



aktiv.

Edgar B. Schieldrops veg 10B, 7033 TRONDHEIM

**Pen 3-roms med fantastisk utsikt |
Stor balkong | Ildsted i stuen | God
bodplass | Parkering | Varmtvann
inkludert**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 253 599,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 152 820,-
Felleskostn.: Kr 5 444,- pr mnd
Selger: Elise Moen Vorum

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 64/74 kvm
Tomtstr.: 56058 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 144
Andelsnr.: 99
Oppdragsnr.: 1710240133

Velkommen til Edgar B. Schieldrops veg 10B!

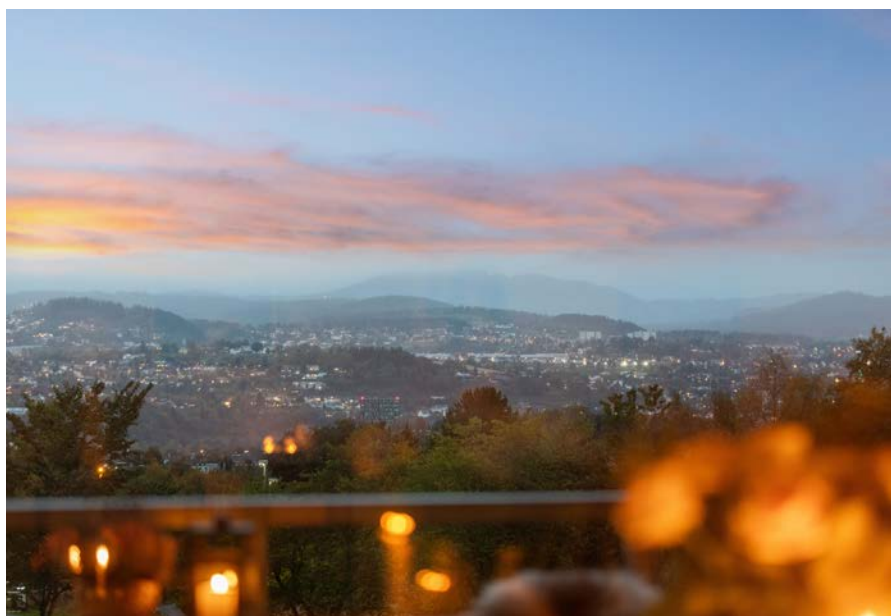
Aktiv Eiendomsmegling v/Christian Drøyvold har gleden av å presentere Edgar B. Schieldrops veg 10B.

Flytt rett inn i en velholdt 3-roms andelsleilighet, med gjennomgående planløsning i 3. etasje. Her bor man i et stille, rolig og sentralt område, med alle fasiliteter lett tilgjengelig. Utenfor stuen har leiligheten en overbygd balkong på ca. 12 kvm, med fantastisk panoramautsikt mot Byåsen i vest. Rundt blokken har borettslaget p-plasser og store grøntarealer med lekeplass.

Verdt å merke seg:

- Rett ved buss og butikker
- Skoler i kort gangavstand
- Pen stue med store vinduer
- Vedovn og plass til langbord
- Kjøkken i klart avtrenset sone
- Flislagt bad med gulvvarme
- Separat wc-rom vegg i vegg
- To gode soverom med skap
- Svært gode rentebetingelser på fellesgjeld

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	40
Planskisse	45
Tilstandsrapport	46
Energiattest	61
Husordensregler	62
Vedtekter	63
Regnskap 2023	73
Byggetegninger	84
Midlertidig innflyttingstillatelse	88
Ferdigattest	89
Reguleringskart	91
Reguleringsbestemmelser	95
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 10 m²

3. etasje:

BRA-i: 64 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje:

12 m² - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 7 og 3 m², medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

56058 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger barnevennlig, tilbaketrukket og meget attraktivt til, med umiddelbar nærhet til barnehage, diskolfpark, busstopp, barneskole og ungdomsskole, og med kort vei til butikker, kjøpesentre og populære turområder. Fellestomten er grønn, solrik og velstelt, med store plenarealer, prydbusker, trær og asfalterte internveier. På tunet mellom bygningene er det sittebenker og lekestativer til felles anvendelse.

Leiligheten har utgang fra stuen til en lun, overbygd og vestvendt balkong på ca. 12 kvm. Her er solforholdene gode, og det er fint utsyn over de grønne fellesarealene. Det er fin plass til utemøblement, og balkongen har støpt dekke og rekkverk i stål med

liggende, rødmalte paneler.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et trygt, populært og barnevennlig boligområde på Vestlia, ca. 5,5 km sydøst for Trondheim sentrum. Området oppleves som rolig og fredelig, men er like fullt enkelt tilgjengelig. Bunnpris nås på ca. 5 minutter til fots, og det tar under 5 min å sykle bort til Risvollan senter og kun 10 minutter å gå til Nardo Centeret.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmebling.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 7 minutters gange til Steindal barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 5 min til Hoeggen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Strinda, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, hvor Vestlia er den nærmeste. Fra leiligheten er det gang- og sykkelavstand til både NTNU Dragvoll og NTNU Gløshaugen.

Området har et godt idrettstilbud, og det er nærhet til flere fotballbaner og idrettsanlegg.

Nissekollen ligger i kort avstand, med to kunstgressbaner, skøytebane og akebakke. Det er volleyballbane på Othilienborg, og rett utenfor døra finner man et skitrekk for barn. Skitrekket har nyoppsatt varmestue med kiosk og utleie av utstyr. Steinan skitrekk driftes av Othilienborg IL og frivillige i nærområdet. I dalen er det ny aktivitetsplass og grillhytte.

Det er umiddelbar nærhet til 11-hulls frisbeegolfbane, og ved barneskolen er det fotballbane som islegges om vinteren. Lerkendal stadion ligger heller ikke langt unna, og her spiller Rosenborg sine hjemmekamper. Leiligheten ligger også tett på flotte tur- og rekreasjonsområder - sommer som vinter.

Rett over Steinanvegen er det enkel tilgang til Estenstadmarka. Her finner du blant annet flere tur- og sykkelveier, lysløype og oppkjørte skiløyper vinterstid. Om sommeren kan Estenstaddammen eller Tømmerholtdammen friste med en dukkert. Legg gjerne turen til Estenstadhytta, et populært utfartsmål med servering og hyggelig stemning.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet på Vestlia består av buss, og nærmeste holdeplass Edgar B. Schieldrops veg, som ligger under 300 meter fra leiligheten. Herfra er det hyppige avganger mot sentrum. Det er gangavstand til Steindal barneskole og Hoeggen

ungdomsskole, samt kort vei til NTNU Dragvoll. Området har et godt idrettstilbud, og det er nærhet til flere fotballbaner og idrettsanlegg.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte:

Lavblokk oppført i 3. etasjer over kjeller. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, trolig teknet med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Montering av ny servantskap og opplegg til vaskemaskin i mai 2019.

Arbeid utført av Jan A. Lernes.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei.

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. Kontroll av vann og avløp i regi av borettslaget i oktober 2023.

Arbeid utført av Nardo VVS 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. Montering av ny stikkontakt på kjøkken i september 2022.

Arbeid utført av Berg & Wigum 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, kontroll av el-anlegget i regi av borettslaget i oktober 2023.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja, har fast plass med ladeboks på borettslagets parkeringsplass.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det ble lagt terrassebord på balkong sommeren 2023. Egeninnsats.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i en delikat og funksjonell leilighet med gjennomgående planløsning. Leiligheten ligger i tredje etasje og har adkomst via en felles trappeoppgang. Vel inne gir entreen et godt førsteinntrykk, med 1-stavs laminatgulv og vegger holdt i en mørk grånyanse. Jakker og annet yttertøy henges enkelt bort i et garderobeskap med speildør.

STUE

Stuen er et pent og romslig oppholdsrom, med praktfull panoramautsikt og flotte lysforhold via en stor vindusflate i front. Utsikten viser seg fra sin beste side på en overbygd balkong utenfor stuen. Den herlige balkongen måler ca. 12 kvm, og ble i 2023 oppgradert med nye terrassebord. På balkongen nytes enkelt både stille stunder og lange, sosiale kvelder, med Trondheim som vakkert bakteppe.

Inne igjen i stuen kombineres 1-stavs laminatgulv med veggflater malt i lysegrått og en dus, moderne jordtone. Lune kvelder sikres av en eldre vedovn. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass utenfor kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

KJØKKEN

Kjøkkenet har delvis åpen løsning mot stuen, men ligger klart avgrenset, slik at det blir en fin balanse mellom sosial matlaging og skjermet arbeidsplass. Sammen med laminatgulvet bidrar en kontrastvegg i samme jordfarge som den i stuen til en flytende overgang mellom rommene.

Selve innredningen er oppført langs endeveggen, med hvite, glatte fronter og dobbel oppvaskkum nedfelt i benkeplaten. For et luftigere uttrykk er flere overskap droppet til fordel for åpne flater, men det er likevel godt med skap- og skuffeplass på kjøkkenet. Over benken er det belysning og to metallplater, og over kokesonen er ventilator installert. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen byr på et bad og et separat wc-rom vegg i vegg. Badet er innredet med gulvvarme og fliser i ulike gråtoner. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og et dusjhjørne har vegg av glassbyggerstein. Den øvrige innredningen består av en servant med hvite skuffer og tilhørende speil. Overflatene på wc-rommet ble pusset opp i 2022,

og rommet har toalett, en enkel servant og et rundt speil med belysning.

SOVEROM & GARDEROBE

To soverom ligger på den ene enden av leiligheten, tildelt arealer på ca. 8,5 og 9,5 kvm. Hovedsoverommet innredes enkelt med dobbeltseng, og langs den ene veggen har rommet en stor og plassbygget skyvedørsgarderobe med dels speilfronter for ekstra romfølelse. Både entreen og det andre soverommet er innredet med hvert sitt skap, og leiligheten har godt med ekstra lagringsplass i to disponible kjellerboder på henholdsvis ca. 3 og 7 kvm.

Standard

TILSTANDSGRADER

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:

KJØKKEN

Avtrekket på kullfilervifte fungerte etter en enkel test.

Anbefalte tiltak: I tillegg til omluftsvifte anbefales det i henhold til dagens krav å etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

VÅTROM

Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles ca. 12 mm fall fra dør til dusjsonen og stedvis begrenset fall i dusjsonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Halvparten av forventet brukstid på membran/ tettesjikt er 15 år. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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

- Terrassebordene ble skiftet i 2023.
- El-kontroll i regi av borettslaget i 2023.
- Overflater fornyet i 2022 på wc-rommet.
- Opplegg for vaskemaskin etablert i 2019.
- Rørfornyning i regi av borettslaget i 2017.
- Vinduene i stuen ble byttet ut i 2016.
- Balkongdøren i stuen er fra 2016.
- Vinduer fra 2003 på soverommene.
- Automatsikringer fra 2006 i el-skapet.
- Badet ble pusset opp i 2006/07.
- Varmekabler skiftet på badet i 2006.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Vestlia BRL har garasjer/garasjeplasser, motorvarmere og ELpunkt. Garasjer tildeles av TOBB, og elbil-/motorvarmerplasser av styret i borettslaget.

- Det betales omkostninger til TOBB ved tildeling av garasje/motorvarmerplass/ELpunkt og utarbeidelse av kontrakt.
- Ta kontakt med driftskontoret for tildeling av motorvarmer; tlf 916 56 920.
- Elbil-lading på faste parkeringsplasser. For tildeling må styret (driftsavdelingen) kontaktes.
- Søknad om garasje registreres på www.tobb.no.
- Vestlia Borettslag har privatrettslig parkering. Bilen må være registrert i SmartOblat for å parkere i borettslaget.
- Hver andelseier/leilighet kan registrere 2 biler fast. Garasje og strømpunkter regnes med i dette. Det er mulighet for å ha registrert inntil 3 gjesteparkeringer, og alle «gjester» som skal parkere må registrere seg i smartoblat www.smartoblat.trondheimparkering.no. Gjesteparkering må fornyes hver 24. time.

Forsikringselskap
If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer
SP0005533223

Diverse

AREAL

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrrom (P-rom) og sekundærrrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

FORSIKRING

Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

STRØMAVTALE

TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til deres beboere.

DIVERSE UTSTYR

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

RENHOLD

Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer.

VAKTMESTER

Boligselskapet har ansatt vaktmester.

MILJØGEBYR

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

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.

Energi

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet, supplert av en vedovn i stuen.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

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 2 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 801 168

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 044 437

Formuesverdi sekundær år

2022

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 inkluderer blant annet renter og avdrag på felles lån, diverse drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, renhold i fellesareal, elektronisk fellesavtale og varmtvann.

Felleskostnadene fordeles som følger:

- Renter: Kr 731
- Avdrag: Kr 1 154
- Driftsdel: Kr 3 145
- Elektroniske fellesavtaler: Kr 414

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Renter & avdrag på fellesgjeld
- Vaktmestertjenester
- Kommunale avgifter
- TV/Internett
- Diverse driftskostnader

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 444

Andel Fellesgjeld

Kr 253 599

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

19.09.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 1 154

Rentekost. fellesgjeld

Kr 731

Andel fellesformue

Kr 21 130

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vestlia Borettslag

Organisasjonsnummer

954872416

Andelsnummer

99

Om borettslaget

Vestlia borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boliger (herunder garasjer), samt forestå fellestiltak (herunder barnehage, vaktmestertjeneste etc), når dette har felles formål for andelseierne eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 14626549, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.09.2024: 1.91% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 19.09.2024: 3 988 942
Andel av saldo: 11 663
Første termin/første avdrag: 01.02.2009 (siste termin 01.11.2029)
Fastrente til 01.12.2027.

Lånenummer: 14634223, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.09.2024: 2.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 19.09.2024: 11 023 848
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.08.2013 (siste termin 01.05.2043)
Fastrente til 31.12.2036

Lånenummer: 14635060, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.09.2024: 2.60% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 19.09.2024: 14 650 196
Andel av saldo: 42 833
Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.12.2044)
Fastrente til 31.12.2036

Lånenummer: 67140521641, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.09.2024: 2.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 19.09.2024: 1 491 514
Andel av saldo: 4 361
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.03.2035)

Lånenummer: 67140521640, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.09.2024: 2.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 43
Saldo per 19.09.2024: 1 552 386
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.03.2035)

Lånenummer: 67140521638, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.09.2024: 2.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 19.09.2024: 1 496 250
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.09.2030)

Lånenummer: 67140521637, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.09.2024: 5.42% pa.
Antall terminer til innfrielse: 9
Saldo per 19.09.2024: 2 516 250
Andel av saldo: 7 357
Første termin/første avdrag: 28.06.2024 (siste termin 28.09.2026)

Lånenummer: 67140521687, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.09.2024: 3.37% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 19.09.2024: 66 402 978
Andel av saldo: 187 385
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.03.2048)
Rentesikring på 3,37% til 03.01.2033 (oppr. 60 mill.) og rentesikring på 2,99 til 02.01.2032 (oppr. 20,5 mill.)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. 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. Gebyr for utlysning av forkjøpsrett 7 981 kroner dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske statu spr. 31.12.2023:
- Årsresultat: Kr 9 102 490
- Egenkapital: Kr 1 680 708
- Disponible midler: Kr 8 088 031
- Årets endring i disponible midler: Kr 3 624 494

Fullstendig regnskap og budsjett kan ses i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

KONTROLL VED SALG

Styret i Vestlia borettslag har besluttet å innføre obligatorisk inspeksjon av teknisk installasjon ved overdragelse/salg av blokkleiligheter. Vaktmester skal inspisere leilighet og tilhørende bod for alt som borettslaget står juridisk ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 144 i Trondheim kommune. Andelsnr. 99 i Vestlia Borettslag med orgnr. 954872416

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/79/144:

14.03.1973 - Dokumentnr: 3656 - Erklæring/avtale

Refusjonsplikt til kommunen.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1998 - Dokumentnr: 12613 - Erklæring/avtale

Kommunen gis vederlagsfritt rett til å anlegge og ha liggende tursti.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse den 08.09.1971

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Videre er det utstedt ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 09.03.2016.

Det er gitt tillatelse til utvidelse av balkonger i vedtak datert 07.07.1995. Det er ikke utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt endret reguleringsplan for Vestlia (01.12.1981), planID r1112aa, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Eiendommen er også underlagt følgende reguleringsplaner:

- PlanID r1112, Steindal, Hoeggen, Solberg, Risvold, Blaklieggen, Steinan Øvre, Utleiren m.fl. (26.11.1968).
- PlanID r1112ah, Endret regulering av gangveg i Vestlia fra Arne Fjellbus veg øst for barnehagen (31.01.1985).
- PlanID r1112ai, Søknad om dispensasjon for oppføring av garasjer på regulert parkeringsareal , Vestlia (23.07.1987).
- PlanID r20200040, Arne Berggårds vei og Edgard B. Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 m flere (20.10.2022).

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 Prisantydning

253 599 Andel av fellesgjeld

3 143 599 Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 152 820 Totalpris. inkl. omkostninger

3 160 020 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 162 820 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 9 221

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 deknings salg 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 1 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtal. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christian Drøyvold
Eiendomsmeglerfullmektig
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

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
03.10.2024



Aktiv Eiendomsmedling v/Christian Drøyvold har gleden av å presentere Edgar B. Schieldrops veg 10 B.



Stuen er et pent og romslig oppholdsrom, som innbyr til hygge fra tidlig morgen til sent på kveld.



Uteplassen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder i godt lag.



På balkongen får man fantastisk panoramautsikt over byen og fjellene i det fjerne.



Utformingen gjør stuen enkel å møblere.



Lune kvelder sikres av en vedovn i stuen.



Leiligheten er holdt i en dus og tidsriktig fargepalett.



Et fint 1-stavs laminatgulv bidrar til flytende overgang mellom rommene.



Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å ha spiseplass utenfor kjøkkenet – med flott utsikt.



Utenfor stuen har leiligheten en overbygd balkong på ca. 12 kvm, vendt ut mot de grønne fellesarealene.



I stuen kan venner og familie samles for hyggelige måltider rundt et langbord.



Kjøkkenet har godt med skap- og skuffeplass i en tidløs innredning.



Kjøkkenet ligger åpent, men klart avgrenset, for en fin balanse mellom sosial matlaging og skjermet arbeidsplass.



Leiligheten har en god og gjennomgående planløsning i tredje etasje.



Dagene får en god start på et helfiset bad med dusjhjørne.



Badet er utstyrt med varmekabler og opplegg for vaskemaskin.



Vegg i vegg med badet har leiligheten et separat wc-rom, der overflatene ble fornyet i 2022.



Leiligheten passer fint for både ny- og veletablerte.



Planløsningen byr på to soverom, med arealer på henholdsvis ca. 8,5 og 9,5 kvm.



Langs den ene vegg har rommet en stor og plassbygget skyvedørgarderobe med dels speilfronter for ekstra romfølelse.



Det andre soverommet byr også på gode møbleringsmuligheter.



Entreen har et garderobeskap for oppbevaring av jakker og annet yttertøy.



Om ønskelig er det mulighet for parkering på fellesområdet.



Store grøntarealer bidrar til en åpen beliggenhet, og borettslaget har en lekeplass til glede for de minste.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Edgar B. Schieldrops veg 10B - Nabolaget Vestlia - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Hoeggen skole Linje 22, 115	3 min 🚶 0.3 km
🚶 Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 🚶 3.4 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 🚶 11.1 km
✈ Trondheim Værnes	28 min 🚶

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.) 331 elever, 18 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Nardo skole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Utleira skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	25 min 🚶 1.9 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser	26 min 🚶 1.9 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 452 elever, 26 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	9 min 🚶 4.3 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	11 min 🚶 4.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

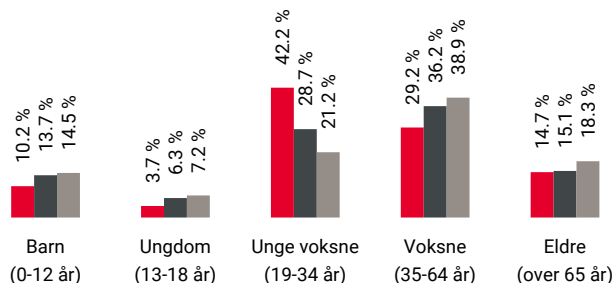
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestlia	1 228	980
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestlia barnehage (1-5 år) 88 barn	7 min 🚶 0.5 km
Risvollan barnehage (1-5 år) 71 barn	9 min 🚶 0.7 km
Sollia barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 🚶 0.7 km



Dagligvare

Bunnpris Vestlia	5 min 🚶
Coop Mega Nardo Post i butikk	11 min 🚶 0.9 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 2024

Primære transportmidler









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

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

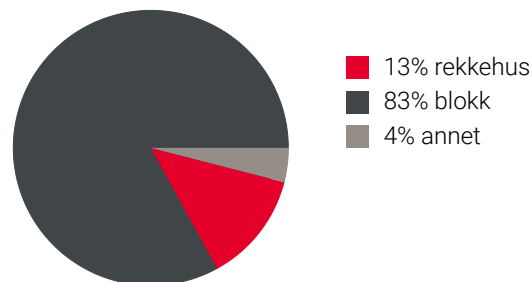
 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

Sport

-  Hoeggen skole 6 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Steindal skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km
-  TrenHer Nardo 18 min 
-  3T-Moholt 20 min 

Boligmasse






«Rolige, koselige omgivelser, mye grønt gress og trivelige mennesker.»

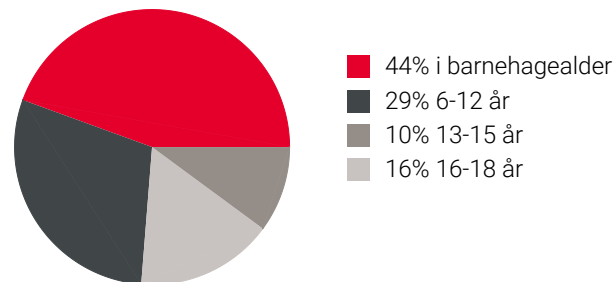
Sitat fra en lokalkjent



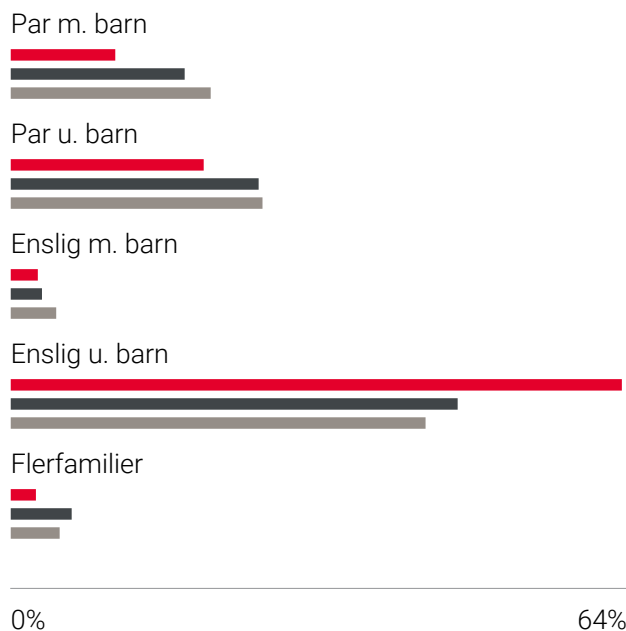
Varer/Tjenester




-  Nardo centeret 10 min 
-  Boots apotek Nardo 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



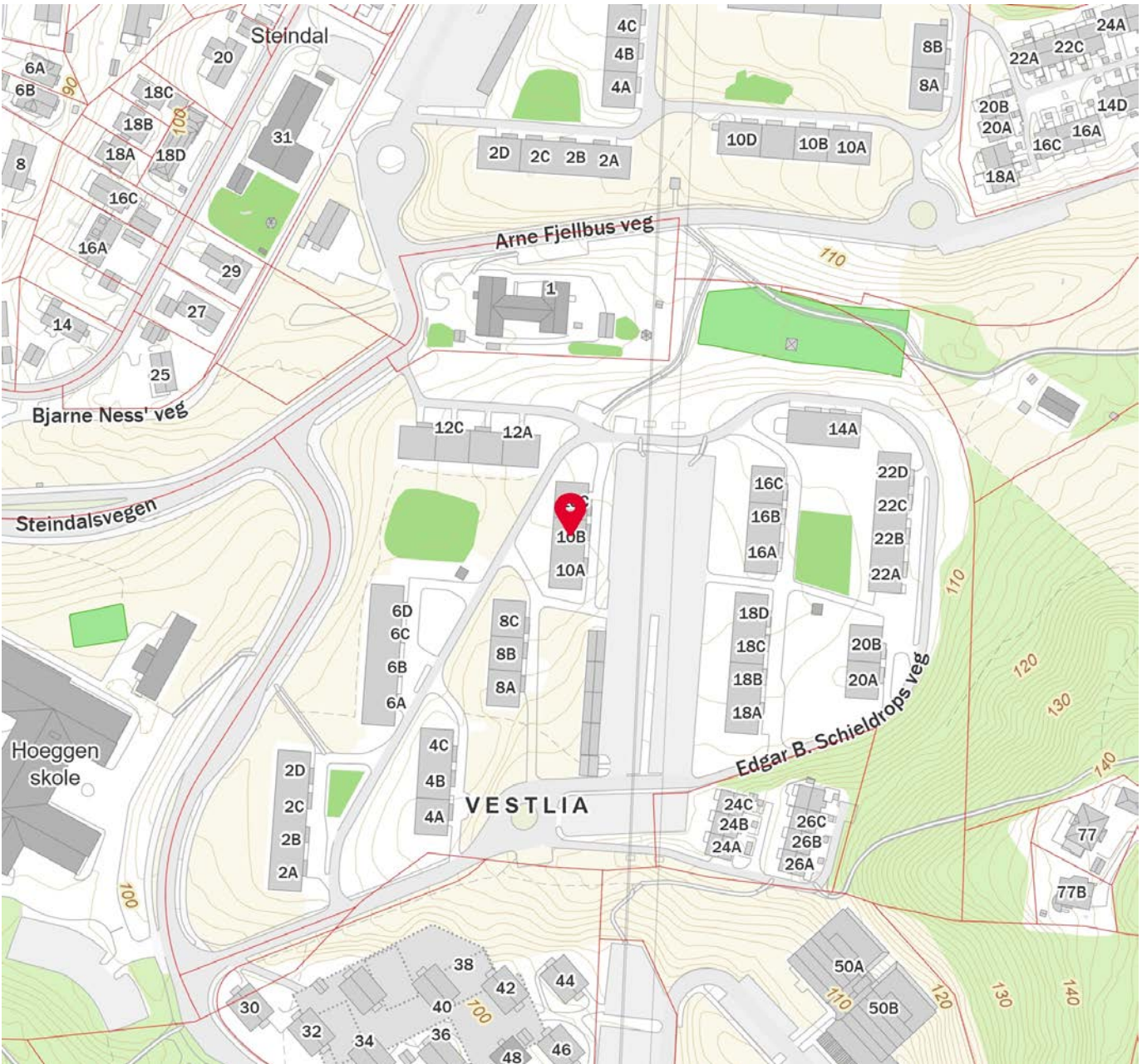
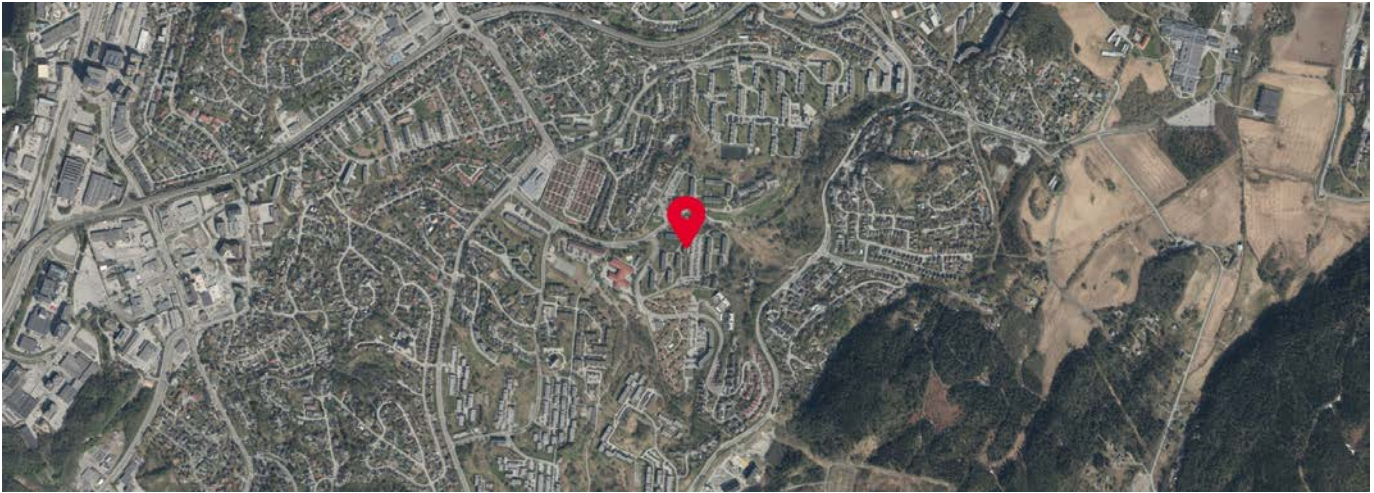
Familiesammensetning



-  Vestlia
-  Trondheim
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240133	
Selger 1 navn	
Elise Moen Vorum	
Gateadresse	
Edgar B. Schieldrops veg 10B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7033
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240133

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

Initialer selger: EMV

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av ny servantskap og opplegg til vaskemaskin i mai 2019.
Arbeid utført av	Jan A. Lernes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll av vann og avløp i regi av borettslaget i oktober 2023.
Arbeid utført av	Nardo VVS AS

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av ny stikkontakt på kjøkken i september 2022.
Arbeid utført av	Berg & Wigum 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	Kontroll av el-anlegget i regi av borettslaget i oktober 2023.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Har fast plass med ladeboks på borettslagets parkeringsplass.
-------------	---

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, tømmerarbeid 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble lagt terrassebord på balkong sommeren 2023. Egeninnsats.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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: 1710240133

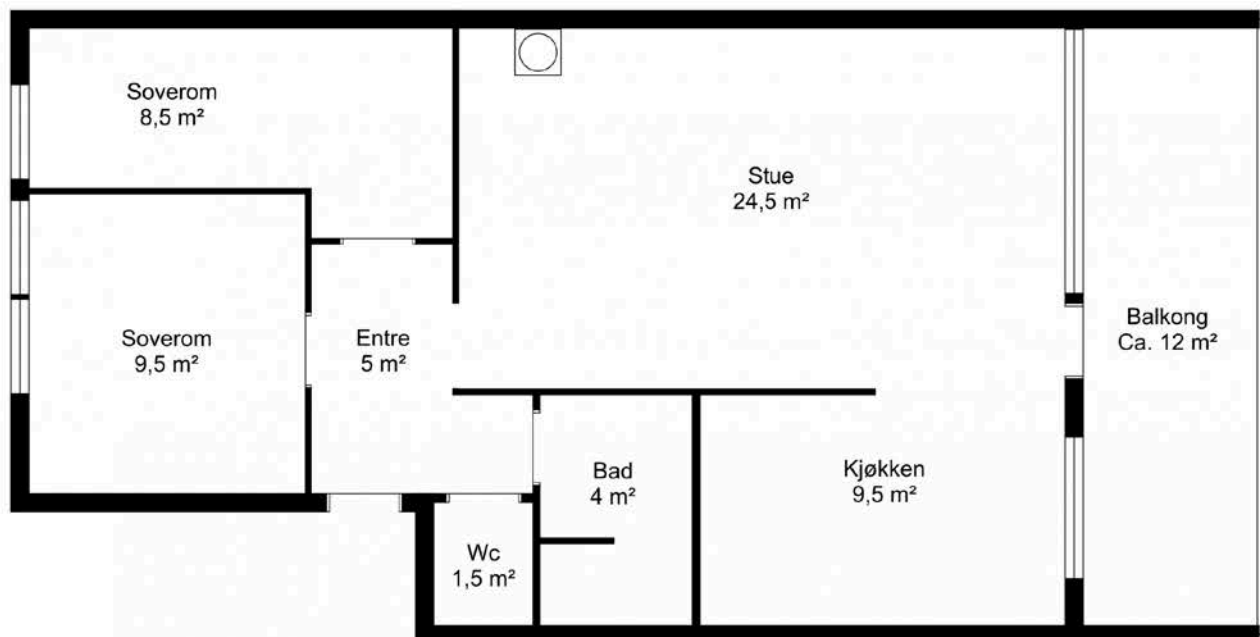
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elise Moen Vorum	008174ce5cff00d412895be 739511887c0fe95cf	24.09.2024 06:44:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240133

- 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>

Edgar B. Schieldrops veg 10B

3. 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.

Edgar B. Schieldrops veg 10B 7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1973
BRA: 64 m²
BRA-i: 64 m²

Samlet vurdering



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 omfang, 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/23290>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket på kullfilervifte fungerte etter en enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det i henhold til dagens krav å etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles ca. 12 mm fall fra dør til dusjsonen og stedvis begrenset fall i dusjsonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Halvparten av forventet brukstid på membran/ tettesjikt er 15 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder opplyses å være felles for bygget og er ikke kontrollert/ vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.9.2024

Rapportdato
23.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Elise Moen Vorum**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Om bygnings sakkyndig:

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: **Edgar B. Schieldrops veg 10B, 7033 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **79** Bruksnr: **144** Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1973**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Lavblokk oppført i 3. etasjer over kjeller. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, trolig 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. Rombenevnelser 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	64	64	0	0	12
Kjellerboder	10	0	10	0	0
Totalt m²	74	64	10	0	12

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. Etasje	64	64	0	0	12
Totalt m²	64	64	0	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. Etasje	64	64	0	Entre, 2 soverom, toalett, bad, stue, kjøkken.	
Totalt m²	64	64	0		

Bygning: Kjellerboder

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

Boder i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 7 og 3 m², medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvidet i 1996. Terrassebord opplyses skiftet i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
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 2 og 3-lagsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/ balkongdør på stue er datert 2016 og vinduer på soverom er datert 2003.	
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-1	
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	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredningen opplyses oppgradert i 2018 og fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket på kullfiltervifte fungerte etter en enkel test.	

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det i henhold til dagens krav å etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.6 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 10.09.1973.

Det er ikke fremlagt ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Dette til orientering.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Toalettrommet har oppgraderte overflater fra 2022. Utover dette er alder på wc og servant ukjent.

Ingen tegn til tilstandssvekkelser blir registrert på befaringdagen. Rommet vurderes å fungere som tiltenkt.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken. Det opplyses også at borettslaget gjennomførte rørfornyng i bygget i 2017.	
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-1
<p>Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.</p> <p>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 ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.</p>	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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-1
<p>Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert på wc og fungerte som tiltenkt.</p>	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er gjennomført en elk kontroll i regi av borettslaget datert september 2023 av Elpartner uten vesentlige avvik. Det ble kun anmerket et løs deksel på stikkontakt på bad. Videre er det framlagt samsvarserklæring fra Buvik Elektro datert 03.10.2006 som beskriver blant annet ny innmat i sikringsskapet og varmekabler på bad.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.

Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Bereder opplyses å være felles for bygget og er ikke kontrollert/ vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg/ spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på bad/ wc.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses av tidligere eier å være oppgradert i 2006/ 07. Servantskapet, samt opplegg for vaskemaskin opplyses skiftet/ etablert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles ca. 12 mm fall fra dør til dusjsonen og stedvis begrenset fall i dusjsonen.	

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Halvparten av forventet brukstid på membran/ tettesjikt er 15 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjnise, servantskap, opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Kun dokumentasjon vedrørende varmekabler.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

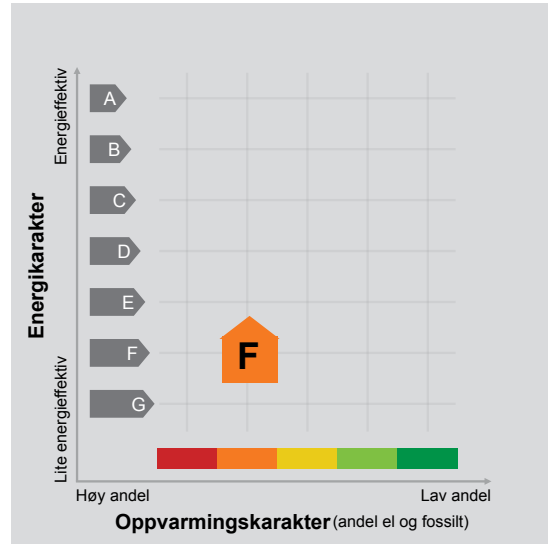
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Edgar B. Schieldrops veg 10B
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	144
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182350397
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-28445
Dato	21.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 7 132 kWh pr. år

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

7 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	100 liter ved

ORDENSREGLER

FOR

A/L VESTLIA BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 22.mai 1978 med endringer sist i styremøte 22.1.2007.

Enhver plikter å opprettholde alminnelige krav til ro og orden, og skal:

1. Ta hensyn til sine naboer og unngå unødig bråk.
2. Ta vare på borettslagets eiendom. Dette gjelder bygninger, utstyr og beplantninger.
3. Holde orden i oppganger, vaskerom, kjellere og på fellesarealer.
4. Påse at sykler, ski, barnevogner, sparkere, akebrett mv. ikke oppbevares i trappeoppganger.
5. Påse at ytterdør og vinduer i trappeoppgang holdes lukket.
6. Påse at det ikke luftes fra leiligheter ut i trappeoppganger.
7. Påse at teppebanking o.l. ikke gjøres på verandaer og fra vinduer.
8. Påse at vasketøy for tørk på verandaer ikke henger høyere enn verandarekkverkets overkant.
9. Påse at husdyr ikke er til sjenanse for andre. I motsatt fall kan styret forlange husdyret fjernet.
10. Påse at biler kjøres og parkeres som trafikkskiltene på områdene viser.
11. Påse at bilservice ikke utføres på indre område.
12. Det skal være generell ro i borettslaget etter følgende tider:

Hverdager. Før kl. 07.30 og etter kl. 21.00.

Dag før søn- og helligdag: Før kl. 09.00 og etter kl. 17.00.

Søn- og helligdager: Hele døgnet.

STYRET

Sist oppdatert: 14.03.2015

Vedtekter for Vestlia borettslag.

org. nr. 954872416

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.5.1978, med senere endringer vedtatt den 10.06.1980, den 21.6.1983, den 30.05.1985, den 08.06.2006, den 15.06.11 og den 24.05.18. Sist endret på generalforsamling den 22.06.20. Ikrafttredelse fra siste endringsdato etter Lov om borettslag av 6. juni 2003. Ikrafttredelse 15. august 2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestlia borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boliger (herunder garasjer), samt forestå fellestiltak (herunder barnehage, vaktmestertjeneste etc), når dette har felles formål for andelseierne eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilslutningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

(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 borettslaget 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett, og dernest andelseierens og deres ektefelles slektninger i rett opp -og nedadstigende linje. For at andelseiers slektninger skal kunne utøve forkjøpsrett må andelseieren ha bodd i borettslaget i minimum ett år.
- (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 S 4-15 første ledd.
- (4) Ansiennitet regne fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel.

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) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, er familiestørrelsen avgjørende. Er både ansiennitet og familiestørrelse lik, avgjøres fordelingen ved loddtrekning.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.
- (4) Andelseier som vil overta ny andel må normalt overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret kan likevel fravike dette etter søknad, dersom andelseierne etter samlivsbrudd ønsker hver sin boenhet for å slippe å flytte for langt fra felles barn.

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) Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, og andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

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, varmekabler, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Dette omfatter ikke innvendige flater på balkongens/verandaens vegger, rekkverk og gulv. Andelseieren kan bli stilt ansvarlig for forsikringens egenandel ved for eksempel knuste vindusruter. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventil og andre luftkanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør fram til stoppekran og øvrige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og evt oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

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

(7) 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) Borettslaget skal ha ansvar for utskifting av defekte varmtvannsberedere, samt låse- og stengemekanismer i rekkehusenes ytterdør, og ventilasjonsanlegg i rekkehus og blokkbebyggelse.

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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. Borettslaget har ansvaret for at balkongenes vegger, rekkverk og gulv holdes ved like.

(5) 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.

(6) 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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

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. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de retningslinjer borettslaget gir.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver 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 styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år (dersom ikke annet er bestemt av generalforsamlingen). Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

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

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.

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 g 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 eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

8-5 Valgkomité

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer som velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal ikke bestå av medlemmer fra styret eller andre som har sitt daglige virke i borettslaget. Innstillingene til valg av styremedlemmer, varamedlem og eventuelt øvrige verv skal leveres fra valgkomiteen til styret minst 1 måned før generalforsamling.

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 ti prosent av andelseierne 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.

- (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

- Konstituering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlem og eventuelt øvrige verv
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse tll styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, og minst en av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen. Protokollen skal være tilgjengelig for andelseier.

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. Juridiske andelseiere med mer enn en andel stemmer med en andel.

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. Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10.1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens SS 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vestlia Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		22 962 288	22 735 056	22 987 033	12 491 109
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	10 930 368
Inntekter garasjer		287 712	279 408	287 928	302 098
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 771 788	1 771 788	1 771 788	1 962 396
Andre driftsinntekter	1	655 759	1 059 570	448 784	636 265
Sum driftsinntekter		25 677 547	25 845 822	25 495 533	26 322 236
Drifts kostnader					
Personalkostnader	2	-1 413 604	-1 717 003	-1 564 500	-1 411 700
Styrehonorar	3	-373 003	-342 950	-373 003	-402 243
Avskrivninger		-72 606	-43 267	0	-64 900
Forretningsfjrrerhonorar		-282 702	-277 311	-297 643	-293 000
Honorar administrative tjenester		-131 502	0	-123 700	-129 800
Eksterne honorar	4	-41 883	-47 250	-60 000	-88 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-544 537	-964 245	-976 875	-476 700
Renholdstjenester		-643 784	0	0	-675 000
Ljpende vedlikehold	6	-529 838	-616 164	-1 190 500	-865 000
Periodisk vedlikehold	7	-1 024 503	-5 274 397	-1 485 000	-2 100 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 789 813	-1 739 293	-1 771 788	-1 962 396
Forsikring		-666 226	-612 899	-700 000	-800 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 223 739	-2 136 310	-2 570 102	-2 669 245
Eiendomsavgifter		-1 683 418	-1 787 786	-1 860 000	-1 770 000
Energi, felles		-1 260 926	-926 781	-1 433 250	-1 433 250
Andre driftsutgifter	8	-690 875	-375 019	-730 228	-898 000
Sum driftskostnader		-13 372 959	-16 860 675	-15 136 589	-16 039 234
DRIFTSRESULTAT		12 304 588	8 985 147	10 358 944	10 283 002
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		279 860	113 341	70 000	100 000
Finanskostnader		-3 481 958	-3 572 110	-3 557 400	-3 403 400
Netto finansposter		-3 202 098	-3 458 769	-3 487 400	-3 303 400
Resultat frjr skattekostnad		9 102 490	5 526 378	6 871 544	6 979 602
Ordinrjrt resultat etter skatt		9 102 490	5 526 378	6 871 544	6 979 602
i RSRESULTAT	9, 13	9 102 490	5 526 378	6 871 544	6 979 602
Disponering av totalresultat:		9 102 490	5 526 378	6 871 544	6 979 602
Overfrjrt til annen egenkapital		1 644 608	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		7 457 882	5 526 378	0	0

Vestlia Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	117 485 389	117 485 389
Maskiner	10	254 865	281 233
Andre anleggsmidler	10	691 064	691 064
Sum anleggsmidler		118 431 318	118 457 686
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	144 523	73 537
Periodiserte kostnader	11	671 625	644 874
Andre fordringer	11	7 070	-55
Mellomregning Klare Finans	11	164 139	243 986
Opptjente renter	11	279 748	113 341
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	9 328 331	6 000 144
Sum omløpsmidler		10 595 435	7 075 827
SUM EIENDELER		129 026 753	125 533 514

Vestlia Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	36 100	36 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 644 608	-7 457 882
Sum egenkapital		1 680 708	-7 421 782
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantel ³ n	14, 15	107 199 821	112 704 185
Borettsinnskudd	14, 16	17 638 820	17 638 820
Sum langsiktig gjeld		124 838 641	130 343 005
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 789 277	1 918 198
Skyldig off. myndigheter		92 002	95 759
Forskudd kunder		299 474	249 785
P ³ l ³ pt l ³ nn, honorarer og feriepenger		105 816	147 937
P ³ l ³ pte renter		63 856	67 952
P ³ l ³ pte kostnader		156 979	126 334
Annen kortsiktig gjeld		0	6 326
Sum kortsiktig gjeld		2 507 404	2 612 291
Sum gjeld		127 346 045	132 955 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 026 753	125 533 514
Pantstillelser	14	124 838 641	130 343 005

Sted: _____, dato: _____

Christian Claussen
Leder

Lise Sjøblom
Styremedlem

Bernt Kaltheth
Styremedlem

Lena H³ skjold
Styremedlem

Nina Tveter
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i sregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om sregnskap og sberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for sm s foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbig s ende verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da lnpende vedlikehold antas s opprettholde den tekniske og rkonomiske verdi p s bygningsmassen, J f vedlikeholdsnotene. d vrige 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.

Inntektsfjring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett s r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs s benyttet for kortsiktig gjeld. d vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og rvrige gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver m s ned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag í 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbelnp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap p s utest s ende felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Strymavgift elbil	2 453	34 234
Strymavgift eluttak	32 400	209 201
Inntekt parkering	248 798	168
Utleie av utstyr og areal	0	200
Viderefakturering energi, strym	264 208	192 967
Salg av Elbil-ladere	107 900	622 800
Sum andre inntekter	655 759	1 059 570

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	1 003 012	1 232 805
Refusjoner	-30 470	0
Arbeidsgiveravgift	217 660	258 399
Feriepenger	121 289	146 290
Pensjonskostnader	68 839	66 733
S lutted.ord., gr. og yrkesskadefors.	4 476	0
Reisekostnader	11 238	12 776
Andre lønnskostnader	17 560	0
Sum personalkostnader	1 413 604	1 717 003

Samlet antall ³ rsverk: 1,34.

Obligatorisk tjenstepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til ³ ha tjenstepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inng³ tt.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	373 003	342 950

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 914	17 625
Fakturerte tjenester	0	29 625
J uridisk ³ dgivning	11 250	0
Teknisk ³ dgivning	3 719	0
Sum eksterne honorarer	41 883	47 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	25 227
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	28 889
Avtale om HMS-tjenester	0	39 313
Andre administrasjonsavtaler	0	25 532
Avtale om renholdstjenester	0	596 973
Avtale om vakt- og sikrings-tjenester	69 624	64 106
Avtale om varme, ventilasjon og sanit ³ rtjenester	105 430	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	25 904	41 998
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	0	6 875
Avtale om parkeringskontroll	125 419	128 914
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	218 160	6 418
Sum drifts- og serviceavtaler	544 537	964 245

J fr ny kontoplan fra 01.01.23 er renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjrt p³ egne kontoer.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	88 258	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	155 119	0
Reparasjon og vedlikehold VVS -anlegg	95 334	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	146 463	0
Reparasjon og vedlikehold annet	44 665	0
Sum vedlikehold	529 838	616 164

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

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	1 024 503	5 274 397
Sum periodisk vedlikehold	1 024 503	5 274 397

Periodisk vedlikehold gjelder skifte av beredere, vann- og elsjekk, internkontroll og opparbeidelse moped parkering.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	96 615	25 098
Verktøy, driftsmateriell, inventar	262 699	47 020
Kontorrekvisita, trykksaker	2 721	11 491
Drift maskiner	89 061	176 734
Gaver	8 633	2 142
Kostnader vedr. styrearbeid	1 007	30 250
Generalforsamling/�rsm�te	18 148	12 800
Kurskostnader	82 690	0
Bankgebyrer	1 040	1 366
Andre gebyrer	80 113	34 150
Tilskudd bomil�j	9 891	3 132
Hjemmeside/internett/TV-abo	11 753	11 517
Dagligvarer	8 188	0
Julebord/styresamling	18 331	0
Andre kostnader	18	-26
Sum andre driftsutgifter	690 875	375 019

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	4 463 537	8 196 919
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	9 102 490	5 526 378
Tilbakeført avskrivning	72 606	43 267
Tilgang av anleggsmidler	-46 238	-324 500
Avdrag p n	-5 504 364	-8 978 527
; rets endring i disponible midler	3 624 494	-3 733 382
Disponible midler i periodens slutt	8 088 031	4 463 537
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	8 088 031	4 463 537

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Maskiner	Maskiner	Kontormask.	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 280 551	749 250	1 640 000	18 000	1 386 259	110 748 042
; rets tilgang :	0	46 238	0	0	0	0
; rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 280 551	795 488	1 640 000	18 000	1 386 259	110 748 042
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 280 551	540 623	1 640 000	18 000	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	254 865	0	0	1 386 259	110 748 042
; rets avskrivninger :	0	72 606	0	0	0	0
Antatt levetid i ³ r :	3	5	7	3		

	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	691 064	74 028	1 837 744	5 351 088
; rets tilgang :	0	0	0	0
; rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	691 064	74 028	1 837 744	5 351 088
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	74 028	1 837 744	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	691 064	0	0	5 351 088
Antatt levetid i ³ r :		5	20	

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt, bygninger og garasjer er anskaffet i 1971.

Rehabilitering er foreg³ tt i perioden 2015-2017.

Andre anleggsmidler (trykktanker og fellesanlegg) er anskaffet i 1971 og 2014).

Vaskerianlegg anskaffet i 2010.

Arbeidsmaskiner anskaffet i 2008, 2010 og 2022.

Kontormaskiner anskaffet i 2007.

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utes³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	42 619	44 310
Bankinnskudd	9 285 712	5 955 834
Sum bankinnskudd	9 328 331	6 000 144

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-7 421 782	-12 948 160
Andelskapital 01.01	36 100	36 100
Andelskapital 31.12	36 100	36 100
Annen egenkapital 01.01	-7 457 882	-12 984 260
; rets resultat	9 102 490	5 526 378
Annen egenkapital 31.12	1 644 608	-7 457 882
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 680 708	-7 421 782

Andelskapitalen er kr 36 100,- fordelt p³ 361 andeler - kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	117 485 389
Restgjeld 31.12	124 838 641

P³ lydende pantstillelser var 225.006.900,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSLj N

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Form ³ l:	Utbedring yttetak	Rehabilitering av rekkehus				
L ³ nenummer:	14635060	14634223	14626549	67140521641	67140521640	67140521638
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Serie	Serie	Serie
Opptaks ³ r:	2014	2013	2004	2018	2018	2018
Rentesats:	2.603 %	2.595 %	1.916 %	2.99 %	2.99 %	2.99 %
Betingelser:	Fastrente til 31.12.2036	Fastrente til 31.12.2036	Fastrente i 5 ³ r til 01.12.2027	Rentesikring 2,99 % til 02.01.32.	Rentesikring 2,99 % til 02.01.32.	Rentesikring 2,99% til 02.01.32.
Beregnet innfridd:	30.12.2044	01.05.2043	01.11.2029	29.03.2035	29.03.2035	29.09.2030
Opprinnelig l ³ nebeln ^p :	19 335 000	15 600 000	14 580 000	2 358 664	2 454 936	2 992 500
L ³ nesaldo 01.01:	15 448 527	11 805 778	5 232 174	1 699 630	1 768 998	1 855 350
Avdrag i perioden:	528 086	442 337	705 287	138 744	144 408	239 400
L ³ nesaldo 31.12:	14 920 441	11 363 441	4 526 887	1 560 886	1 624 590	1 615 950
Saldo 5 ³ r frem i tid:	12 065 110	8 972 151	791 018	867 159	902 550	418 950

Kreditor:	Nordea Bank Norge ASA	Nordea Bank Norge ASA
Form ³ l:		Rehab. blokkene
L ³ nenummer:	67140521637	67140521687
L ³ netype:	Serie	Annuitet
Opptaks ³ r:	2018	2018
Rentesats:	5.41 %	3.37 %
Betingelser:	3 mnd. NIBOR + margin (0,70)	Rentesikring 3,37% til 03.01.33.
Beregnet innfridd:	30.09.2027	29.03.2048
Opprinnelig l ³ nebeln ^p :	13 632 500	80 500 000
L ³ nesaldo 01.01:	5 152 150	69 741 577
Avdrag i perioden:	1 090 600	2 215 502
L ³ nesaldo 31.12:	4 061 550	67 526 075
Saldo 5 ³ r frem i tid:	0	57 707 655

PANTE- OG GJ ELDSBREVSLj N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 14626549	24	17 408	417 792
	72	15 159	1 091 448
	228	13 235	3 017 580
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 14634223	37	307 120	11 363 440
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 14635060	24	57 375	1 377 000
	72	49 962	3 597 264

PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

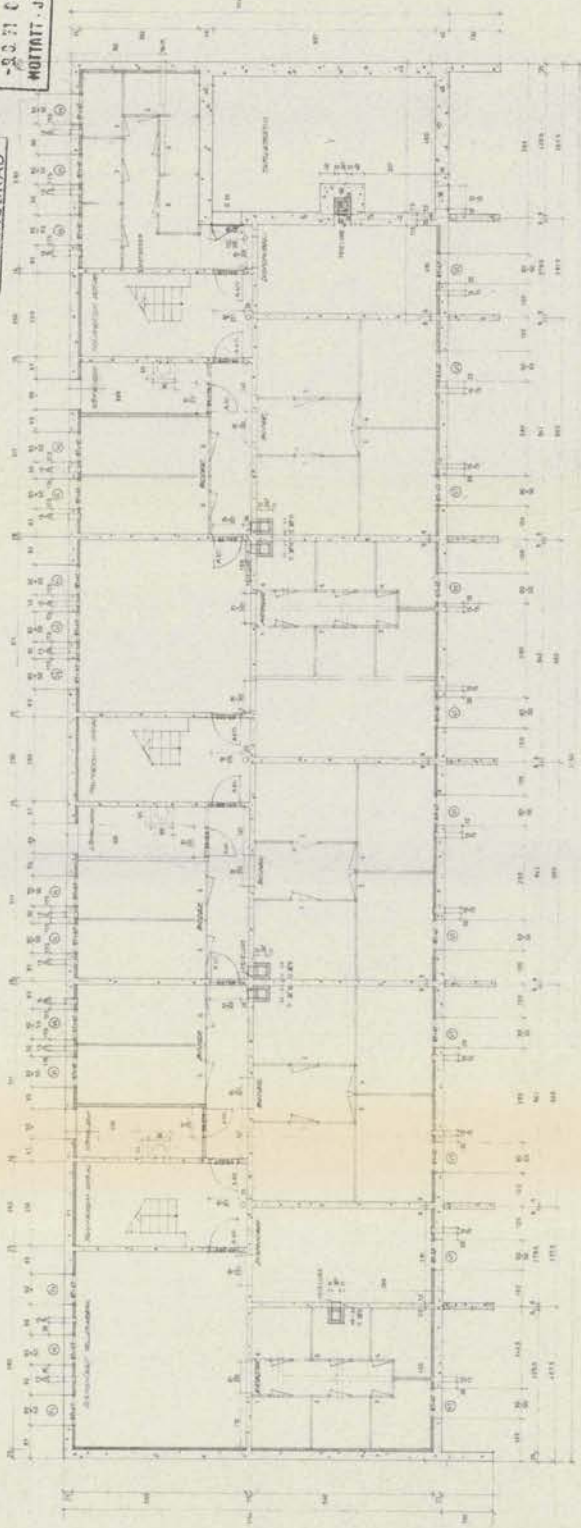
	228	43 624	9 946 272
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 67140521637	24	15 618	374 832
	72	13 600	979 200
	228	11 875	2 707 500
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 67140521638	37	43 674	1 615 938
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 67140521640	37	43 908	1 624 596
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 67140521641	24	6 002	144 048
	72	5 227	376 344
	228	4 564	1 040 592
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 67140521687	24	295 486	7 091 664
	72	218 257	15 714 504
	228	190 555	43 446 540
	37	34 417	1 273 429

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	17 638 820	17 638 820
Sum innskudd	17 638 820	17 638 820

TRONDHEIM
 94-ANSLUTT FAK. NR.
 -8.9.71-01551
 SYGNINGSFRÅD

SYGNINGSKORT
 -8.9.71 01551
 MOTTATT .4C. NR.



E. B. Schielden p. 10

0180/170	0. LENSES A/S	3	3
	3-TRAPPROMS BOKSBLOKK	3	3
	LJELLER	3	3
		3	3

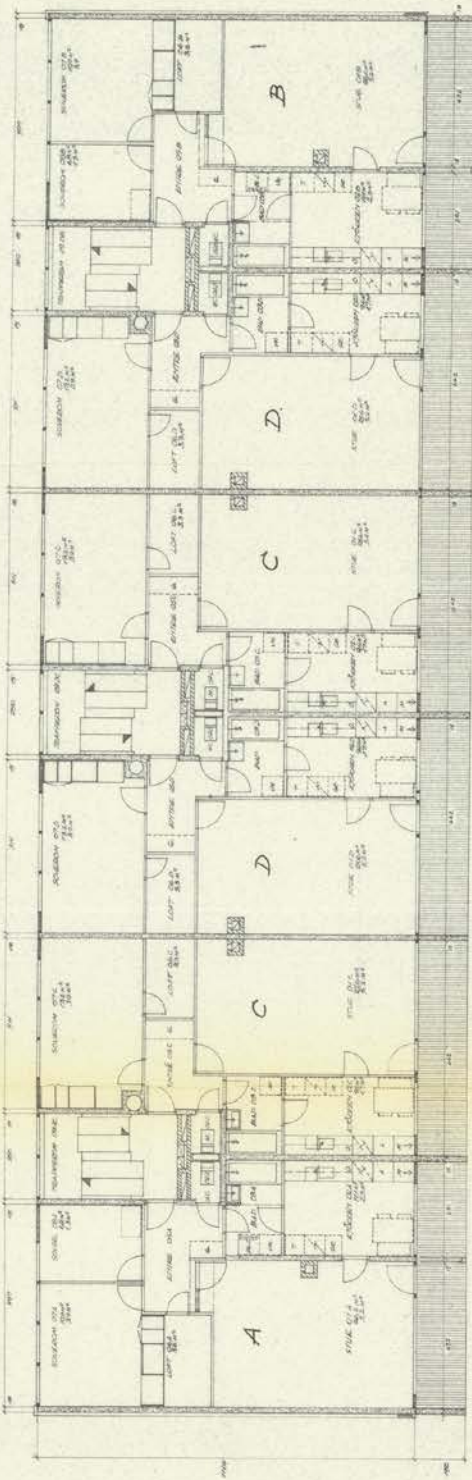
DATE: 30.7.71
 MAL: 1-100
 3 TRAPPROMS BOKSBLOKK
 3 LJELLER
 001

SCHUTZHEIM OG TINGSTEDT J. R. ANTIKTERE MALING OG MØRTE ST. 13 TRONDHEIM TELEFON 21 05 - 21 06

TRONDHEIM
 BYGGERÅDET I SAK NR.
 -8.9.71-01581

BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅD
 -8.9.71 01408
 NOTATT - J.C. HEN



0188/710



O. LENES 1/3

3 TRAPPERS BOLIGBLOKK
 ETASJERPLAN

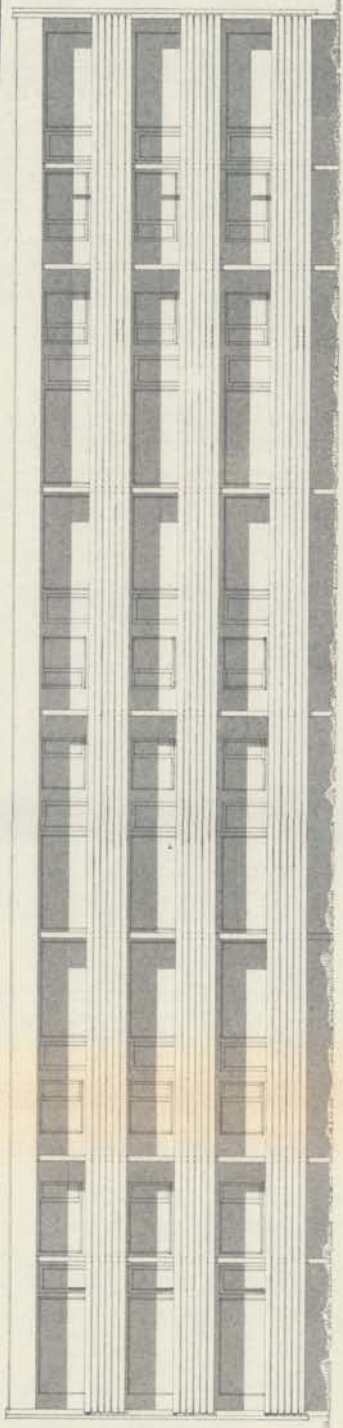
DATE: 30.7.71
 MAL: 1-100

3 TRAPPERS
 BLOKK
 RISEL 002

SCHUTTELEN OG TOMBETH JR. ARKITEKTER HVALPAG NORDRE GT. 19 TRONDHEIM TELEFON 24136 - 21 80

TRONDHEIM
BYGNINGSRÅD
-8.3.71-01531

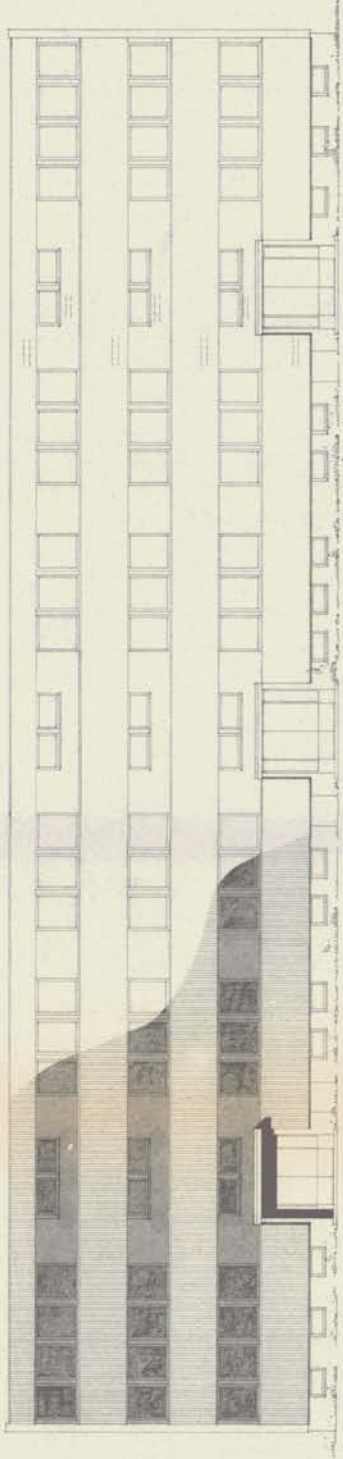
BYGNINGSRÅDET
-8.3.71 01531
NOTIS - J. R. R.



1989/70	01.05.71	1-100	3	003
		O. LENSES A/S		
		3. TRAPPERØYS BOLIGBLOKK		
		BALLENGRANSE		
		SPELLETTEN OG TRAPPERØYS J. R. R. ANSØKER OM BYGNINGSRÅD I TRONDHEIM TELEFON 24 08 - 21 88		

TRONDHEIM
BYGGERIETS SÆKNER.
-8.8.71*01581
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTOR
-8.8.71 83480
MOTTATT - J. C. N. N.



0.100/10



O. LEHES A/S

3 - TRAPPERENS BOLIGBLOKK
INNGANGSPÅSAD

DATE: 30.7.71
MIL: 1-100

3 TRAPPERENS
BOLIGBLOKK
BLOKK 004

SCHREIER OG TENSETH J. ARCHITECTS MALMÅG VORDE ET 18 TRONDHEIM TELEFON 24 000 - 21 000

Ungdommens Egen Heim
Krambugt. 1,
7000, T.heim

EDGAR B. SCHIELDRUPS VEG 10.

De meddeles herved midlertidig innflyttingstillatelse for
Edgar B. Schieldrups veg 10.
Blokken er oppført i samsvar med tegninger godkjent i
Trondheim bygningsråd den 8.9.71.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 10.9.73

John Langland



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 768/16

Bravida Norge AS
Postboks 5656 Sluppen
N-7484 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Beatriz Lama Lopez

Vår ref.
15/51677
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Jens Hanem

Dato
09.03.2016

Edgar B. Schieldrops veg 2 - 22, ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg i 11 boligblokker

Byggested: **Edgar B. Schieldrops veg 2 - 22** Gnr./Bnr.: **79/144**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **BRAVIDA NORGE AS**
Tiltakshaver: **VESTLIA BORETTSLAG**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 04.03.2016.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Innsendt sluttokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK: SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 3291/15. Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
VESTLIA BORETTSLAG c/o TOBB Forvaltning, Krabugata 1, 7011 TRONDHEIM
Trøndelag brann- og redningstjeneste: postmottak@tbrt.no

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De 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 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

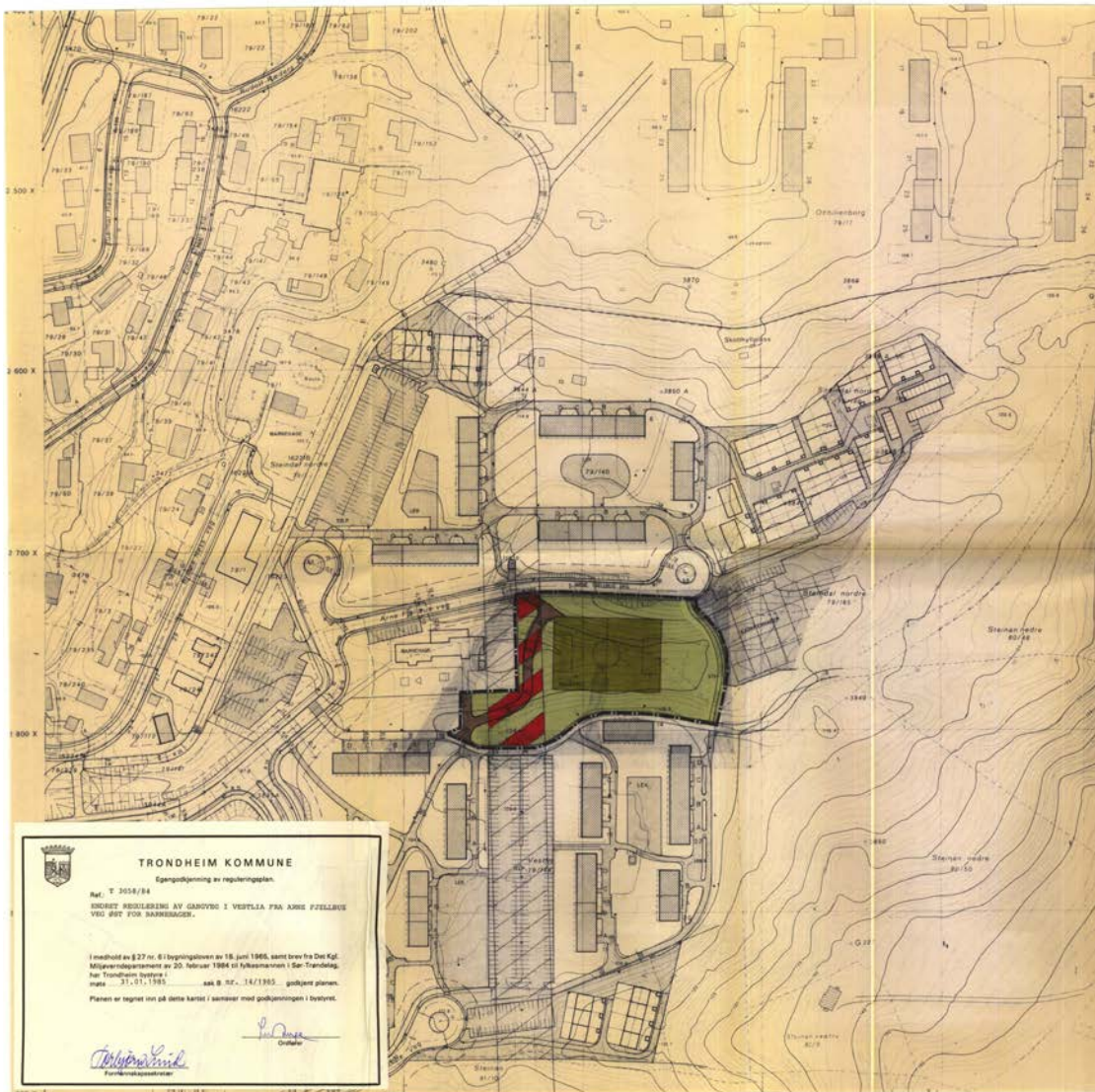
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/bygging



TEGNFORKLARING

6 2 1 A L
1112ah Pukk Kir

0 10 20 30 40 50
Ferdighetslengde i m

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U*
- BOLIGER U*
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OPPFENGLIGE BYGNINGER
- ALMENNITTLIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
 - areal for kjøretrafikk
 - grensestripe, trafikkøy, skjæring, fylling, annet
 - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTALL (inkl. sykkel-veiøying o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG, KOLLEKTIVTRASSE
- HAVNER

4. FRILUFTSOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPILT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE, ANNET FELLESAREAL
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- regulert ingjerdning
- regulert eksisterende tomtegrense
- seilfartinge, fraktkilning
- ekskludert
- område av planlagte boliger, garasjer og boder
- område av annen planlagt bebyggelse
- område av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tilsett eksponenter for bygninger og anlegg med tall på planen.

Endret regulering av gangveg i Vestlia fra Arne Fjellbus veg øst for barnehagen.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNIK- OG BYGGEREGULERING
PLANKONTORET
7. september 1985

SAKSBEHANDLING: ENDET:

1 3010 884 Byggingen
2 3100 23186 Østveggen

R 1112 ah

MALESTOKK: 1 : 1000
REGULERINGSPÅN: 1112 ah
TEGNING: 1112 ah

Formater: L 33

TRONDHEIM KOMMUNE
Egnergodkjenning av reguleringsplan.

Ref. T 3058/84

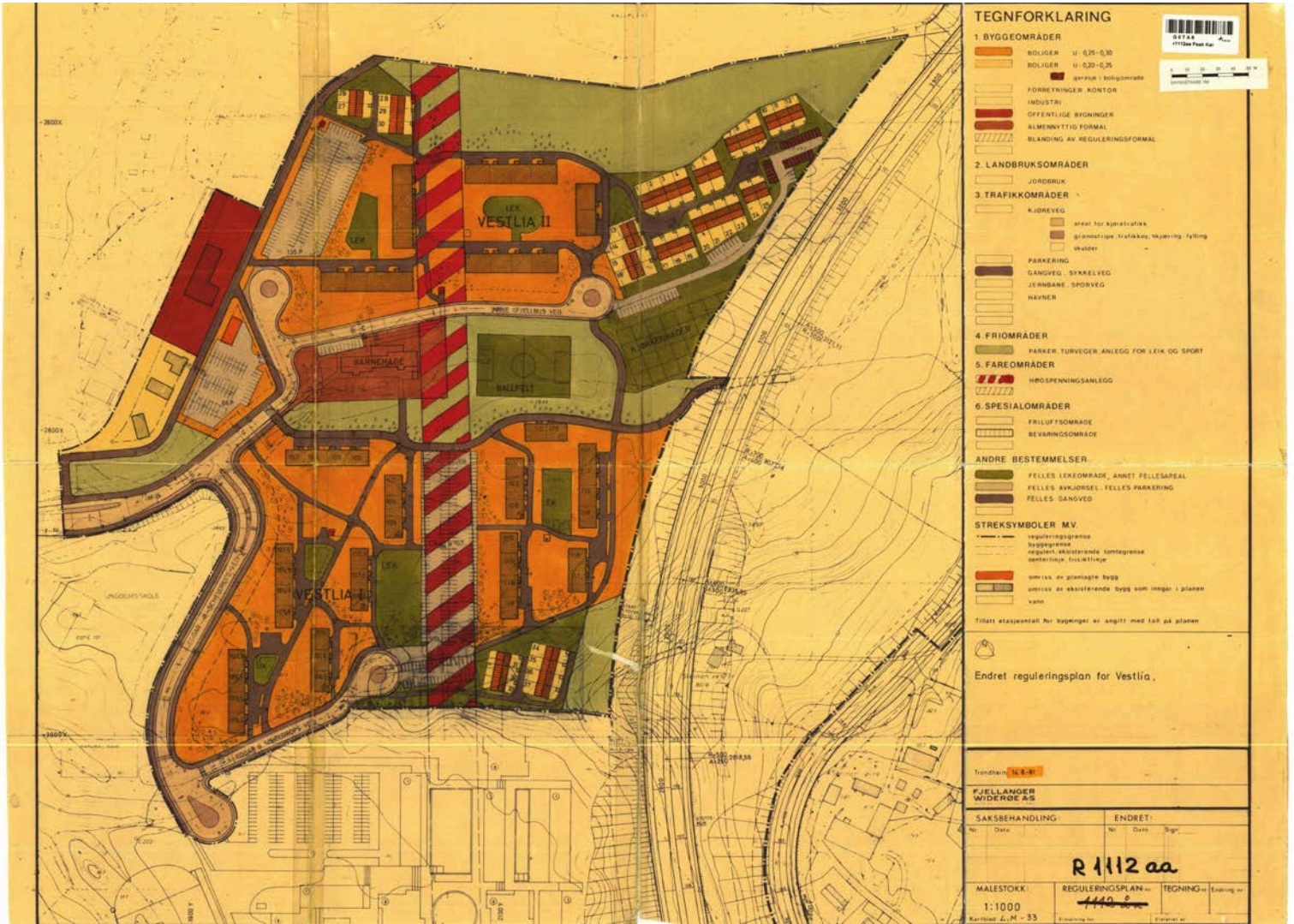
ENDRET REGULERING AV GANGVEG I VESTLIA FRA ARNE FJELLBUS VEG ØST FOR BARNEHAGEN.

I medhold av § 27 nr. 6 i Bygningstevnen av 18. juni 1965, samt brev fra Det Kgl. Miljøverndepartement av 20. februar 1984 til fylkesmannen i Sør-Trøndelag, har Trondheims bystyre i møte 31.01.1985 sak B. 57. 14/1985 godkjent planen.

Planen er regnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

P. O. Ose
Ordfører

Per Ose
Formannskapsleder



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U 0,24-0,30
- BOLIGER U 0,20-0,25
- garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKOMRÅDER

- KJØREVEG
- areal for kjøretøts
- gramotripe, trafikkøy, kjøring, fylling
- skuler
- PARKERING
- GANGVEG, SKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HEVNER

4. FRIDOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKOMRÅDE, ANNET FELLESAREAL
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GÅNGVEG

STREKSYMBOLER MV.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- tekniske brukstyper
- område av planlagte bygg
- område av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tilsett etasjehøiti for bygninger av angitt med tak på planen

Endret reguleringsplan for Vestlia.

Trondheim: **SKB**

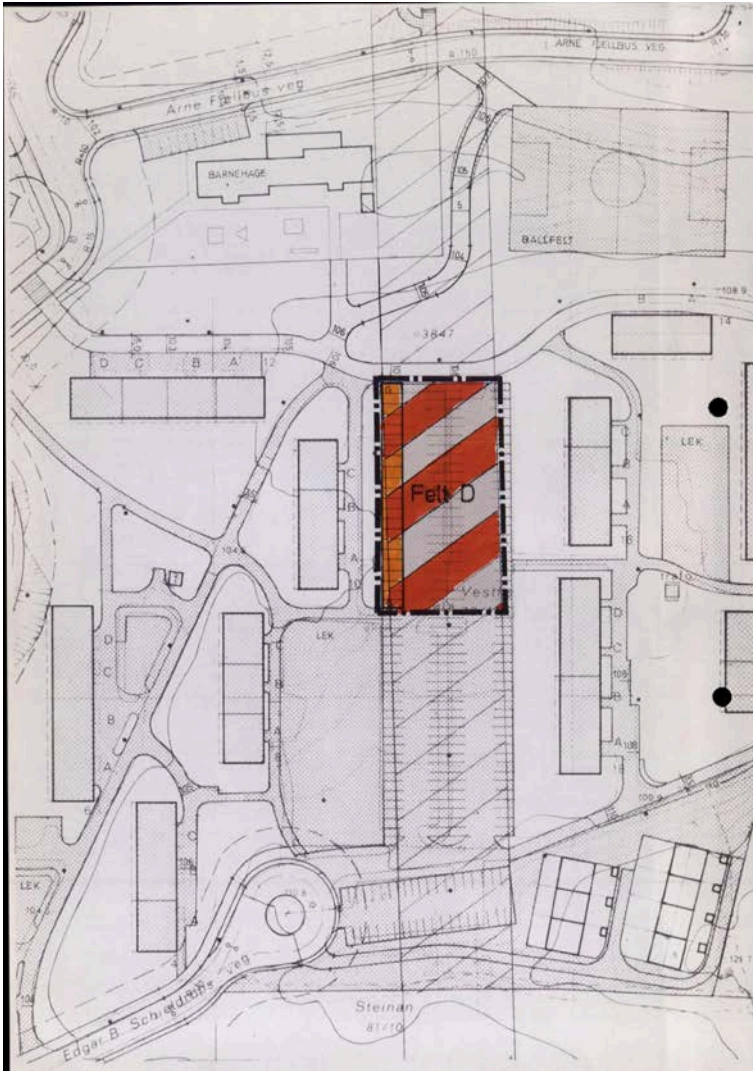
PJELLANDER WIDERØE AS

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:
No. Date	No. Date Sign.

R 1112 aa

MALESTOKK:	REGULERINGSPLAN:	TEGNING:	Endring nr.
1:1000	4440 0		

Kartblad: Z/M - 33



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPØRT

5. FAREOMRÅDER

- HOGSPENNINGSANLEGG

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert / eksisterende tom.egrense
- senterlinje, frisiktlinje
- kjørebane
- omriss av planlagte bygg / garasje
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen



Plan for garasjer, Vestlia.
Felt D

1112 ai
~~1112 ai~~

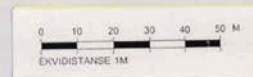
TRONDHEIM KOMMUNE

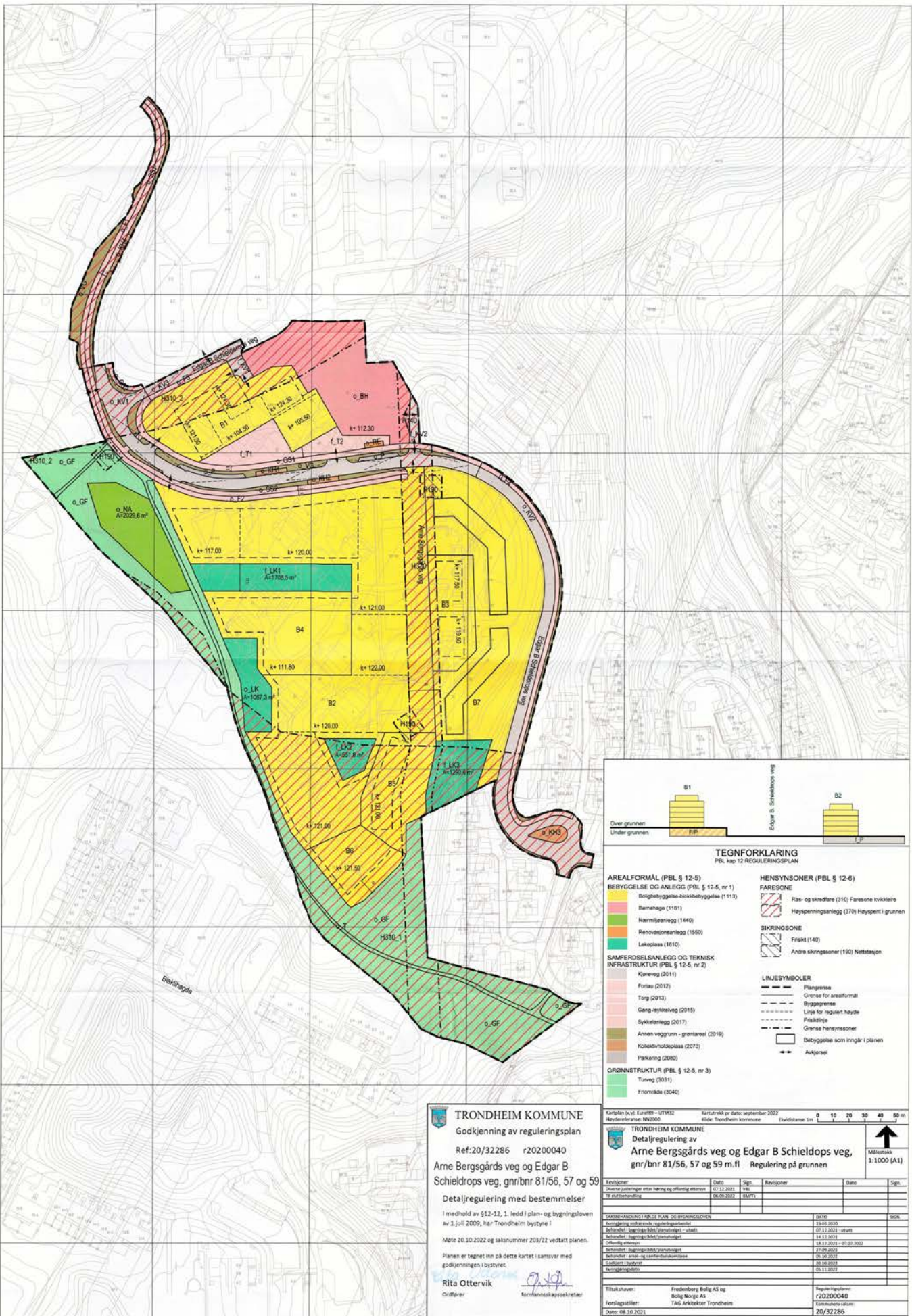
TEKNISK AVDELING, PLANKONTORET dato 14 august 1986

SAKSBEHANDLER: E. Bakke

M= 1:1000

L 33





- TEGNFORKLARING**
PBL kap 12 REGULERINGSPÅN
- AREALFORMÅL (PBL § 12-5)**
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
 Boligbebyggelse-ekskludert (1113)
 Barmhage (1191)
 Næringsanlegg (1440)
 Rekreasjonsanlegg (1550)
 Lekeplass (1610)
- SAMFERDSELGANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)**
 Kjørveg (2011)
 Fortau (2012)
 Torg (2013)
 Gang-rykkeveg (2015)
 Sykkelveg (2017)
 Annen veggrunn - granteareal (2019)
 Kollektivholdsplass (2073)
 Parkering (2080)
 Turveg (3031)
 Friområde (3040)
- HENSYNSONER (PBL § 12-6)**
FARESONE
 Ravn- og skindfare (310) Faresone utskilt
 Høyereplanlegg (370) Høyepelt i grunnen
- SIKRINGSONE**
 Frisakt (140)
 Andre skningsoner (190) Nettstasjon
- LINESYMBOLER**
 Planegrensse
 Grense for arealformål
 Byggegrense
 Linje for regulert høyde
 Fraktille
 Grense hensynsoner
 Bebyggelse som inngår i planen
 Aukjellet

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:20/32286 r20200040
 Arne Bergsgårds veg og Edgar B Schieldops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59
 Detaljregulering med bestemmelser
 I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 20.10.2022 og saknummer 203/22 vedtatt planen.
 Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
 Ordfører
 formannskapssekretær

Kartplan (s.j. K060) - UTM32 Kartutvikk pr dato: september 2022
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens: 1:0 0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
 Arne Bergsgårds veg og Edgar B Schieldops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 m.fl. Regulering på grunnen

Målestokk 1:1000 (A1)

Revisjoner	Dato	Oppl.	Revisjoner	Dato	Oppl.
Opprinnelig plan	07.12.2021	VSL			
19 endring	08.09.2022	SM/T			

Saksbehandler	Behandlet	Dato	Saksnummer
TRONDHEIM KOMMUNE	TRONDHEIM KOMMUNE	2022	203/22
TRONDHEIM KOMMUNE	TRONDHEIM KOMMUNE	2022	203/22
TRONDHEIM KOMMUNE	TRONDHEIM KOMMUNE	2022	203/22
TRONDHEIM KOMMUNE	TRONDHEIM KOMMUNE	2022	203/22
TRONDHEIM KOMMUNE	TRONDHEIM KOMMUNE	2022	203/22
TRONDHEIM KOMMUNE	TRONDHEIM KOMMUNE	2022	203/22
TRONDHEIM KOMMUNE	TRONDHEIM KOMMUNE	2022	203/22
TRONDHEIM KOMMUNE	TRONDHEIM KOMMUNE	2022	203/22
TRONDHEIM KOMMUNE	TRONDHEIM KOMMUNE	2022	203/22
TRONDHEIM KOMMUNE	TRONDHEIM KOMMUNE	2022	203/22

Tilråkninger: Fredenborg Bolig AS og Bolig Norge AS
 Forslagstiller: TAG Arkitektur Trondheim
 Dato: 08.10.2021

Reguleringsplan: r20200040
 Kommunens saknr: 20/32286



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20200040

Arkivsak:20/32286

Arne Bergsgårds veg og Edgar B. Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 med flere, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 05.09.2022

Dato for godkjenning av bystyret: 20.10.2022

Etter bystyrevedtaket er dato i § 1 på senest datert plankart endret fra 08.10.2021 til 06.09.2022, iht. dato på det plankartet som faktisk ble fremlagt og vedtatt i bystyret 20.10.2022.

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart 1 (på grunnen) og plankart 2 (under grunnen), merket TAG arkitekter AS, senest datert 06.09.2022.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

_BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
- Barnehage (1161)
- Nærmiljøanlegg (1440)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Kombinert formål – parkering / forretning (1800)

_SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Sykkelveg/felt (2017)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)
- Avfallssug (2150)

_GRØNNSTRUKTUR

- Friområde (3040)
- Turveg (3031)

_HENSYNSSONER

Sikringszone – nettstasjon (H190)
 Faresone - høyspent i grunnen (H370)
 Faresone – kvikkleire (H310)

§3 GENERELLE BESTEMMELSER**§3.1 Offentlig og felles formål**

Areal merket o_ skal være anlegg til offentlig formål, teknisk formål, som skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

§3.2 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for omsøkte byggetrinn, samt overordnet plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Detaljert plan skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av vegger, stigningsforhold, fast materiale på vegger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, oppstillingsplass for brann og redning, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivaretatt.

§3.3 Støy

Retningslinje T-1442/2021 legges til grunn for planen, og grenseverdiene i tabell 2 gjelder med følgende presiseringer:

Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Det tillates etablering av boliger i gul støysone dersom alle boenheter har en stille side med lydnivå under 55 dBA der minst ett soverom kan plasseres. For eksisterende bebyggelse i delfelt B7 skal alle boenheter ha en stille side med lydnivå under 55 dBA der minst ett oppholdsrom er plassert.
- Alle boenheter skal ha tilgang til felles eller privat utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene i tabell 2 i T-1442.
- Bygningsmessige tiltak som tett rekkverk og lydabsorbent kan benyttes for å sikre tilfredsstillende støynivå på hele eller deler av fasade.

Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i kapittel 6.2 i Retningslinje T-1442/2021. Varslingsrutiner for støyende arbeider angitt i kapittel 6.3 i T 1442/2021 må følges.

§3.4 Avfallshåndtering

Boliger og barnehagen skal tilknyttes stasjonært avfallssuganlegg. Boligene i Edgar B. Schieldrops veg nr. 50 og 52 skal ha mulighet til påkobling til avfallssuganlegget.

Det skal etableres terminal for avfallssuganlegg innenfor felt o_AS.

For boligene skal returpunkt for avfallsfraksjoner som ikke kan gå i avfallssuget etableres innenfor

felt o_RE. Løsning for farlig avfall skal legges til o_AS.

Næringsavfall skal løses innendørs.

Det kan gis midlertidig avfallsløsning for 60 boenheter, før stasjonært avfallssug er på plass. Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

§3.5 Parkering

Parkering skal etableres i kjeller innenfor felt F/P og felt f_P på plankart under grunnen. Denne skal være felles for ny boligbebyggelse og eksisterende boligbebyggelse innenfor planområdet. For boligbebyggelsen skal det avsettes minimum 0,8 og maksimum 1,0 bilparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA.

For dagligvare/forretning skal det avsettes minimum 1,5 og maksimum 4 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA innenfor felt F/P.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Før full utbygging av området tillates det etablering av midlertidig overflateparkering. Mengden overflateparkering skal nedskaleres i tråd med ferdigstilling av byggetrinn.

Sykkelparkering

Det skal avsettes minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet eller per 70 m² BRA.

Minimum 50 % av plassene skal plasseres i kjeller eller under tak.

Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for transportsykler.

Det skal etableres sykkelparkeringsplasser ved hver inngang.

Det skal avsettes eget areal for vedlikehold og vask av sykler i parkeringskjeller.

Innenfor felt f_T1 ved inngangspartiet til dagligvareforretningen skal det i tillegg etableres minimum 15 sykkelparkeringsplasser.

§3.6 Riving av eksisterende bygg

Eksisterende bygninger innenfor planområdet forutsettes fjernet. Dette med unntak av eksisterende blokkbebyggelse.

§3.7 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider påtreffes automatisk fredede kulturminner skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturminnemyndighet varsles, jf. Kulturminneloven §8.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 Felles bestemmelser

§4.1.1 Grad av utnytting

Samlet BRA bolig skal ikke overstige 45 500 m².

Innenfor felt B1-B5 tillates maks BRA på 36 500 m².

Innenfor felt B6 tillates maks BRA på 1200 m².

Innenfor felt F/P skal det etableres en dagligvareforretning på minimum 600 m² BRA og maksimum 1000 m² BRA.

Innenfor felt o_BH, barnehage, tillates en maks BRA på 2000 m².

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttelse. Areal for tenkte plan i felt F/P skal ikke medregnes i grad av utnyttelse.

Det skal etableres minimum seks boenheter per dekar boligareal innenfor planområdet.

§4.1.2 Plassering av bebyggelsen

Det tillates at balkonger og overbygde inngangspartier til boligene, etableres ut over byggegrenser og med dybde/utkraging inntil 2,2 meter for felt B1, B3, B5 og B7. Balkonger, terrasser og overbygde inngangspartier tillates ikke utenfor byggegrense mot o_GF.

Ramper til p-kjeller, heis/trapp til parkeringskjeller og åpne overbygde areal som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrenser og høydelinjer, bortsett fra byggegrense mot felt o_GF. I tillegg til kjellere vist med formål på plankart under grunnen, tillates også etablert kjeller under bebyggelse i felt B3.

§4.1.3 Bebyggelsens utforming

Hvert bygg skal ha enhetlig materialbruk, men det skal være en variasjon innenfor planområdet.

Innenfor felt B7, eksisterende bygg, tillates ikke til- eller påbygg, men det tillates etablering av balkonger på fasade mot vest utenfor byggegrense med inntil 2,2 m dybde.

§4.1.4 Boligsammensetning og leilighetsutforming

Minimum 50 % av leilighetene skal være treroms eller større. Maksimum 5 % skal være ettromsleiligheter.

Leiligheter større enn 70 m² BRA skal være gjennomgående eller tosidig belyst.

Ensidig belyste leiligheter tillates ikke kun mot nord eller kun mot øst.

Bygg i nord innenfor felt B3 skal ha gjennomgående endeleiligheter i sør.

Bygg i sør innenfor felt B3 skal ha gjennomgående endeleiligheter i nord.

§4.1.5 Overgang mellom uteareal og bebyggelsen

I grensesnitt inn mot delfelt B2, B4 og B6 tillates mindre terrengbearbeiding for å sikre en god overgang mellom grøntdrag og ny bebyggelse. Berørt grøntareal skal revegeteres og istandsettes etter avsluttet arbeid.

§4.2 Boligbebyggelse (B) – FELT B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7

§4.2.1 Arealbruk

Innenfor felt B1-B7 skal det etableres boligbebyggelse med tilhørende funksjoner.

Felt B1, B2, B3 og B6 oppføres med punkthus.

Felt B4 oppføres med rekkehus.
 Felt B5 oppføres som leilighetsbygg.
 Felt B7 skal bestå med eksisterende bebyggelse.

Det skal etableres kjørbare interne gangveger, dimensjonert for utrykningskjøretøy, innenfor planområdet.

Bebyggelse innenfor felt B6 kan benyttes til kommunale kategoriboliger.

§4.2.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal for alle boliger innenfor planområdet skal beregnes med hele planområdet som grunnlag. Samlet uteoppholdsareal skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. For hvert byggetrinn skal det fremgå en plan som viser hvordan uteoppholdsareal for hele planområdet vil bli oppnådd.

Ubebygde areal innenfor felt B1-B7 skal benyttes som felles uteoppholdsareal for boligbebyggelse. På bakkeplan innenfor felt B1, B2, B3 og B5 hvor det er mindre enn 2 meter mellom privat markterrasse og kjørbare internveger som leder til inngang, skal overgangssonen beplantes.

Det skal etableres en buffersone mellom privat og felles uteoppholdsareal på minimum 0,5 meters bredde. Arealet skal beplantes.

F_LK 1, f_LK2 og f_LK3 inngår i beregning av uteoppholdsareal.

Innenfor samtlige felt tillates det etablering av private uteoppholdsareal på bakkeplan for boliger i første etasje.

Lekeplass for små barn skal etableres maksimum 50 meter fra utgang til hvert boligbygg. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan. Minimum 25% av alle busker og trær innenfor området skal være nyttevekster i form av bærbusker og frukttrær.

På de partier av dekke over f_P og F/P der det skal anlegges trær skal total tykkelse på dekke være minimum en meter.

§4.2.3 Bebyggelsens høyde

For bebyggelse i felt B1, B2, B3, B4 og B6 skal toppetasje utgjøre maksimum 60 % av underliggende etasje.

Maksimal kotehøyde for bebyggelsen framgår av plankart. Innenfor felt B1 er i tillegg maksimal høyde på terreng over sokkel angitt. Det tillates plantekasser over regulert høyde på terreng.

Yttervegg rundt felt F/P tillates trukket opp over uteoppholdsareal på tak i felt B1 for å danne rekkverk. Høyde på vegg tillates inntil 75 cm over terreng, det tillates rekkverk utover dette på en høyde opp til 1,2m over regulert høyde.

§4.3 Offentlig eller privat tjenesteyting – barnehage

Det skal etableres barnehage innenfor felt o_BH. Barnehagen kan oppføres i to etasjer med sokkel,

og maksimal kotehøyde som angitt på plankart.

Adkomst til felt o_BH skal skje via f_KV2.

Sykkel- og bilparkering for barnehagen skal løses innenfor felt o_BH.

Innenfor felt o_BH skal det etableres en gangforbindelse som kobler seg på eksisterende turveg i nord.

Barnehagen skal ha innkast til avfallssug innomhus.

Barnehagen skal ikke ha uteoppholdsareal innenfor hensynssone for høyspent i grunnen.

§4.4 Nærmiljøanlegg

Felt o_NA skal være nærmiljøanlegg, der det blant annet skal etableres en volleyballbane eller tilsvarende. Endelig valg av aktiviteter og soneinndeling skal vurderes med hensyn til støykonsekvens for nærliggende boliger.

Teknisk plan for offentlige nærmiljøanlegg o_NA skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune.

§4.5 Lekeplass

Innenfor planområdet skal det anlegges områder for lek og aktivitet, med variasjon i lekeapparater, og som skal være tilrettelagt for barn i ulik alder. Felles lekeplasser skal være felles for bebyggelse innenfor planområdet.

Felt o_LK, f_LK1, f_LK2 og f_LK3 skal være områder for lek og aktivitet.

Felt f_LK3 skal tilrettelegges for vinterlek med akebakke.

Teknisk plan for offentlig lekeplass o_LK skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune.

§4.6 Kombinert formål – parkering / forretning, F/P (plankart under grunnen)

Innenfor felt F/P skal det etableres dagligvareforretning på minimum 600 m² BRA og maksimum 1000 m² BRA. Varelevering skal skje i felt f_T2.

Tilhørende forretningsareal skal det avsettes minimum 1,5 og maksimum 4 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA i sokkel/kjeller innenfor felt F/P.

Innenfor felt F/P skal det etableres bil- og sykkelparkering, teknisk rom og boder for B1.

Innenfor felt F/P skal det etableres fellesarealer for boligene innenfor planområdet, som el-sykkelpool, verksted, forsamlingslokale eller lignende med fasade mot torg f_T1.

Bebyggelse som rommer F/P vist på plankart under grunn skal ha fasade mot sørøst og sørvest hvor minimum 20% av fasadens areal er glass- og døråpninger. Bebyggelsen mot o_T1 og o_T2 skal ha fasader i tegl eller materialer av tilsvarende kvalitet.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§5.1 Kjøreveg

o_KV1 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

f_KV1 skal være felles for boliger i B1 og tillates brukt til nyttekjøring til o_BH.

f_KV2 skal være felles for boliger innenfor gnr/bnr 81/120, samt fungere som atkomstveg til barnehage innenfor felt o_BH.

§5.2 Torg

Felt f_T1 skal benyttes til utendørs opphold.

Det skal etableres en trapp med bredde 5m fra felt f_T1 opp til uteoppholdsareal innenfor felt B1.

Der det skal etableres trær, skal det benyttes rotvennlig forsterkningslag.

Felt f_T1 skal opparbeides som et attraktivt byrom og ha minimum fire trær, vegetasjon og benker.

Bebyggelsen mot torget skal ha aktive fasader.

Felt f_T2 skal benyttes til varetransport til dagligvareforretningen og barnehagen, og til henting av avfall.

Felt f_T1 og f_T2 skal være felles for hele planområdet.

§5.3 Fortau

Fortau o_F1-4 skal være offentlig, og utformes i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§5.4 Sykkelveg

Sykkelveg o_SS1-2 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§5.5 Gang- sykkelveg

Gang- og sykkelveg o_GS1 og o_GS2 skal være offentlig, og skal opparbeides i henhold til plan, teknisk godkjent av Trondheim kommune.

§5.6 Annen veggrunn – grøntareal

Felt o_VG skal opparbeides med vegetasjon eller belegg med et bymessig preg. Utforming og opparbeidelse av felt o_VG henvendt mot Hoeggen skole kan vurderes isolert og tilpasses skolens uteområde.

Felt o_VG skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§5.7 Kollektivholdeplass

Felt o_KH1, o_KH2 og o_KH4 skal opparbeides som kantsteinsstopp.

Felt o_KH1, o_KH2, o_KH3 og o_KH4 skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§5.8 Parkeringsplasser

Felt o_P skal være offentlig, og opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§5.9 Parkeringskjeller (plankart under grunnen)

Innenfor felt f_P skal det etableres bil- og sykkelparkering, teknisk rom og boder for boligbebyggelsen innenfor planområdet.

§5.10 Avfallssug

Innenfor felt o_AS skal det etableres terminal for stasjonært avfallssug.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§6.1 Friområde

Delfelt o_GF omfatter eksisterende grøntdrag med tilhørende utforming og funksjoner. Det tillates etablert teknisk infrastruktur i tråd med teknisk godkjente planer for VA og energinett øst for turvegen. Det tillates etablert trykkfast underlag for brann- og redningsbil tilknyttet nye boligfelt i tråd med godkjent utomhusplan i nordøst ved o_NA.

§6.2 Turveg

Felt o_T omfatter eksisterende turveg i grøntdrag.

§7 HENSYNSSONER

§7.1 Faresone høyspenningsanlegg i grunnen

Eksisterende høyspentledning gjennom området skal legges i grunnen.

Det tillates ikke etablering av boliger eller uteoppholdsareal tilhørende barnehage innenfor faresonen. Endelig plassering av andre funksjoner innenfor faresonen må avklares med anleggseier.

Ved etablering av lekeplass i felt f_LK3 skal det være en avstand på 6 meter fra senterlinje ledning.

§7.2 Sikringssone nettstasjon

Innenfor hensynssonene H190 skal det etableres nettstasjoner. Nettstasjonene skal plasseres minimum 5 meter fra boligbebyggelse.

Det skal etableres en sikkerhetssone på 1,5 m rundt ny nettstasjon mot uteoppholdsareal. Endelig plassering av nettstasjon skal avklares og godkjennes av anleggseier.

§7.3 Hensynssone H310, faresone kvikkleire

Faresoner omfatter registrerte kvikkleiresoner.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8.1 Utomhusplan

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for omsøkte byggetrinn, samt overordnet plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

§8.2 Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, tilgjengelighet, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstillles.

Eksisterende ferdselstraseer skal ivaretas eller midlertidig erstattes i bygge- og anleggsfasen. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av arealer.

Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

§8.3 Geoteknisk prosjektering og sikringstiltak

Rapport for geoteknisk undersøkelse og prosjektering skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

Av prosjekteringsrapporten skal det framgå at tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt i forbindelse med kvikkleiresonene innenfor planområdet. Det skal også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

Supplerende grunnundersøkelser tilknyttet utbygging i faresone H310_1 skal være gjennomført før igangsettingstillatelse for tilhørende byggetrinn kan gis.

§8.4 Teknisk infrastruktur / vann og avløp

Forprosjekt for vann og avløp for planområdet må foreligge før teknisk plangodkjenning for første byggetrinn kan godkjennes. For hvert delfelt skal det før igangsettingstillatelse foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Det skal dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og valg av løsning skal begrunnes. Overvannet skal der det er mulig utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel i form av åpne, blågrønne løsninger.

§8.5 Teknisk infrastruktur / renovasjon

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallshåndtering.

§8.6 Vilkår om teknisk plangodkjenning

Før tillatelse til tiltak skal avkjørslser til offentlig veg og fortau langs offentlig veg teknisk plangodkjennes.

§9 REKKEFØLGKRAV

§9.1 Ferdigstilling av uteoppholdsareal / lekearealer

Ved søknad om tiltak skal det fremgå hvordan det respektive byggetrinn tilfredsstiller krav til uterom. Uterom og felles/offentlige lekeplasser som medregnes for det enkelte byggetrinn, skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan, før brukstillatelse gis. Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

Nærmiljøanlegg o_NA skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for boliger tilknyttet første byggetrinn.

§9.2 Opparbeidelse

Før det kan gis tillatelse til bruk av boliger innenfor B1 skal kjøreveg o_KV3 og o_F3 være opparbeidet.

Før det kan gis tillatelse til bruk av boliger innenfor B2-B6 skal o_KV1, o_GS1, o_SS2, o_F2, o_P, og o_KH1-2 være opparbeidet.

Sesongavhengig arbeid kan fullføres sommeren etter dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret.

§9.3 Høyspent

Før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor felt o_BH, B3, B5 og de deler av B2 som ligger inntil hensynssone høyspent, skal høyspentlinje gjennom området være lagt i bakken.

§9.4 Skolekapasitet

Det skal dokumenteres tilstrekkelig skolekapasitet før det kan gis rammetillatelse for nye boliger.

Signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert*).

Pita Ottervål 

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for eiendommene Steindal - Hoeggen - Solborg - Risvold - Blaklieggen - Blakli - Steinan øvre - Utleiren m.fl. mellom Utlervegen - Ytre Ringveg og Otilienborg.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Byplanrådet kan tillate mindre endringer som måtte vise seg fordelaktig ved bearbeidelse av hustypene eller som blir nødvendig av hensyn til grunnforholdene.

Hovedveiene gjennom området bygges med de høydeangivelser som er vist på planen. Mindre endringer kan tillates av byplanrådet.

Gangveier skal opparbeides etter en samlet plan med de bredder som er angitt på reguleringsplanen og skal tilfredsstillende de krav byingeniørkontoret stiller til kjørbarehet.

Opparbeidelsesplan som skal godkjennes av bygningsmyndighetene etterat parksjefen har uttalt seg, skal foreligge før byggearbeidene igangsettes og skal vise terrengbehandling med nedplanering, oppfylling og forstøtningsmurer m.m. Hvor det ansees nødvendig skal det fremlegges rapport om grunnundersøkelser.

Blokkbebyggelsen oppføres som planen viser i 3 fulle etasjer. Etasjehøydene for rekkehusene er normalt 2 etasjer men kan tillates variert med 1-etasjer og 3-etasjer. Forøvrig skal etasjehøydene være som angitt på planen.

Takutforming eller takvinkel skal være ensartet for de forskjellige husgrupper.

Hver blokk og hvert rekkehus eller gruppe av rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og T.V.

Frittliggende småhus skal bygges som en-etasjes hus. Sokkel-etasje tillates hvor terrenget passer for det,

Butikker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen. Butikkbygg tillates oppført i 2 etasjer. I 2. etasje kan tillates innredet leilighet.

Transformatorbokser plasseres som vist på planen.

Bebyggelsesplan og byggehøyde for skoleanlegg og serviceanlegg skal godkjennes av byplanrådet.

Garasjene skal bygges som tilbygg til frittliggende småhus, som fellesgarasjeanlegg, eller i sokkel i rekkehus hvor det er angitt i planen. Hvor terrengforholdene tilsier det, kan byplanrådet tillate frittliggende garasjer.

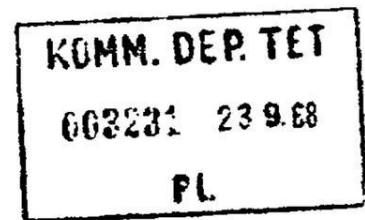
I de regulerte friområder tillates ikke annen bebyggelse enn barnehager og lignende.

På området for "serviceanlegg" tillates plasert drosjeholdeplass, bensinstasjon og lignende. Bolig som har tilknytning til disse anlegg, kan tillates på området.

I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder kommunens vedtekter til bygningsloven.

Det er forbudt å etablere private servitutter som strider mot reguleringsbestemmelser og vedtekter.

Stadfestet
26.11.68





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 eiendom (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, varmpumper 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, følger vi saken for deg til den er løst.



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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Edgar B. Schieldrops veg 10B
7033 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 72 624
E-post: christian.droyvold@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 viderefordlet 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