5 Uterom, felles lekeareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan, og skal kunne benyttes som leke- og uteoppholdsareal. Parkeringskjeller under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av krav til uterom.

Uterom for alle boliger innenfor planområdet skal beregnes med hele området som grunnlag. Felles uterom og lekeplasser kan etableres på tak over parkeringskjeller. Det tillates ikke etablert felles uterom på øverste tak på boligene.

Uterommet skal utformes som sosial møteplass for alle aldersgrupper og slik at det kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 4.3 Sentrumsformål felt BS

Området skal benyttes til bolig, felleslokaler og tjenesteyting, samt annen publikumsrettet virksomhet. Det skal etableres forsamlingslokale eller lignende i første etasje. Fasader skal ha åpen og utadvendt karakter. Det tillates ikke etablert boenheter i første etasje. Det skal etableres torg/plass på BS.

Bilparkering skal skje i parkeringskjeller.

§ 4.4 Barnehage felt o_BBH

Det skal etableres offentlig barnehage innenfor felt o_BBH.

Sykkel- og bilparkering for barnehage skal løses innenfor felt f_SPP.

§ 4.5 Annet uteoppholdsareal, balløkke felt f_BAU

Balløkke skal utformes slik at den kan islegges på vinteren.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (SKV), fortau (SF), gatetun (SGT), gangveg (SGG) og gang-/ sykkelveg (SS)

Det tillates ikke etablert andre kjøreadkomster enn de som er vist på plankartet.

Kjøreveg (f_SKV1 og 2), gatetun (f_SGT 1-7) og gangveg (f_SGG1-4), fortau (o_SF1-6) og sykkelveg (o_SS) skal opparbeides som vist på plankartet. f_SKV1 og f_SKV2 skal være adkomst til p-kjellere.

Gatetunene (SGT) skal utformes slik at oppstillingsplass for brannbil ivaretas.

o_SKV 3 og o_SKV4 skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

Fortau o_SF1-6 og sykkelveg o_SS, skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

§ 5.2 o_ST1-5 (torg)

Arealet skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Det skal benyttes til sykkelparkering, benker, trær og annen møblering, og med vegetasjon som er tilpasset en urban situasjon og kollektivpunkt. Det tillates etablering av lommer for taxi eller mindre varelevering.

§ 5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT) og grøntareal (o_SVG)

Annen veggrunn o_SVT skal benyttes til nedkastpunkt for avfallssug eller nedgravde avfallscontainere, varelevering og av- og påstigningspunkt.

Annen veggrunn o_SVG skal opparbeides med vegetasjon eller belegg med et bymessig preg. Det tillates etablert fordrøyningsanlegg for regnvann og ev. midlertidig avfallssug-dockingpunkt innenfor formålet.

o_SVT og o_SVG skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.4 Kollektivholdeplass (SKH)

Feltet skal opparbeides for bussholdeplass og tilhørende anlegg, leskur mv.

§ 5.5 Parkeringsplass f_SPP

Arealet skal opparbeides til parkeringsplass for felt o_BBH og nærmeste boligblokk innenfor B6.

§ 5.6 o_SAS

Arealet skal benyttes til etablering av dockingpunkt for mobilt avfallssug.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turdrag (o_GTD)

Turdrag o_GTD skal opparbeides som grøntareal langs gangveg o_SGG.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssoner

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til første tiltak innenfor planen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, håndtering av matjord, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring (overvann), renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Plan for beskyttelse av trær langs Kong Øysteins veg og Magnus Berrføtts veg skal være godkjent av vegeier før tiltak kan settes i gang.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2016 kapittel 4, legges til grunn.

8.2 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall og grøntdrag, skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved omlegging av kommunale hovedledninger skal minimumsavstand til nye og eksisterende bygg og konstruksjoner, samt vurdering av geoteknikk/ stabilitet for eksisterende boligblokker teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

8.3 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak for første tiltak innenfor området kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.4 Forurenset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.5 Etablering av overvannstraseer/ flomveger

For hvert byggetrinn skal det redegjøres for hvordan overvannstraseer/ flomveg kan sikres i en midlertidig fase fram til området er ferdig utbygd. Midlertidige løsninger skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

8.6 Forventet utnytting

Hvert byggetiltak skal redegjøre for forventet utnytting av hele planområdet og uterom.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

Teknisk plangodkjenning av teknisk plan for offentlig trafikkareal skal foreligge før det kan gis tillatelse til første tiltak innenfor planområdet.

9.1.1 Veger og gatetun

a) f_SKV1 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

Gatetun f_SGT1 med toppdekke, belysning og vegetasjon/ beplantning skal være etablert frem til det aktuelle feltet før nye boliger innenfor felt B1, B2 og B3 kan gis ferdigattest. Hvis bebyggelsen tas i bruk i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

b) o_SF2 sør for Anders Estenstads veg skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B4 gis ferdigattest. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

c) o_SAS dockingstasjon for avfallssug skal være etablert før første bolig i felt B1, B2 og B3 kan tas i bruk.

9.1.2 Gangveger og gang-/ sykkelveg

a) Gangforbindelsen f_SGG1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

b) Gangforbindelsen f_SGG2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

c) Gang- og sykkelforbindelsen f_SGG3 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor feltene B3, B4 og B5 kan tas i bruk. I anleggsperioden skal det etableres midlertidige løsninger for å sikre gangforbindelse til Valentinlystsenteret.

d) Offentlig fortau o_SF3, o_SF4, offentlig gangveg o_SGG, og annen veggrunn o_SVT skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B4 kan tas i bruk.

9.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, avfallssug skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Eksisterende hovedledninger for vann og avløp gjennom området skal legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt.

Ny trafo innenfor o_BE1 må være etablert og høyspentledning skal legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt. Løsninger skal klareres med netteier før arbeider kan igangsettes.

B1 og B2 tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning. Eventuell midlertidig avfallsløsning må avklares og godkjennes av Trondheim kommune før godkjenning av søknad om tiltak for nye boliger kan gis. Alle boliger skal være tilknyttet mobilt avfallssuganlegg før nye boliger innenfor B3 eller B4 tas i bruk.

9.3 Utearealer/lekearealer

Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

9.4 Skole og barnehager

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

9.5 Støytiltak

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

9.6 Istandsetting av midlertidige rigg- og anleggsområder

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av det aktuelle byggetrinn, skal berørte områder istandsettes og revegeteres.

Rita Ottersen





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistdekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseidendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Olav Magnussons veg 10
7046 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Oppdragsnummer:

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre