MOLTMYRA 156

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114250021

Selger 1 navn
Odin Loe

Gateadresse
Moltmyra 156

Poststed	Postnr
Tiller	7091

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250021

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vaskerom 1. etg Odin Loe har svennebrev som tømrer og har godkjennelse for utførelse med våtromsnorm, Bad i 2. etg utført av tidligere eier.
Arbeid utført av	Odin Loe

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk plassert på vaskerom i 1. etg. Bilde dok. ligger på boligmappa. tettesjikt med membran ligger dokumentert på boligmappa.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Sluk på vaskerom, montert av Odin Loe, kontrollert av rørleggermester før lukking av gulv.
Arbeid utført av	Odin Loe

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	Nytt elanlegg 2016 med nye kurser og utbytting av innmat i sikringsskap. Varmekabler på vaskerom og i gang.
Arbeid utført av	Elkul Elektro 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-anlegg av el-tilsyn Feb 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250021

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flyttet inntaket i pipe ved installasjon av ovn 2019, utført av Odin Loe, kontrollert av murer, ingen innsigelser fra Feier ved kontroll

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehab av fasader med tak, gjennomført i regi av borettslaget 2011-2014. Terrasse på bakside fikk nytt toppdekke, samt en vindskjerming mot nabo 2023, utført av tømrersvenn Odin Loe. søkt og godkjent hos borettslaget. Bjelkelag og platt til utvendig bod framside utført i 2023.

Arbeid utført av: Knudsen & Berg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: soverom (8m2) i 2. etg er gjort om fra bod til sov av tidligere eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Planoppstart for detaljregulering av Tonstad Skole. https://trondheim.kommune.no/aktuelt/kunngjoring-arealplan/igangsatt-planarbeid/varsel-om-planoppstart-tonstad-skole-og-invitasjon-til-apent-mote/

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

Beskrivelse: Tidligere bod i 2. etg er gjort om til soverom.

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

Document reference: 114250021

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250021

Tilleggskommentar

Parkering i fellesanlegg

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114250021

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odin Loe	0c64911f076dc004b6d7fc2 7b90e0ea972a49721	10.03.2025 10:46:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 114250021

- 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

Moltmyra 156
7091 TILLER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1982
BRA: 128 m^2
BRA-i: 118 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	24	3	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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/27809

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

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Våtrom: Bad 2 etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Vaskerom og WC er i første etasje slått sammen til et felles rom.

Bod i 2 etasje innom bad, er i dag gjort om til soverom. Tiltaket er ikke søkt kommunen. Tiltak som gjør S-rom til P-rom er søknadspliktige.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.2.2025

Rapportdato
8.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Odin Loe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Moltmyra 156, 7091 Tiller**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	323	Bruksnr:	756	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	162	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1982**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Kjedet enebolig er oppført i 2 etasjer. Det er støpt liggende betongsøyler under bolig. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	73	63	10	0	60
2. etasje	55	55	0	0	2
Totalt m²	**128**	**118**	**10**	**0**	**62**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	62	1	Entre, stue, kjøkken, soverom, gang m/trapp, vaskerom og kjøkken	BRA-E 2 stk utvendige boder.
2. etasje	55	49	6	Gang, bad og 3 soverom	Bod
Totalt m²	**118**	**111**	**7**		

Kommentar til arealberegning

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Det er støpte betongdragere under huset. Det er åpent rom under boligen.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-1**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Det er åpen fundamentering med betongdragere. Konstruksjonen er lukket med plater på utsiden. Det er lite tilgang til dette rommet.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong
Det er terrasse i 1 etasje og balkong i 2 etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen i 2 etasje ble pusset opp i 2010. Dekke på terrasse på baksiden ble byttet 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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedører med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer ble byttet i 2005. Terrassedørere til terrasse på forsiden av huset og balkongen ble byttet i 2018. Terrassedør på baksiden er satt inn i 1998 og er ikke tilhørende sameiet. Denne døren får TG-2 på grunn av alder. Vinduer i 2 etasje er ikke datostemplet. Disse får TG-2	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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**

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader ble pusset opp i 2010, det stående panel på veggene.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er renner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble byttet renner og nedløp ifbm oppussing av fasader i 2010.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.9 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Taket er tekket med betongtakstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket ble pusset opp ifbm med oppussing i 2010.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**
Det er takstige og platform ifbm pipe.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Det er målt en skjevhet på ca 10 mm fra midten av huset og ut til begge yttervegger.	

6.12 Ildsted/Skorstein

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
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.13 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**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og kompositt (med stål) benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: Stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin.
Kjøkken er nytt fra 2016.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk som går direkte ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Vaskerom og WC er i første etasje slått sammen til et felles rom.

Bod i 2 etasje innom bad, er i dag gjort om til soverom. Tiltaket er ikke søkt kommunen. Tiltak som gjør S-rom til P-rom er søknadspliktige.

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
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

6.15 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken, bad og vaskerom.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.18 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk	TG-0

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2025, de avvik som ble funnet er gjort opp.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, vaskerom og bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.21 Våtrom: vaskerom 1 etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet ble renovert i 2016. Vaskerom og toalettrom er slått sammen til et felles rom.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er vegghengt toalett, servantskap med servant og opplegg for oppvask.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk, aggregat er på loft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

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

6.22 Våtrom: Bad 2 etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegg og flis på gulv med varmekabel. Det er malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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 soverom mot våtsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

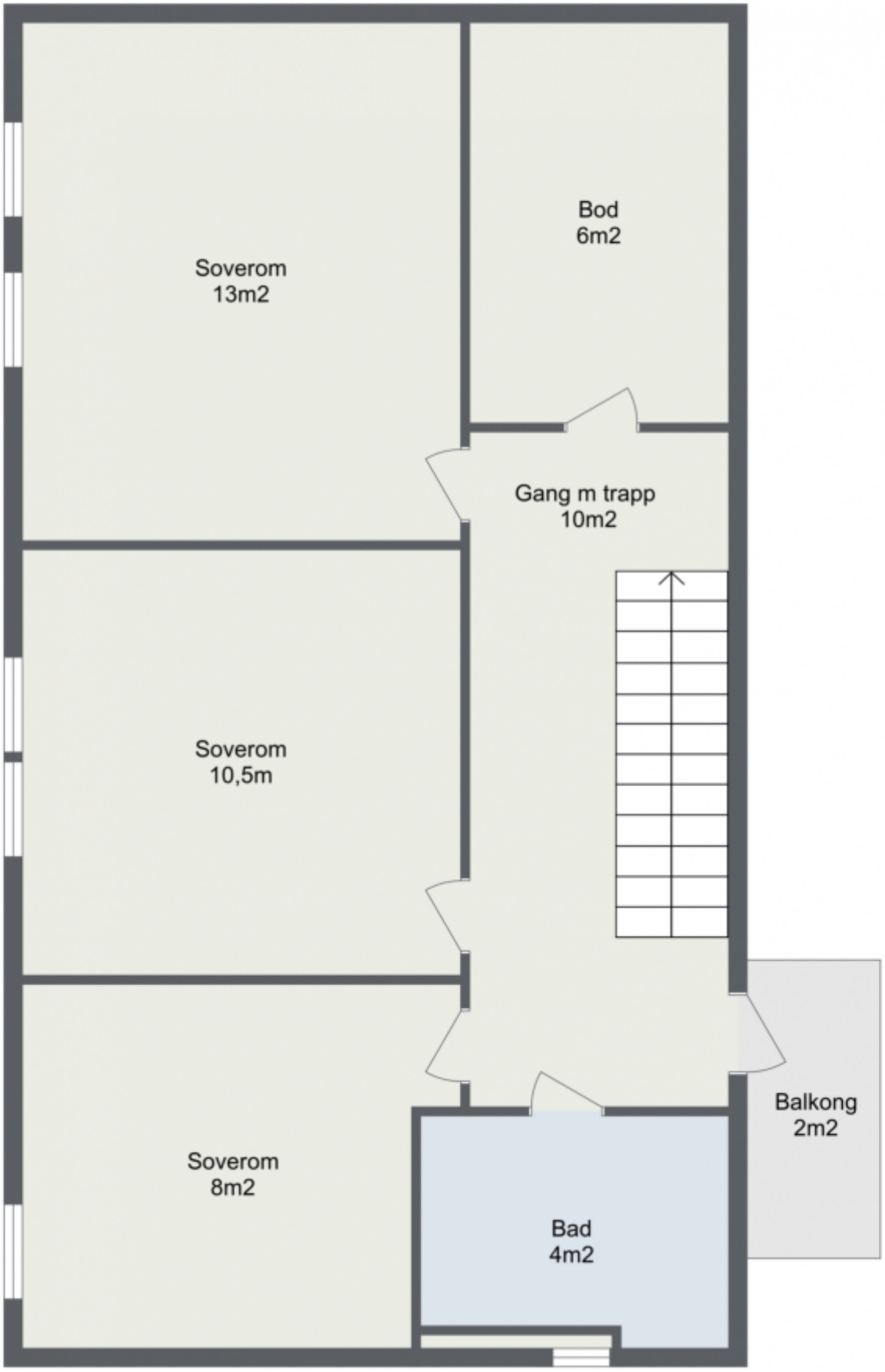
1. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

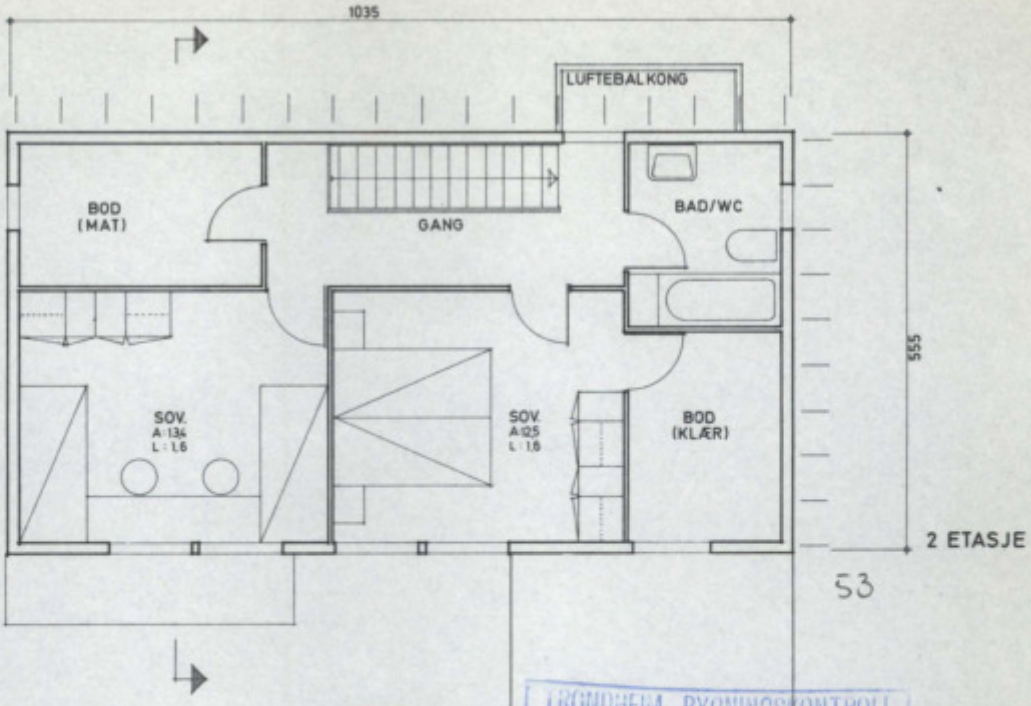
TAKST MIDT-NORGE

2. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

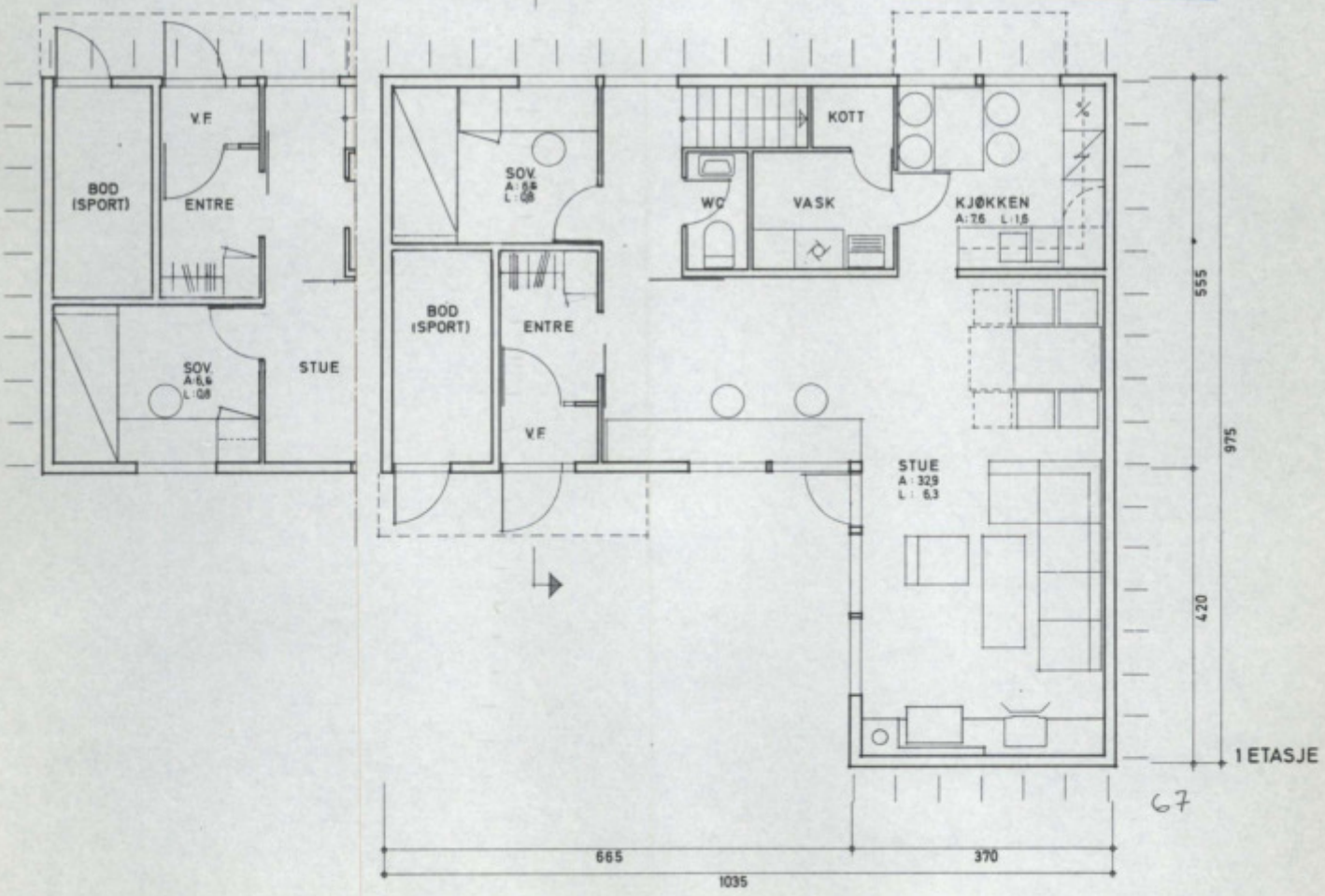


53

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUNI 1980
NR.
ARK. NR.

V4N+

V4S+



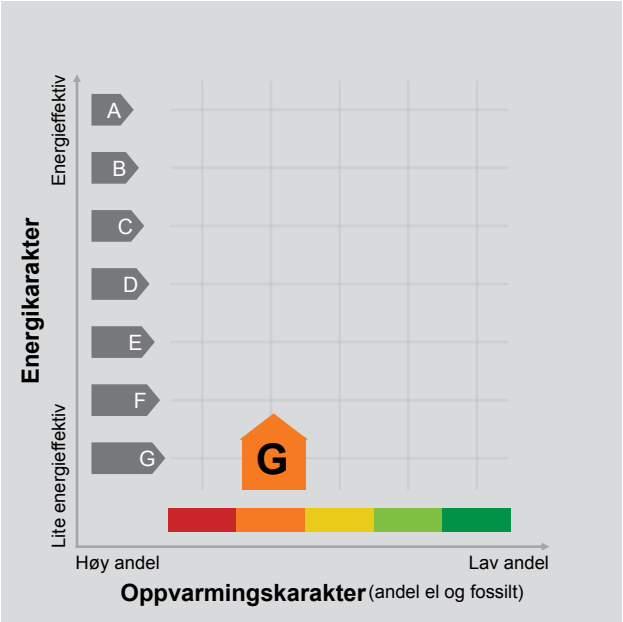
67

REV. 25.1.79

TONSTAD UTBYGGINGSSELSKAP A-S NORDRE BOLIGKVADRANT – B2.A	DATO:	JAN. 78
	MÅL:	1:100
	SIGN:	JMD/NAB
V4S+ V4N+ PLANER 1 OG 2 ETASJE	OPPDR.NR:	465-20
FJELLANGER WIDERØE A.S INGENIØR- OG ARKITEKTFIRMA	TEGN.NR:	302

ENERGIATTEST

Adresse	Moltmyra 156
Postnummer	7091
Sted	TILLER
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	323
Bruksnummer	756
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182441287
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-83417
Dato	22.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	123
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Vedtekter for Skjetnebrinken Borettslag
org nr. 948 726 017 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB
vedtatt på konstituerende generalforsamling 08.02.1979, endret 26.05.15
(ikrafttredelse fra15.08.05), endret 10.06.2020, sist endret 28.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Skjetnebrinken Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter ved kjøp av ny bolig. For øvrig ligger vedtektene på borettslagets nettside.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets og kommunens 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 kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er i borettslaget tillatt å ha en hund og en katt per bolig eller 2 katter eller 2 hunder. Andelseier plikter å søke styrets godkjennelse før anskaffelse av hund eller katt. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for øvrige andelseiere og beboere.

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 opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller 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. 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, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, avtrekksvifter på loft/tak, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nevnt i punkt 5-1 (1) Dette gjelder ikke utskifting av ytterdører og vinduer til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseiere som har godkjente tilbygg, så som terrasse/veranda, boder, gjerder, trapper, takoverbygg m.m. er selv økonomisk ansvarlig for alt vedlikehold/utskiftinger/riving hva gjelder disse.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Borettslaget er ansvarlig for at beis/behandling av utvendig kledning på boliger blir gjennomført iht. til vedlikeholdsplanen. Utvendig maling av vinduer og karmer er borettslagets ansvar, men andelseiere kan oppfordres til å gjøre malerarbeid gjennom egeninnsats.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen, eller på borettslagets fellesareal, som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å informere styret i borettslaget. Kontaktinformasjon til styret ligger på borettslagets nettsider.

(9) Ved skade, hvor andelseier må bruke borettslagets forsikring, skal andelseier dekke egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmonterte inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(3) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds
skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

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 § 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
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling og møteform
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom dette kreves av minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene. Styret kan sette en rimelig frist for når krav om fysisk møte kan fremmes. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring i tråd med borettslagsloven, herunder at det brukes systemer som sikrer at deltagelse, identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en trygg måte.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Årsmelding skal legges fram og tas til etterretning
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til 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. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet kan avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Skjetnebrinken Borettslags ABC - Husordensregler

sist endret 10.05.2022

Alle andelseiere og beboere, oppfordres, til å bidra til at borettslagets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges. Det er i alles interesse at husordensreglene følges, så vi sammen kan bo i et velfungerende og trivelig borettslag.

Alle andelseiere plikter å holde et forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig, inkludert boder og tilhørende ytre rom. Andelseier kan bli erstatningspliktig overfor borettslaget om vedlikeholdsplikten forsømmes. Alle andelseiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, husordensregler og rundskriv.

1. Kontaktinformasjon styret:

Borettslaget ledes av et styre valgt av generalforsamlingen.

Henvendelser til styret:

- E-post: skjetnebrinken@ntebb.no
- Brev legges i postkasse utenfor grendehuset, eller i postkasse nr. 92.

Alle henvendelser til styret skal være skriftlig for å kunne behandles.

2. Fellesområder

Borettslagets fellesområder omfatter alt av uteareal, garasjeanlegg og grendahus. Borettslaget eier og driver disse anleggene. Utearealene vedlikeholdes ved dugnad. Det forutsettes at hver andelseier ivaretar «private» hager. Se punkt 40.

3. Boligene

Det er til sammen 165 boenheter. Disse er delt opp på følgende måte:
25 stk. 2-roms i rekke - type R2 (10 stk. R2N og 15 stk. R2S)
48 stk. 4-roms i rekke - type R4 (18 stk. R4N og 30 stk. R4S)
42 stk. 4-roms hus - type V3 (25 stk. V3N og 17 stk. V3S)
50 stk. 5-roms hus - type V4 (26 stk. V4N og 24 stk. V4S)

Typenavn følger opprinnelig romløsning, men innvendig romfordeling og antall rom kan være endret siden byggeår.

4. Utvendig tak / vegger

Sørg for at trær/greiner ikke kommer i berøring med taket og vegger, da dette kan forårsake skader. Alle stein på taket skal være hele og ligge riktig. Hvis stein har forflyttet seg eller blitt skadet skal styret kontaktes så snart som mulig.

5. Takrenner

Andelseier må passe på at nedløpsrørene ikke tettes til av løv og annet rusk.

6. Baldakiner

Det er montert baldakiner over inngangspartiet på eneboligene og noen av rekkehusene. Disse er festet i veggen. Store snømengder medfører belastning på baldakinene og bør fjernes. Dette er spesielt viktig ved væromslag. For å sikre at vannet renner fritt, bør avløpsrennen ved behov rengjøres for skitt, løv ol. Glassoverflatene og overflatene av rustfritt stål bør rengjøres 1-2 ganger i året.

7. Ytterdører

Vedlikehold av ytterdør er andelseiers ansvar. Dørblad og karm skal vokses 1-2 ganger i året med mild bilvoks uten slipemiddel. Dørens fire kanter skal også behandles. Låssylinderen skal smøres med låseolje 1-2 ganger i året, og minimum hver høst. Overflaten på døren må med jevne mellomrom kontrolleres for eventuelle skader. Ved skade i malingen/overflaten må dette utbedres umiddelbart så ikke fukt trenger inn i underlaget og skader døren.

8. Utvendig tappekran

Vannslanger skal kobles fra den utvendige vannkranen før det blir frost. Reparasjoner av frostsprengte rør og vannskader på grunn av forglemmelse er andelseiers ansvar.

9. Innredning, inventar og utstyr

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som tilhører boligen, i forsvarlig stand. Eventuelle skader på grunn av manglende vedlikehold vil kunne medføre avkortning ved bruk av borettslagets bygningsforsikring.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold, nødvendige reparasjoner og utskiftninger av inventar, kjøkken- og baderominnredning. Innvendige flater som tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Avtrekksvifte på loft/tak, kjøkkenventilator, samt ventiler og kanaler innenfor egen bolig.

Se for øvrig utfyllende informasjon om andelseiers vedlikeholdsplikt i borettslagets vedtekter punkt 5-1 «Andelseiernes vedlikeholdsplikt», samt finnes videre i disse husordensreglene, beboerperm og utdelte rundskriv/håndbøker.

10. Vinduer

Vedlikehold av vinduer er andelseiers ansvar. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter vindusglass, samt vinduenes rammer og karmer. Overflatene må pusses, males eller lakkes når dette er nødvendig, for at vinduene skal holde forventet levetid.
Ventiler i vinduskarm må holdes åpne for å hindre kondens.

11. Ventilasjon

Tilførselen av frisk luft kommer via ventiler på vegg, samt spalter i vinduskarmene. Luften fordeles derfra via spalter over/under de innvendige dørene. Avsuget skjer fra alle våtrom, samt fra kjøkken via en sentral vifte på tak/loft.
Viften på tak/loft er av type «TKS 300C» og leveres blant annet av ORAS.
Det er andelseiers ansvar å vedlikeholde og eventuelt bytte avtrekksviften.

Det er viktig å være oppmerksom på at stenging av spalteventiler i vinduer vil medføre dårligere ventilasjon. Ved helt, eller delvis, stenging av ventiler/spalteventiler, reduseres ventilasjonen så mye at det hurtig vil oppstå kondens, dårlig inneklima og muggdannelse. Det samme vil kunne oppstå om avtrekksviften ikke fungerer.

12. Kjøkkenventilator

Vedlikehold og bytte av kjøkkenventilator og tilhørende kanaler er andelseiers ansvar. Ventilator på kjøkken må være uten motor da avtrekk skjer via avtrekksviften på tak/loft.

13. Innvendig stoppekran

Alle andelseiere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet er, samt hvordan denne stenges. Dette for å begrense vannskader. Det må være fri tilgang til stoppekranen.
Innvendig stoppekran befinner seg:
2 - roms i rekke (R2): i luke i veggen i gangen.
4 - roms i rekke (R4): på vaskerommet.
Eneboligene (V3 og V4): under trappa.

14. Vann og avløp

Andelseiere har innenfor egen bolig ansvar for å vedlikeholde alt som har med vann og avløp å gjøre. Det vil si alt som er tilkoblet vannrørene fra det punkt det kommer inn i boligen. For avløpsrør gjelder alt som er tilkoblet dette før det går ut av boligen.

Det vil si at andelseier er ansvarlig for skifte av servanter, kraner, toaletter, varmtvannsberedere, badekar, vann- og avløpsrør. Andelseier må påse at overgangen mellom sluk og tettesjikt til enhver tid er tett på grunn av fare for vannlekkasje. Borettslaget har ansvar for utskifting av sluk og vann- og avløpsrør i bærende konstruksjoner. Hvis andelseier i forbindelse med oppussing av bad eller vaskerom skal foreta utskifting av sluk, må det innhentes forhåndssamtykke fra styret.

I toalett og avløp fra kjøkken, bad og vaskerom, må det ikke kastes/tømmes noe som kan tette avløpet. Dette gjelder blant annet matolje, frityrolje, matrester, våtservietter, bomullspads og -pinner, mørtel, maling og lignende.

Andelseier må jevnlig rense sluk og avløp slik at det ikke tettes. Unngå bruk av etsende kjemikalier og kaustisk soda. Det anbefales bruk av Mudin avløpsåpner.

15. Stakepunkter

Andelseieren har ansvaret for staking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.
Det er mulighet til å stake i alle sluk i alle boligtypene.

I tillegg finnes følgende stakepunkter:
2 – roms i rekke (R2): To stakepunkt; gjennom avløp i kjøkkenbenk og luke i veggen i gangen. 4 – roms i rekke (R4): Et felles stakepunkt ved utkjørselen i garasjen og et stakepunkt i oppstikket til hver enkelt leilighet i garasjen.
I eneboligene (V3 og V4): Et stakepunkt; under trappa.

16. Varmtvannsbereder

OSO varmtvannsbereder er standard i alle hus. Varmtvannsberederen er andelseiers ansvar. Blandeventilen på varmtvannsberederen har vesentlig kortere levetid enn selve berederen. Erfaringsmessig oppstår det ofte lekkasjer fra blandeventilen. Andelseier må derfor være spesielt oppmerksom på blandeventilen for å forhindre vannskade. Det anbefales at det sørges for vannalarm.

17. Elektrisk anlegg

Andelseier har innenfor egen bolig ansvar for å vedlikeholde alt som har med elektrisitet å gjøre. Det vi si alt som er tilkoblet hovedstrømledningen som kommer inn i boligen. Andelseier har da ansvar for å vedlikeholde sikringsskap inkludert sikringer og sikringselementer, ledningsnett, kontakter, brytere, panelovner, belysning og alt som er tilkoblet det elektriske anlegget.

18. Varmekabel

I eneboliger og R2-rekkehus er det andelseiers ansvar å sikre at bryter til varmekabel er påslått, høst, vinter og vår. Bryter må stå på for at ikke vannet i vannrør under huset skal fryse. Bryteren er plassert i sikringsskapet.

19. Elektriker - og rørleggerarbeid

Andelseier er ansvarlig for at alt av elektriker- og rørleggerarbeid blir utført av autoriserte fagfolk.

20. Pipe/brannmur/ovn

Boligene er opprinnelig bygd med pipe, men uten ovn. Ønsker man å sette inn ovn/peis, er andelseier ansvarlig for at installering, eller bytte av ovn/peis, utføres og meldes i henhold til gjeldende lover og forskrifter. I R2-rekkehusene er det restriksjoner på størrelse/tyngde.

21. Rutiner ved fyring

Ved opptenning i peis/ovn må man på forhånd slå av avtrekksvifta og sette opp et vindu, ventiler og/eller verandadør. Hvis man unnlater å gjøre dette vil det ryke inn i huset på grunn av undertrykk.

22. Brannvarsler og brannslukkeutstyr

Hver bolig skal være utstyrt med minst en brannvarsler i hver etasje. Brannvarslerne skal være seriekoblet. Det skal være minst ett slukkeapparat og ett brannteppe.
Styret deler årlig ut batterier til brannvarslerne, og andelseier er ansvarlig for at batterier blir byttet. Styret sørger for kontroll av brannslukningsapparat. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at utstyret er forskriftsmessig installert, blir vedlikeholdt og levert/byttet når styret henstiller om dette.

Brannvarslerne, brannslokker og brannteppe er borettslagets eiendom og skal følge boligen ved salg. Skadet og ikke funksjonsdyktige brannvarslere eller brannslukningsutstyr skal straks meldes til styret. Andelseierne må kjenne til og forholde seg til brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av brannfarlige væsker i bolig, kjeller og garasjeanlegg.

23. Kjøleskap og annet utstyr tilkoblet vann

Kjøleskap, kaffe, isbitmaskiner og lignende utstyr som er tilkoblet vann skal ha automatisk avstenging, med føler i områder hvor lekkasjer kan oppstå. Leverandørens vedlikeholdsplan skal følges. Dette er andelseiers ansvar.

24. Oppvaskmaskin

Vær oppmerksom på fare for lekkasje med påfølgende vannskade ved feil på maskin eller slange.

25. Bygningsmessig endring av bolig/påbygg

Det skal søkes styret skriftlig om alle utvendige bygningsmessige endringer og påbygg, plattinger og lignende. Det må i tillegg, om nødvendig, søkes/meldes Trondheim kommune, plan- og bygningsetaten.

Det skal søkes styret skriftlig ved innvendige bygningsmessige endringer om det berører bærende konstruksjoner eller rørledninger.

Andelseiere som har godkjente tilbygg, så som terrasse/veranda, boder, gjerder, trapper, takoverbygg og lignende, er selv økonomisk ansvarlig for alt vedlikehold og lignende. Dette gjelder også vinduer og verandadører som andelseier selv har satt inn.

26. Varmepumper

Det må på forhånd søkes styret om godkjenning til montering av varmepumpe.
Montering og service på varmepumpe skal utføres av sertifisert firma og montør/fagperson.
Varmepumpen og tilhørende utstyr er andelseiers ansvar.

27. Kollektiv TV og bredbånd

Borettslaget har kollektiv TV- og bredbåndsavtale.
Det er montert en hjemmesentral i alle boenheter. Alle boenheter har i tillegg en PVR-dekoder. Hjemmesentral og PVR-dekoder tilhører borettslaget og skal følge boligen ved salg. Om andelseier ønsker tilleggsprodukter utover den kollektive avtalen må dette ordnes og bekostes av den enkelte.

28. Nattero

Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være alminnelig ro i borettslaget.

29. Internveier

Borettslagets internveier utgjør veiene fra parkeringsplassene frem til de kommunale gangveiene. Vedlikehold av de kjørbare internveiene er borettslagets ansvar.

På borettslagets kjørbare internveier er kun tillatt med nødvendig servicekjøring, som flytte- og tyngre varetransport, strengt nødvendig drosjetrafikk og vedlikehold.
Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 er det kun tillatt med kjøring ved transport av syke og bevegelseshemmede, samt nødvendig brøyting/strøing.

All kjøring skal skje i gangfart. Det er ikke tillatt å parkere på internveiene.

Gangveiene mellom Moltmyra – Torvmyra, og over gangbruene, er kommunens ansvar.

30. Parkering

I borettslagets område gjelder soneregulering med generelt forbud mot parkering. Parkering i tun er følgelig ikke tillatt, og forbudet gjelder også foran egen boenhet og for håndverkere. Parkeringsseksjonen ved Trondheim kommune har både rett og plikt til å drive parkeringskontroll i området.

De utvendige plassene er gjesteparkering. Andelseiere/beboere skal benytte parkeringsplassen inne i garasjen. Om du ved privat bil nummer to må parkere ute, sørg for å parkere på/innenfor den oppmerkede plassen og slik at bilen ikke tar opp flere plasser/er til hinder for andre.

Det er ikke tillatt å hensette biler/kjøretøy (inkl. scootere/motorsykler) uten registreringsskilt ute på gjesteparkering, ei heller å hensette over flere dager for biler/kjøretøy (inkl. scootere/motorsykler) med registreringsskilt.

Campingvogner, avskiltede biler, hengere, båter, lastebiler, større varebiler og større tilhengere i forbindelse med yrkesmessig transport, tillates ikke parkert på borettslagets område. Det må kunne påregnes fjerning på eiers regning.

31. Garasjeanlegg

Hver boenhet har tildelt en fast biloppstillingsplass i garasjeanlegget.
Tilgang til garasjen gis ved nøkkel eller ved bruk av mobil. Styret gir andelseier tilgang til garasjen via mobil. Biloppstillingsplassen kan ikke leies ut til personer utenfor borettslaget.

Andelseiere og andre skal kjøre forsiktig i garasjene slik at ikke garasjeporter og annet blir ødelagt. Bruk døren ved siden av porten når du går inn i garasjen. Ring opp porten når du sitter i bilen klar til å kjøre ut. Kjør fram til porten og kjør ut først når porten er helt opp. Om du rygger ut av garasjen vær spesielt oppmerksom.
Unngå å bryte fotocellen i porten. Dette er ment som en sikkerhetsmekanisme og kan medføre feil på porten.
Om du er uheldig og kjører borti garasjeporten skal styret varsles umiddelbart.

Biloppstillingsplassen skal primært brukes til kjøretøy, og det er ikke anledning til å bruke den tildelte biloppstillingsplassen til å parkere MC/scooter, båt, henger eller avskiltede kjøretøy, hvis dette samtidig medfører at andelseier har et kjøretøy stående ute på gjesteparkeringen.

Garasjeanlegget er en del av fellesarealene og alle andelseiere har ansvar for å holde disse ryddige. Det skal ikke lagres brannfarlig gods eller gass i garasjeanlegget, hverken på biloppstillingsplass eller i bod.

Biloppstillingsplasser kan, i tillegg til bil, kun brukes til lagring av gjenstander som har direkte tilknytning til bilbruken, slik som ekstra bildekk, takbokser og lignende. Sykkel som ikke er til ulempe for oppstilling av bil kan også lagres på garasjeplass. Andre gjenstander må oppbevares i de respektive boder.

Antall ekstra bildekk begrenses til 4 per biloppstillingsplass, og disse skal fortrinnsvis henges på veggen på egnet oppheng. Takbokser skal være forsvarlig festet i vegg eller tak.

Det gjøres oppmerksom på at det i garasjene er naturlig noe vanninntrenging, og at dette må tas hensyn til ved lagring i garasjen.

Biler skal parkeres innenfor oppmerket område på biloppstillingsplassen. Bilen skal ikke parkeres over den fremste streken.

Det er ikke tillatt å vaske biler og/eller dekk inne i garasjene.

Det finnes noen få parkeringsplasser som kan leies av borettslaget. Disse utlyses gjennom oppslag på garasjeanlegget, og tildeles andelseier med lengst ansiennitet.

32. Brannslange

Brannslanger er montert i hvert garasjeanlegg. Disse skal til enhver tid være lett tilgjengelige, og det kan ikke lagres noe foran brannslangene.
Brannslangene skal kun benyttes ved brann og i forbindelse med borettslagets dugnader. Det er ikke tillatt å bruke brannslangene ved vask av biler og/eller bildekk ol.

33. Lading av ladbare biler

Styret har fullmakt fra generalforsamlingen til å utforme eget reglement/rutine for etablering av ladestasjoner på bakgrunn av vedtak som ble vedtatt i sak 2 på ekstraordinær generalforsamling 17.11.2016. Dersom andelseiere ønsker å lade bil / etablere ladestasjon i fellesgarasjene, skal styret på forhånd kontaktes for informasjon om ordningen. Det vises for øvrig til gjeldende reglement og kontrakt for lading av ladbare biler.

34. Snømåking

Borettslaget har ansvar for brøyting og strøing av de kjørbare internveiene og parkeringsplassene. Andelseierne i borettslaget skal selv måke og strø ved postkassestativ, foran og oppå søppelcontainere, trappene, samt holde slukene åpne for vannavrenning og nødetater. Styret setter opp måkelister som fordeler ansvaret på vinterhalvåret, og tilrettelegger med sand og salt. Andelseiere er ansvarlig for eget inngangsparti.

35. Forsikring

Boligene, grendahuset og fellesanleggene er forsikret av borettslaget. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader på bebyggelse som ligger under andelseiers vedlikeholdsansvar, må andelseier dekke faktiske kostnader knyttet til skaden, herunder egenandelen.

Andelseierne må selv sørge for å tegne innboforsikring for hus, boder og garasjeanlegg.

36. Nøkler

Det er ikke systemlås i boliger og postkasser. Andelseiere har derfor selv ansvar for å sørge for nøkler.

Andelseiere kan ikke selv bytte lås i postkassen. Lås skal byttes av borettslaget, men bekostes av andelseier.

Andelseier som mister nøkkel og/eller fjernkontroll til garasjen, plikter uten ugrunnet opphold å melde fra om dette til styret. Andelseier er ansvarlig for de økonomiske utlegg tapet medfører.

37. Dyrehold

Det er i borettslaget tillatt å ha en hund og en katt pr. bolig. Andelseier plikter å søke styrets godkjennelse før anskaffelse av hund eller katt. Husdyrholdet må ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrige andelseiere og beboere.

Selv om det er vedtatt begrensninger på dyrehold, kan styret etter søknad samtykke i at andelseier holder innekatt. Det samme gjelder dersom gode grunner taler for hold av flere dyr, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

Alle katteiere oppfordres til å sterilisere eller kastrere, samt chip-registrere sin katt.

38. Avfall
Borettslaget har kildesortering og i avfallscontainerne skal det kun kastes godkjent avfall. Det er viktig at alt restavfall som kastes er pakket forsvarlig inn, slik at det unngås søl og luktplager.

Hensettelse av større ting og annet avfall utenfor containerne er ikke tillatt.
Andelseiere oppfordres til å benytte seg av gjenvinningsstasjonen på Heggstadmoen.
Styret kan fakturere andelseierne for ekstrakostnader som påføres borettslaget i forbindelse med opprydding og sanering av skrot som hensettes i fellesarealer.

39. Grøntanlegg
Grøntanlegg med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av andelseierne. Enhver skal bidra til å verne grøntanlegget, og endringer på fellesanlegg skal ikke gjøres uten tillatelse fra styret.

40. Hage tilhørende bolig
Hver boenhet har en eksklusiv bruksrett til området rundt egen bolig, også kalt «privat hage». Området må holdes ryddig og vedlikeholdes av andelseier. Plener må vedlikeholdes og klippes. Busker, hekker og trær må beskjæres slik at maksimal høyde ikke overstiger takhøyden på bolig, eller er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere. Dette gjelder også ved nyplanting av trær, hekker og busker. Beplantning skal heller ikke være til hinder for vedlikehold, snøbrøyting/strøing mv.
Andelseier er ansvarlig for egen «privat hage» og er ansvarlig for kostnader for ekstern bistand for å trimme og/eller felle trær i henhold til ovenstående punkt.

41. Skadedyr
Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr, da dette tiltrekker seg skadedyr.

42. Lekeplass
I området finnes mange lekeplasser. Disse er utstyrt med forskjellige lekeapparater, sandkasser og bord med benker.

43. Grendahus
Grendahuset skal fungere som et tilbud til hver enkelt andelseier og beboere, samtidig som det vil være et møtested for sosiale aktiviteter, møter med mer. Det er eget reglement ved utleie av grendahuset, og kontrakt må skrives ved leie. Arrangementer i grendahuset skal være avsluttet kl. 23.00.

44. Trampoliner og badebasseng
Det er ikke tillatt å sette opp trampoline eller badebasseng på borettslagets fellesområde.

Andelseier som ønsker å sette opp trampoline i sin «private hage», jfr. pkt. 40, må på forhånd innhente styrets skriftlige tillatelse, og inngå avtale om bruken.
Andelseier har ansvar for plassering, montering og øvrige retningslinjer for trampolinen iht. produktansvarsloven, samt ansvar for den generelle bruken av trampolinen.

Bruk av trampoliner må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, både med hensyn til innsyn, høyt støynivå og lignende. Klager på bruk av trampolinen kan medføre at tillatelsen trekkes tilbake.

Andelseier som i sin «private hage», jfr. pkt. 40, ønsker å ha badebasseng/jacuzzi ol. må på forhånd innhente styrets skriftlige tillatelse, og inngå avtale om bruken.
Andelseier har ansvar for plassering, montering og øvrige retningslinjer for bruk av dette iht. gjeldende regelverk, samt ansvar for den generelle bruken av badebassenget/jacuzzien ol. I henhold til plan og bygningsloven skal basseng, dam eller brønn som er mer enn 20 cm dyp, sikres slik at personer er forhindret fra å falle i dem.

Andelseier har ansvar for å sørge for solid og sikker tildekking (eksempelvis med låsbart lokk) når badebassenget/jacuzzien ol. ikke er i bruk. Utformingen av sikkerhetstiltakene

skal være slik at barn ikke utsettes for fare ved klatring eller kryping. Alternativt må badebassenget/jacuzzien ol. tømmes for vann etter bruk.

45. Utleie av bolig

Utleie av bolig er ikke tillatt uten særskilt tillatelse gitt fra styret.
Se for øvrig borettslagets vedtekter pkt. 4-2.

46. Korttidsutleie av bolig

Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året, jfr. borettslagsloven. Korttidsutleie i leieforhold/langtidsleie er ikke tillatt, da det er andelseier som har retten til utleie.
Overlating av boligen minker ikke andelseierens plikter i forhold til borettslaget. Det er andelseieren som vil holdes ansvarlig ved mislighold, som f.eks. at husordensregler ikke overholdes, ved støy, skader/hærverk, forsøpling, adferd mv.
Andelseieren plikter å gjøre leietakere kjent med borettslagets husordensregler, samt forsikre seg om at de er forstått og følges.

47. Regelbrudd

Andelseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og andre som gis adgang til borettslaget. Brudd på vedtekter/husordensregler er å anse som mislighold, og vil kunne medføre at borettslagets styre iverksetter tiltak overfor andelseier.

Skjetnebrinken Borettslag
v/styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Skjetnebrinken Borettslag tirsdag 28.05.2024 kl. 18:00 - Grendehuset, Skjetnebrinken Borettslag.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår styreleder John Sund.

Vedtak:

Valgt ble: John Sund.

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Torunn Tømmervold.

Vedtak:

Valgt ble: Torunn Tømmervold

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

Vedtak:

Valgt ble: Hilde Korneliussen

Moltmyra 140

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

26 har stemmerett

0 fullmakter

29 møtte opp

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett:26

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 26

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Styreleder informerer om at styret i år har valgt å sende ut innkalling til Generalforsamling digitalt.

Forslag fra beboer: Fint om det henges opp en plakat på felles tavle. Greit med en ekstra sms med påminnelse når Generalforsamling nærmer seg.

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Generalforsamling mener det er greit at papirene sendes digitalt, men ber om at styret minner beboerne om dette i forkant en ekstra gang på sms.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Beboer ønsker at styret gjør rede for utgifter rundt maling av vinduskarmer.

Styret skal følge opp arbeidet rundt maling av vinduskarmer.
Ca 25 andelseiere har valgt å male selv så langt.

Hovedlinjene i regnskapet ble gått gjennom v/ styret.

Beboer vil vite om planlagt vedlikehold i 2024.

Beboer ber om redegjørelse rundt arbeidet med å ta ned skog på Moltmyra. Etterspør fremdrift på arbeidet. Ønske om å ta ned mer skog.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Styret viser til overskuddet og disponible midler.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Ingen kommentar.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Genralforsamlinga har ikke behov for at årsberetninga blir opplest i fellesskap.

Kommentar: Beboermøte ang trær. Spørsmål rundt hvem som ble invitert. Styret inviterte nærliggende naboer.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Ingen kommentar.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 360.000 kr.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Oppgradering lekeplassen

Lekeapparater og fasiliteter på den store lekeplassen begynner å bli slitt og har behov for en oppgradering. Styret foreslår at det i 2024 påbegynnes et planleggingsarbeid for å utrede muligheter og kostnader, hvor vi inkluderer fagmiljø/leverandører til å komme med et helhetlig forslag. Arbeid iverksettes i 2025. En økonomisk ramme på 500 000 kroner inkl.mva. legges inn i budsjettet i 2025.

Forslag fra beboer: Styret innhenter tilbud fra 3 forskjellige leverandører, for så å legge det frem for en ekstraordinær generalforsamling. Her kan styret bruke master- eller bachelorstudenter som kan gjøre en utredning.

Vedtak:

Det kom nytt forslag i møte som det ble stemt over:

"Styret får i oppdrag om å utrede med flere leverandører og ta inn prisoverslag. Styret kommer tilbake til en ekstraoridnær genralforsamling i oktober/november 2024."

Avstemming: Enstemmig vedtatt.

5.2 Opphør av fast månedsavgift for beboer som lader EL-bil i Garasjene.

Forslag fra Petter Mikalsen, Moltmyra 70:

Jeg har sett litt mer på grunnlaget for å fakturere beboere med aktive EL-bil ladere med en mnd's avgift for å dekke opp mnd's avgiften for nytt ladeannlegg-. Så vidt jeg kan se er det IKKE grunnlag for dette med utgangspunkt i nye borettslaglov fra 2021.
På infomøtet 23.01.2024 ble kost begrunnet i kostnader til internkontroll, noe som er inkludert i ladeprisen til hver enkelt ladepkt. Grunnlaget for summen ble hverken synliggjort fra styret eller Aneo. Det meste av infrastruktur er på plass. På ekstraordinært GF ble det vedtatt at brl ikke kunne videreføre summen for nedbetaling av infrastruktur på 3960 . Når nytt ladesystem etableres gjelder ikke "unntaket" pga tidlig etablering lenger mhp. nedbet. av infrastruktur. Jeg har også Googlet litt på sidene til Aneo og funnet underlaget under. Ut fra dette kan jeg IKKE se at en mnd's avgiften på 29 kroner (tot var det ca. 2900 pr mnd for borettslaget som ble oppgitt på infomøtet 23.01.2024) skal belastet beboere med ladeavtale da dette er en felles kostand for selve anlegget, ref. "kostnadene som har med selve ladeanlegget å gjøre".

Ny lov - Vedtak til lov om endringar i burettslagslova mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige)

Ref.
https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Vedtak/Beslutninger/Lovvedtak/2020-2021/vedtak-202021-021/

- Det er i strid med loven at kun dagens elbilbrukere pålegges å ta kostnaden for oppgradering av strømnett og infrastruktur i garasjeanlegg ved etablering av ladeanlegg. Denne investeringen er noe som alle med tilgang til garasjen vil få nytte av etter hvert.

Vurdering:

https://www.nbbl.no/aktuelt/25-09-2020-lovfester-rett-til-a-sette-opp-elbil-lader-i-borettslag-og-sameier/

Ref.

Kostnadene skal fordeles etter de vanlige regler om fordeling av felleskostnader, noe som betyr at den som får etablere ladepunkt må betale for punktet og for forbruk av strøm, Kostnader til oppgradering av strømnettet og etablering av felles fordelingssystem for strøm, må imidlertid fordeles på alle boligeiere. Veiledning til fordeling av kostnadene har vært etterspurt i praktiseringen av eksisterende regler i eierseksjonsloven, og forarbeidene til dette forslaget gir derfor mer utvidet veiledning om dette.

Vedtak:

Beboere med EL-bil lading vil ikke bli belastet for måneds avgift ved innføring av nytt lade anlegg fra Aneo utover ladeabonnement fra Aneo, i henhold til gjeldende regelverk.

Enstemmig vedtatt.

5.3 Fakturering el-kontroll av elbil-ladere

I revidert avtale med Aneo har Skjetnebrinken BRL inngått en avtale som inkluderer en tjenesteavtale på 3960 kroner per måned. I dette beløpet inngår: Finanskostnader, drift av anlegget og full garanti, smart og lastfordelt ladeanlegg, administrasjonsfritt, kvalitetsanlegg bygget for fremtiden, ingen teknologisk risiko, ingen økte strømkostnader og internkontroll av infrastruktur og ladere. Beløpet er beregnet til 24 kr per plass per måned for alle 165 plasser.

Styret foreslår å innføre en avgift til de som har elbil-ladere for å kompensere våre utgifter knyttet til internkontroll av ladere. I avtalen med Aneo Mobility står det at det gjennomføres internkontroll av ladeanleggets infrastruktur og ladere basert på gitte intervaller som bestemmes ut ifra en risikovurdering basert på kriterier om type anlegg. Intervallet er pdd. mellom 1-3 år.

Vedtak:

Styret trekker saken. Styret stiller seg bak forslagsstiller i sak 5.2.

5.4 Nye vedtekter

Se vedlegg for beskrivelse av endringene

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer

Generalforsamling ønsker at styreleder leser gjennom endringene i vedtektene og går gjennom kommentar fra jurist i TOBB.

Spørsmål og diskusjon rundt dyrehold.
Styret tar en prinsippdiskusjon rundt opprettholdelse av vedtektene. Forslag fra beboer: Vedtektene sendes ut på papir til alle/nye beboere, med sms og lenke til nettsiden vår.

Vedtak:

Generalforsamlingen kom med nytt forslag som det ble stemt over:

Forslag fra styret: "Generalforsamlingen vedtar nye vedtekter i tråd med styrets forslag."
6 stemmer.

Forslag fra Generalforsamling: "Generalforsamlingen vedtar i pkt 4-1-5 at det legges til "eller 2 katter eller 2 hunder" i teksten og vedtar nye vedtekter i tråd med styrets opprinnelige forslag."
17 stemmer.

1 blank stemme.

6. Valg

6.1 To styremedlemmer for 2 år

På valg:

Torunn Tømmervold

Thomas Johansen

Valgkomiteens innstilling:

Torunn Tømmervold (gjenvalg)

Thomas Johansen (gjenvalg)

Vedtak:
Valgkomiteens innstilling er vedtatt.

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Ann Karin Lien
Lisa Reinkind
Nina Moen Sælø

Valgkomiteens innstilling:

1.vara: Karoline Korneliussen

2.vara: Ann Karin Lien (gjenvalg)

3.vara: Lisa Reinkind (gjenvalg)

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

1.vara: Karoline Korneliussen

2.vara: Ann Karin Lien

3.vara: Lisa Reinkind

6.3 3 medlemmer til valgkomite for 1 år

Valgkomiteens innstilling til valgkomite for 1 år:

Kristin Fosseide (gjenvalg)

Ismail Salad Elmi (gjenvalg)

John Thonstad (gjenvalg)

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Kristin Fosseide
Ismail Salad Elmi
John Thonstad

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Valgkomiteens innstilling til delegat m/vara på TOBBs generalforsamling:

John Sund

Torunn Tømmervold (vara)

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: John Sund

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Torunn Tømmervold

Protokoll for Skjetnebrinken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	John Sund (sign.)	29.05.2024
Sekretær	Torunn Tømmervold (sign.)	29.05.2024
Protokollvitne	Hilde Korneliussen (sign.)	29.05.2024

Skjetnebrinken Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		9 281 772	8 968 140	9 281 996	4 598 095
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	5 148 000
Inntekter garasjer		52 359	41 200	52 800	52 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		790 020	790 020	800 000	800 000
Andre driftsinntekter	1	172 967	168 741	80 000	132 000
Sum driftsinntekter		10 297 118	9 968 101	10 214 796	10 730 895
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-50 760	-50 975	-50 760	-50 760
Styrehonorar	3	-360 000	-360 000	-360 000	-360 000
Avskrivninger		-257 406	-257 406	-247 406	-257 406
Forretningsfører honorar		-208 084	-211 251	-218 856	-214 565
Honorar administrative tjenester		-33 317	0	-32 900	-34 518
Eksterne honorar	4	-17 449	-19 474	-25 000	-18 375
Kontingent boligbyggelag		-66 000	-66 300	-65 700	-71 500
Drifts- og serviceavtaler	5	-27 006	-504 449	-34 700	-42 250
Vaktmestertjenester		-472 220	0	-450 000	-472 500
Renholdstjenester		-435	0	0	0
Løpende vedlikehold	6	-101 182	-40 449	-150 000	-120 000
Periodisk vedlikehold	7	-23 249	-288 974	-2 556 000	-1 345 000
Elektroniske fellesavtaler		-794 813	-745 008	-800 000	-800 000
Forsikring		-858 408	-784 511	-863 000	-939 160
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 125 490	-1 048 262	-1 233 000	-1 245 000
Eiendomsavgifter		-918 690	-909 754	-947 000	-966 000
Energi, felles		-182 219	-128 486	-169 000	-169 000
Andre driftsutgifter	8	-86 527	-124 130	-68 700	-63 000
Sum driftskostnader		-5 583 255	-5 539 429	-8 272 022	-7 169 034
DRIFTSRESULTAT		4 713 863	4 428 672	1 942 774	3 561 861
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		390 854	206 796	114 000	114 000
Finanskostnader		-2 951 266	-1 561 455	-2 430 043	-3 134 000
Netto finansposter		-2 560 412	-1 354 659	-2 316 043	-3 020 000
Resultat før skattekostnad		2 153 451	3 074 013	-373 269	541 861
Ordinært resultat etter skatt		2 153 451	3 074 013	-373 269	541 861
ÅRSRESULTAT	9, 14	2 153 451	3 074 013	-373 269	541 861
Disponering av totalresultat:		2 153 451	3 074 013	-373 269	541 861
Overført til annen egenkapital		2 153 451	3 074 013	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 15	109 543 475	109 543 475
Andre anleggsmidler	10	5 235 726	5 493 132
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	332 690	332 690
Sum anleggsmidler		115 111 891	115 369 297
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	1 385	20 091
Periodiserte kostnader	12	252 219	216 854
Andre fordringer	12	9 500	0
Mellomregning Klare Finans	12	118 233	78 560
Opptjente renter	12	304 158	123 033
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	8 706 307	7 856 909
Sum omløpsmidler		9 391 802	8 295 447
SUM EIENDELER		124 503 693	123 664 744

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	16 500	16 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	34 468 188	32 314 736
Sum egenkapital		34 484 688	32 331 236
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	61 963 486	63 379 740
Borettsinnskudd	15, 17	27 115 000	27 115 000
Sum langsiktig gjeld		89 078 486	90 494 740
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		799 098	740 209
Forskudd kunder		119 618	94 653
Påløpte kostnader		18 796	3 905
Annen kortsiktig gjeld		3 007	0
Sum kortsiktig gjeld		940 519	838 767
Sum gjeld		90 019 005	91 333 507
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		124 503 693	123 664 744
Pantstillelser	15	89 078 486	90 494 740

Sted:_____, dato:_____

John Sund Leder	Sarrah Ouaz Styremedlem	Thomas Johansen Styremedlem
Torunn Tømmervold Styremedlem	Ola Ødfstedal Styremedlem	

VEDTEKTER
FOR
AS TONSTAD BEBOERTJENESTER

stiftet på konstituerende generalforsamling 17.01.1983 med endringer sist vedtatt i ordinær generalforsamling 12.06.2003, og i ekstraordinær generalforsamling 27.10.2003 og i ordinær generalforsamling den 21. juni 2011, 19. Juni 2012, 14.06.2017, 05.06.2018 og i ekstraordinær generalforsamling 08.09.2020.

§ 1 FIRMA

Selskapets navn er AS TONSTAD BEBOERTJENESTER og dets forretningskontor skal være i Trondheim.

§ 2 FORMÅL

Selskapets formål er å etablere og drive vaktmestertjeneste og annen service for beboerne i Tillerbyen. Selskapet kan også påta seg oppdrag for andre og kan selv eller som medeier oppføre og forvalte bygg og fast eiendom.

§ 3 AKSJEKAPITAL OG AKSJER

Aksjekapitalen er kr 391.500,- fordelt på 10 A-aksjer à kr 100,- og 3.905 B-aksjer à kr 100,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Selskapets B-aksjer skal ikke ha stemmerett på selskapets generalforsamling, men full utbytterett og andre rettigheter for øvrig. Selskapets A-aksjer skal ha alle rettigheter i selskapet.

Selskapet skal eies av beboerne i bydelen og kan selv eie kun 10 % av aksjene.

Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet de kun kan eies av beboerorganisasjoner i Tillerbyen og kan ikke selges eller pantsettes uten styrets samtykke.
Ved omsetning av aksjer har selskapet fortrinnsrett til erverv i form av egne aksjer forutsatt at aksjelovens krav til erverv av egne aksjer i kapittel 9 er tilfredsstilt. Dersom selskapet ikke benytter seg av sin fortrinnsrett, har de øvrige aksjonærene forkjøpsrett framfor andre aksjonærer. Ved omsetning av aksjer skal selskapets styre varsles og aksjelovens kapittel 4 gjelder så langt den passer.

Ved omsetning av aksjer skal verdien fastsettes til forholdsmessig andel av bokført egenkapital på omsetningstidspunktet. Ved erverv av egne aksjer kan dette fravikes ved beslutning i styret etter tildeling av fullmakt fra generalforsamlingen iht aksjelovens kapittel 9.

§ 4 STYRET

Styret skal bestå av en representant for hver aksjonær, valgt for 1 år av gangen. Styreleder velges ved særskilt valg, enten blant representantene for aksjonærene eller en ekstern styreleder. Det velges et tilsvarende antall varamedlemmer for 1 år.

Aksjonærene kan nominere kandidater til verv som styre- og varamedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når minst 5 styremedlemmer er tilstede. I tillegg deltar daglig leder på styremøtene. Selskapet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 5 GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Styret innkaller til generalforsamling med minst 1 ukes varsel.

Styrets forslag til årsoppgjør, samt revisors beretning skal følge som vedlegg til innkallingen.

Generalforsamlingen ledes av styreleder.

Hver av aksjonærene kan velge inntil to representanter til generalforsamlingen.
Generalforsamlingen behandler:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd.
2. Valg av styre, jfr. § 4.
3. Fastsette styrets godtgjørelse.
4. Velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse.
5. Eventuelt andre saker nevnt i innkallingen.

Forslag som en aksjonær ønsker forelagt den ordinære generalforsamlingen, må være innlevert skriftlig til styret innen 4 uker før generalforsamlingen.

§ 6 ENDRING AV VEDTEKTENE

Disse vedtektene kan endres etter vedtak av generalforsamlingen med tilslutning fra minst to tredjedeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 7 OPPLØSNING

Selskapet kan oppløses etter vedtak av generalforsamlingen med tilslutning fra minst to tredjedeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 8 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Med min. 8 og max. 20 dagers varsel innkaller styret til ekstraordinær generalforsamling, når det finner det nødvendig eller revisor eller aksjonær som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Tonstad Beboertjenester

Tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Tonstadgrenda Grendehus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Aasmund Bergheim foreslått som møteleder.

Vedtak:

Valgt ble: Aasmund Bergheim.

1.2 Valg av sekretær

John Sund foreslått som sekretær.

Vedtak:

Valgt ble: John Sund.

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

Tone Tone-Marie Eidem foreslått.

Vedtak:

Valgt ble: Tone-Marie Eidem.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Disse borettslagene var representert i generalforsamlingen:

Rostengrenda borettslag, Skjetnan grendelag, Starrmyra borettslag, Klostertunet velforening, Porsmyra grendelag, Tonstadgrenda borettslag, Skjetnebrinken borettslag og Romemyra velforening.

Ikke møtt: Sameiet Tonstad Terrasse

Vedtak:

Antall aksjeeiere med stemmerett: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet, underskudd dekkes av egenkapital.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styrehonorar for perioden 2023-2024 er budsjettert med kr. 150 500.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 150 500 kr.

4. Utnevnelse av nytt styre/valg

4.1 Utnevnelse av 9 styremedlemmer for 1 år.

På valg:
Tonstad Borettslag: Kjell Magnar Dølmo
Porsmyra Grendelag: Robert Kvæven
Skjetnan Grendelag: Thomas Vagle
Starrmyra Borettslag: Tone-Marie Eidem
Romemyra Velforening: Frode Helgheim
Rostengrenda Borettslag: Jørgen Engan Stamnes
Klostertunet Velforening: Snorre Glørstad
Sameiet Tonstad Terasse: Geir Magne Sjårud
Skjetnebrinken Borettslag: John Sund

Vedtak:
Valgt som styremedlemmer for 1 år ble:

Tonstad Borettslag: Kjell Magnar Dølmo
Porsmyra Grendelag: Robert Kvæven
Skjetnan Grendelag: Thomas Vagle
Starrmyra Borettslag: Tone-Marie Eidem
Romemyra Velforening: Frode Helgheim
Rostengrenda Borettslag: Jørgen Engan Stamnes
Klostertunet Velforening: Snorre Glørstad
Sameiet Tonstad Terasse: Geir Magne Sjårud
Skjetnebrinken Borettslag: John Sund

4.2 Utnevnelse av 9 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Tonstad Borettslag: Elisabeth Marie Sylte
Porsmyra Grendelag: Sven Magnus Carlsen
Skjetnan Grendelag: Elin J. Hitchman
Starrmyra Borettslag: Erlend Nordbotten
Romemyra Velforening: Roar Følling
Rostengrenda Borettslag: Espen Agøy Hegge
Klostertunet Velforening: Anniken Myhre
Sameiet Tonstad Terasse: Ove Birger Grubba
Skjetnebrinken Borettslag: Torunn Tømmervoll

Vedtak:

Valgt som varamedlemmer for 1 år ble:
Tonstad Borettslag: Elisabeth Marie Sylte
Porsmyra Grendelag: Sven Magnus Carlsen
Skjetnan Grendelag: Elin J. Hitchman
Starrmyra Borettslag: Erlend Nordbotten
Romemyra Velforening: Roar Følling
Rostengrenda Borettslag: Espen Agøy Hegge
Klostertunet Velforening: Anniken Myhre
Sameiet Tonstad Terasse: Ove Birger Grubba
Skjetnebrinken Borettslag: Torunn Tømmervoll

4.3 Valg av leder for 1 år, ved særskilt valg

Styreleder velges ved særskilt valg, enten blant representantene for aksjonærene, eller en ekstern leder.
På valg: Aasmund Bergheim

Vedtak:

Valgt som leder for 1 år ble: Aasmund Bergheim

Protokoll for AS Tonstad Beboertjenester

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aasmund Bergheim (sign.)	04.06.2024
Sekretær	John Sund (sign.)	04.06.2024
Protokollvitne	Tone-Marie Eidem (sign.)	04.06.2024

As Tonstad Beboertjenester

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekter		319 991	598 276
Tilskudd sameiere		4 288 092	4 308 932
Gevinst v/ avgang av anleggsmidler	2	0	500 000
Sum driftsinntekter		**4 608 083**	**5 407 208**
Lønnskostnad	3	3 515 066	3 262 878
Ordinære avskrivninger	2	547 684	293 843
Andre driftskostnader	4	1 050 861	1 139 719
Sum driftskostnader		**5 113 612**	**4 696 441**
Driftsresultat		**-505 529**	**710 767**
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i annet foretak		10 046	10 708
Renteinntekter		82 088	41 054
Rentekostnad fra selskap i samme konsern		0	175
Rentekostnader		138 914	84 021
Resultat av finansposter		**-46 780**	**-32 434**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-552 308**	**678 333**
Skattekostnad på resultat	5	-121 673	149 272
Resultat		**-430 635**	**529 061**
Årets resultat		**-430 635**	**529 061**
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		0	529 061
Overført fra annen egenkapital		430 635	0
Sum overføringer		**-430 635**	**529 061**

As Tonstad Beboertjenester

Balanse pr. 31.12.

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	31 663	0
Sum immaterielle eiendeler		**31 663**	**0**
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2, 6	967 810	1 044 216
Maskiner og anlegg	2, 6	1 590 175	2 061 453
Sum varige driftsmidler		**2 557 985**	**3 105 669**
Finansielle anleggsmidler			
Obligasjoner og andre fordringer	7	1 436 932	1 436 932
Sum finansielle anleggsmidler		**1 436 932**	**1 436 932**
Sum anleggsmidler		**4 026 580**	**4 542 601**
OMLØPSMIDLER			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	43 142	13 516
Andre kortsiktige fordringer		298 785	150 045
Sum fordringer		**341 927**	**163 561**
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 037 883	2 266 693
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**2 037 883**	**2 266 693**
Sum omløpsmidler		**2 379 810**	**2 430 254**
SUM EIENDELER		**6 406 390**	**6 972 854**

As Tonstad Beboertjenester

Balanse pr. 31.12.

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (3915 aksjer à kr 100)	9, 10	391 500	391 500
Egne aksjer	9, 10	-6 000	-6 000
Overkurs		1 486 650	1 486 650
Sum innskutt egenkapital		**1 872 150**	**1 872 150**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 911 608	2 342 244
Sum opptjent egenkapital		**1 911 608**	**2 342 244**
Sum egenkapital		**3 783 758**	**4 214 394**
GJELD			
Utsatt skatt	5	0	90 010
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 719 732	1 939 308
Sum langsiktig gjeld		**1 719 732**	**2 029 318**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		292 849	191 791
Betalbar skatt	5	0	8 239
Skyldige offentlige avgifter		292 984	248 074
Annen kortsiktig gjeld		317 066	281 038
Sum kortsiktig gjeld		**902 899**	**729 143**
Sum gjeld		**2 622 631**	**2 758 460**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 406 390**	**6 972 854**

Trondheim, den
Styret i As Tonstad Beboertjenester

Aasmund Bergheim styreleder	Tone Marie Eidem styremedlem	Thomas Vagle styremedlem	Frode Dundas Helgheim styremedlem	Geir Magne Sjårud styremedlem
Kjell Magnar Skjånes Dølmo styremedlem	Robert Kvæven styremedlem	Jørgen Engan Stamnes styremedlem	Snorre Glørstad styremedlem	John Sund styremedlem

Tonstad Utbyggingsselskap A/S,
Postboks 588,
7001 Trondheim

AØ/BL 6.5.82

MOLTMYRA 122-162

Inspeksjon er foretatt 31.3.82.

Midlertidig brukstillatelse meddeles for Moltmyra 122-162, ialt 21 leiligheter.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Arne Øren

Gjenpart til:
Sodhavn,
v/ing. Lien,
Nordre gt. 1,
7000 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 2608/15

E. Mylius Arkitektkontor
Øvre Bakklandet 40

N-7013 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Gunnar Drage	11/22433 oppgis ved alle henvendelser	Erling Mylius	12.08.2015

Tovmyra, Skjetnebrinken borettslag, ferdigattest for endring / rehabilitering av fasade / ombygging

Byggested: **Tovmyra, Skjetnebrinken borettslag** Gnr./Bnr.: **323/754**
Ansvarlig søker: **E. Mylius Arkitektkontor**
Tiltakshaver: **Skjetnebrinken borettslag**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 12.12.2014.
Søknaden er komplettert 11.08.2015.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon 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 2283/11 og FBR 3UK 5674/12.

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

Gunnar Drage
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Skjetnebrinken borettslag, Tovmyra 141, 7091 TILLER

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Frøydis Jacobsen
TORVMYRA 141

N-7091 TILLER

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Øyvind Hegvik	04/01778/ oppgis ved alle henv.		02.02.2004

MOLTMYRA 156, FORESPØRSEL VEDR. MELDINGSPLIKT FOR PLATTING MED REKKVERK/LEVEGG

Viser til forespørsel mottatt plan- og bygningsenheten 21.01.2004 vedrørende melde-/søknadspliktige tiltak på eiendommen Moltmyra 156.

Forespørsel gjelder oppført, men ikke tidligere godkjent terrasse.

Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 5 beskriver en rekke tiltak som verken krever søknad eller melding. Ut fra innsendt materiale kan tiltaket omfattes av denne paragrafen. Tiltaket er dermed ikke meldingspliktig.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

for Øyvind Hegvik
saksbehandler

Kopi: Styret i Skjetnebrinken borettslag v/ Frøydis Jacobsen, Torvmyra 141, 7091 TILLER

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh. | Kopi til
21 JAN. 2004
Saksnr. 04/01778 | Dok.nr. | Løpenr.
Vedlegg til | Arkivkode | U.off.§

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Vedtatt i Trondheim bystyres møte 27.08.09, sak B nr. 101/09.
Lita Ottervik
ordfører

formannskapssekretær

Arkivsak:07/37170

Planident: 13aa

Deler av Tonstadbrinken
Reguleringsbestemmelser
Eiendommene gnr./bnr. 323/848, 323/849, 323/748 til Tonstadbrinken, og deler av 323/22 m.v. til Torvmyra og Moltmyra, samt del av vegen Torvmyra med deler av 323/754 og Tonstad skole.

Planen er datert	: 10.10.2007
Dato for siste revisjon av plankartet	: 15.06.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 15.06.2009
Dato for bystyrets vedtak	: 27.08.2009

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll og datert 10.10.07, sist endret 15.06.09.

§ 2 REGULERINGSPLANENS FORMÅL
Området reguleres til:
- Byggeområde, boliger med tilhørende anlegg
- Byggeområde offentlige bygninger, barnehage, skole
- Byggeområde allmennyttig formål, klubbhus
- Fellesområder, felles avkjørsel, gangareal, parkeringsplass, lekeareal, grøntareal og annet fellesareal
- Friområder
- Trafikkområde, kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei og annet vegareal
- Fareområde, trafostasjon
- Spesialområde, frisiktsoner, fjernvarmeanlegg

§ 3 FELLESBESTEMMELSER
Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Parkeringsareal regnes ikke med i BYA.

§ 4 BYGGEOMRÅDE BOLIGER
§ 4.1 Fellesbestemmelser
4.1.1 Utomhusplan
Det skal foreligge utomhusplan sammen med søknad om rammetillatelse. Denne skal vise: parkeringsanlegg med besøksparkering og HC-plasser, sykkelparkering, lekeområder, gangstier, anlegg for avfall, eiendomsgrenser og veibredder som skal opparbeides, snøopplag, beplantning og utstyr på fellesareal, terrenghøyder på veier og plasser, samt på grunnmurer.

4.1.2 Geotekniske forhold
Det kreves geoteknisk prosjektering for parkeringskjeller og bebyggelse, i tillegg for eventuelle terrenginngrep langs skråningstoppen.

4.2 Boligområde B1
4.2.1. Utforming og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Utenfor byggegrensen tillates oppført utvendige konstruksjoner som avfallsbod, felles redskapshus og lignende med en størrelse på inntil 15 m².

Tillatt BYA er 27 %. Maksimal gesimshøyde er vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha skrått tak, med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Det tillates ikke boenheter ensidig belyst fra nord og eller øst.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumoppdeling, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at virkningen av et stort bygningsvolum dempes. Inngangsparti og trappeløp skal være overdekt. Boliger og fellesareal skal være utformet etter prinsippene om universell utforming.

4.2.2 Felles uteareal
Innenfor byggeområdets utearealer i sør skal det avsettes et areal til felles lek og møteplass med en samlet størrelse på minimum 400 m². Utendørs areal skal være utformet etter prinsippene om universell utforming, og det tillates ikke allergene planter.

4.2.3 Parkering
I området skal minimum avsettes fire plasser for HC-parkering. Forøvrig skal antall parkeringsplasser opparbeides etter kommunens parkeringskrav og fastsettes i søknad om rammetillatelse.

4.3 Boligområde B2-B12
4.3.1. Formål og utnytting
Områdene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Maksimal utnytting for områdene B2 – B12 er 42 % BYA.

Bebyggelsen skal utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

4.3.2 Utforming og høyder, B2-B12
Innenfor området tillates oppført boliger med en BRA på mellom 50 og 120 m².
Bebyggelsen skal ha saltak. Maksimal gesimshøyde er påført plankartet. Takvinkel skal være mellom 25 og 30 grader. Takutforming skal være enhetlig. Ark eller takopplett kan tillates, men skal utgjøre mindre enn halvparten av husets bredde.

Balkong og terrasse kan krage maksimalt én meter utover byggegrense mot gate.
B6 og B8 kan bygges sammen over Fg3 i 3. etasje. Minimum fri høyde over Fg3: 4,0 meter.

Det tillates ikke boliger ensidig belyst fra nord og eller øst.

4.3.3 Universell utforming
Leiligheter på et plan skal tilpasses prinsippene om universell utforming. Alle boligene som går over flere plan skal ha trinnfri atkomst og en planløsning der primære rom (entre, bad/WC, minst ett soverom, kjøkken og oppholdsrom) er plassert i første etasje og utformet etter prinsippene om universell utforming. Utvendig boder skal være tilgjengelig for bevegelses- og orienteringshemmede.

4.3.4 Gjerder
Mot atkomstside (mot Tonstadbrinken og felles gangsti) kan det ikke settes opp gjerder. På hagesiden kan det settes opp gjerde med maksimal høyde på 1.8 meter inntil fem meter fra husvegg. For øvrig er maksimal høyde på gjerde 1,2 meter.

4.3.5 Parkering
Det skal ikke etableres parkeringsplasser innnefor områdene B2 – B12.

§ 5 BYGGEOMRÅDE OFFENTLIGE BYGNINGER, SKOLE OG BARNEHAGE
5.1 Felles bestemmelser
5.1.1 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal følges ved all utforming av offentlige bygninger og tilhørende uteareal. Dette omfatter også tilhørende trafikkareal.

5.1.2 Medvirkning av barn og unge
Det skal foreligge dokumentasjon på skolebarns medvirkning i detaljplanlegging av skolebygning og skolens lekeplass.

5.2 Oa og Ob, skole
5.2.1 Formål og utnytting
Områdene Oa og Ob skal benyttes til skole. Maksimal utnytting: 30 % BYA. Gesimshøyde er vist på plankartet. Bygninger skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Utenfor byggegrenser tillates boder med en grunnflate inntil 30 m² og lekeapparater.

5.2.2 Utforming
Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekt trapperom kan tillates på inntil 5 % av takflata, inntil 1,5 meter over angitt maksimal høyde.

Oppbygg til overlys kan tillates på inntil 20 % av takflata, inntil 3 meter over angitt maksimal høyde.

5.2.3 Parkering
For skolen skal parkeringsplasser opparbeides som vist på plankartet. Parkeringsarealet skal etter kl. 16.00 mandag-fredag, samt uten begrensning i helg og skoleferier, være felles for brukere av skolen og fotballbanen.

5.2.4 Utomhusplan, skole
Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93, skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av planområdet. Planen skal minimum vise lokalisering av bygningsmasse med inngangspartier og trafikksikre adkomster, korttidsparkering for turbuss, bil og sykler, parkering i sambruk mellom skole og fotballbane, renovasjonsløsning, gangstier, lekeutstyr, uteoppholdsoner, eksisterende og ny trevegetasjon samt forstøtningsmurer, voller og andre større landskapselementer. Framtidige terrenghøyder skal framgå som påskrift på planen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det framlegges en plan for ivaretakelse av normal drift ved skolen i anleggsperioden, med avgrensninger av anleggsområdet vist på kartutsnitt/utomhusplan.

I byggesøknad knyttet til utvidelse av skolen skal det dokumenteres at skolens uteareal får gode solforhold.

5.3 Oc barnehage

5.3.1 Formål og utnytting

Område Oc skal benyttes til barnehage. Bebygd areal BYA innenfor området skal ikke overstige 35 %.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Barnehagen tillates oppført i to etasjer. Gesimshøyde er vist på plankartet. Bebyggelsen skal ha skrått tak. Takvinkel skal være 15-30 grader.

Utenfor byggegrensen tillates oppført utvendige konstruksjoner som avfallsbod og til sammen to redskapshus/vognskjul med en størrelse på inntil 35 m².

5.3.2 Gjerder

Gjerder mot friområde skal ikke ha lukkede gjerdeflater og gjerdelinje skal følge eksisterende vegetasjon mot friområde.

5.3.3 Parkering

Parkering skal skje på areal avsatt til barnehage på plankartet.

5.3.4 Varelevering

Varelevering skal skje fra snuplass.

5.3.5 Utomhusplan for barnehage

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93, skal det innsendes en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av planområdet. Planen skal minimum vise lokalisering av bygningsmasse med inngangspartier og atkomst, parkering for bil og sykler, gjerde med portplassering, renovasjon, gangstier, lekeutstyr, uteoppholdssoner, eksisterende og ny trevegetasjon samt forstøtningsmurer, støyskjermer, voller og andre større landskapselementer. Fremtidige terrenghøyder skal fremgå som påskrift på planen.

§ 6 BYGGEOMRÅDE ALLMENNYTTIG FORMÅL, KLUBBHUS

6.1 Formål og utnytting

Området skal nyttes til bygning med garderobe- og dusjanlegg, utstyrslager og kiosk.
Maksimal utnytting er 260 m² BRA.

6.2 Utforming og høyder

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Bygningen skal ha saltak med takvinkel på 15-30 grader. Gesimshøyde maks C+ 153,0.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Gang- og sykkelvei

For nød- og nyttekjøring kan det tillates kjøring på gang- og sykkelvei på strekningen fra snuplass i enden av Tonstadbrinken og fram til Fg6.

§ 8 FELLESOMRÅDER

8.1 Felles atkomst

Fa1 er felles for B2- B12 og er atkomst til felles parkeringskjeller.
Fa2 er felles atkomst for eiendommene 323/1023, 323/1024 samt for gang- og sykkeltrafikk for områdene B2 – B12.
Fa3 er felles atkomst for eiendommen 323/756 (Skjetnebrinken borettslag) og område Oc barnehage. Fa3 kan kun benyttes som gang- og sykkelatkomst til Oc.

Fa4 er felles atkomst for eiendommen 323/754 (Skjetnebrinken borettslag) og for varelevering til område allmennyttig formål klubbhus. Fa4 er i tillegg felles for gang- og sykkelatkomst til allmennyttig formål klubbhus og til friområdene innenfor planområdet. Avkjøring fra rundkjøring skal etableres med avvisende kantstein, med unntak fra en meters bredde, som skal ha nedsenket kantstein.

8.2 Felles parkering
Fp1er avsatt til felles atkomst og parkering for eiendommene 323/990, 323/991, 323/992 og 323/993. Innen område Fp1 kan det opparbeides seks parkeringsplasser, herav maksimum fire garasjer. Fp2 - Fp5: Områdene er felles for boligene i B2 – B 12, og det kan her opparbeides parkeringsplasser. Det skal være minimum én HC-parkeringsplass per område.

Feltet skal kobles til sentralt søppelsuganlegg. Avfallsnedkast kan etableres innenfor areal avsatt til felles parkering. Innenfor dette arealet skal det også plasseres felles søppelcontainere for området inntil anlegg for søppelsug er etablert.

Fp2 – Fp5 kan skjermes til alle sider med tilnærmet tette gjerder utført i tre, med høyde 1,8 m. Oppstillingsplasser (ikke manøvreringsareal) kan overdekkes som felles carporter, og konstruksjonene gis felles utførelse for alle Fp. Anleggenes avskjerminger er da vegger i carportene. Tak over oppstillingsplassene skal ha pultak med fall på maksimum 10 grader.
Fp 6 er felles for boligområdene B2 – B12. Det skal minimum være to HC-parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Endelig parkering fastsettes i søknad om rammetillatelse. Til felles parkeringskjeller skal det være trapp og heis med trappefri og lett synlig tilgang utenfra. Denne skal være sentralt plassert ved Fg3.

8.3 Felles lekeareal
Felles lekearealer er felles for alle boligfeltene B1- B12.

Felles uteareal skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Innenfor fellesområdene tillates ikke plantet allergene planter.

FL4: I de østligste fire meterene kan det tilplantes trær og busker for skjerm mellom boliger og lekeplass. I grensen mellom FL4 og B8 kan det oppføres gjerde med høyde 1,2 meter.

8.4 Felles gangareal
Felles gangareal innen områdene B2 – B12 skal være felles for områdene B2- B12.
Veiene skal anlegges med et snitt 0,5 + 3,0 + 0,5m, der 3 m skal ha fast dekke. Gangveiene skal etableres etter prinsippene om universell utforming.

Gangveiene skal avsluttes med kantstein med vis på 6 cm. Fg5 skal i tillegg avsluttes med overkjørbar plen. I overgangen mellom kjørevei og de interne gangveiene, Fg 1-6 skal det etableres kantstein med vis på 6 cm. Det skal være nedsenket kantstein på inntil 1 meter bredde alle steder hvor overganger markeres med kantstein. Det tillates kun nød- og nyttekjøring på felles gangareal.

8.5 Annet fellesområde
Af1: Området skal være felles for boliger som har adresse til Moltmyra, samt området Oc (barnehage). Her kan det plasseres avfallsbeholdere og innrettes nedkast til nedgravd avfallstank eller avfallsug.

Af2: Området skal være felles for 323/754 (Skjetnebrinken borettslag). Området skal benyttes til snøopplag og kan opparbeides som en del av hagene.

§ 9 FRIOMRÅDER

9.1 Anlegg for idrett og sport, Fri2

Prinsipper for universell utforming skal følges ved all utforming av idrettsområder.

Området skal benyttes til idrettsanlegg og teknisk infrastruktur. Innenfor området tillates oppført idrettsbane, tribuneanlegg uten tak, samt boder, innbytterbenker og lignende med enkeltvise grunnflater på inntil 30 m². Nødvendige sikkerhetsnett, gjerder og belysning kan etableres rundt idrettsanleggene.

9.2 Øvrige friområder

Innenfor regulert friområde kan det ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friområde. Områdene kan ikke benyttes som riggområder under utbygging i området.

Innen området Fri3 kan det etableres nærmiljøanlegg.
Fri8 og Fri9 kan opparbeides parkmessig.
Fri1, Fri4, Fri5 og Fri6 skal ikke inngjerdes og skal opprettholdes i naturtilstand. Forsiktig tilrettelegging for økt tilgjengelighet og mindre tilretteleggingstiltak kan tillates etter godkjenning av Trondheim kommune.

9.3 Medvirkning

Det skal foreligge dokumentasjon på barn og unges medvirkning i planlegging av tilrettelegging innen friområdene.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Barnehage

Før det gis brukstillatelse for barnehagen må følgende være ferdigstilt:

- Det skal etableres to parkeringsplasser og fortau i rundkjøring, samt åtte plasser på barnehagens område. En av disse skal være for HC-parkering
- Gang- og sykkelvei øst for barnehagen skal være ferdig opparbeidet i tråd med plankartet
- I overgangen mellom rundkjøring og gang- og sykkelvei skal det etableres avvisende kantstein, med unntak av en bredde på en meter, som skal ha nedsenket kantstein
- Det skal etableres gjerde mot barnehage og gang- og sykkelvei, for å hindre ryggeulykker.

10.2 Klubbhus

Før det gis ferdigattest for klubbhuset skal det etableres sykkelparkering for klubbhus innenfor areal avsatt til klubbhus.

10.3 Boliger

Før det gis ferdigattest til boligene skal felles parkeringsanlegg og uteoppholdsareal være opparbeidet i henhold til utomhusplan for boligfeltet.

10.4 Skole

Før det gis brukstillatelse til skoleutvidelse i Ob2 skal opparbeidelse av snuplass, med plasser for kort stopp og plass for to busser, felles atkomstvei (Fa4) og avkjøring til skolen, samt sykkelparkering for skolen være etablert. Arealene skal være tilpasset prinsippene om universell utforming.

Innretting av område Oa til lek skal være gjennomført i henhold til utomhusplan for skoleutvidelsen i Ob2. Videre skal det etableres felles sykkelparkering for skole og klubbhus på areal avsatt til dette vest for klubbhus.

10.5 Skolekapasitet
Før det gis rammetillatelse til boligene skal det være dokumentert tilstrekkelig kapasitet på barneskolenivå i området.

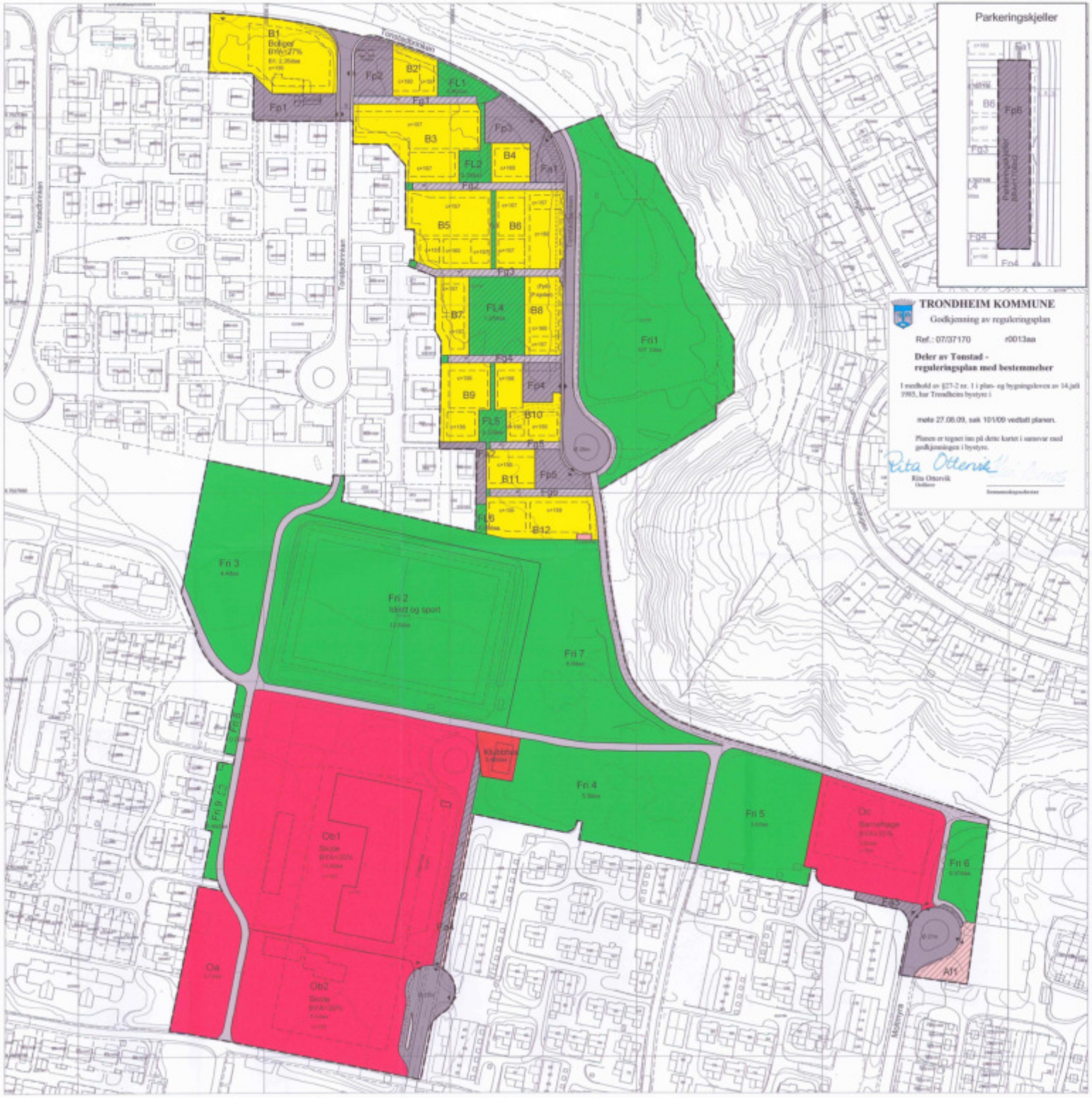
10.6 Opparbeidelse av felles lekeareal
FL 4 samt fortau langs Tonstadbrinken skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for første bolig innenfor feltene B2- B12.
For øvrige felles lekearealer gjelder følgende:
FL 1 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boliger innenfor feltet B2.
FL 2 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boliger innenfor feltet B3 eller B4.
FL 3 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boliger innenfor feltet B5 eller B6.

FL 5 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boliger innenfor feltet B9 eller B10.
FL 6 skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boliger innenfor feltet B12.

Bystyrets vedtak av 27.08.09 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for deler av Tonstad som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Trondheim kommune datert 10.10.07, sist endret 15.06.09 med bestemmelser senest datert 15.06.09.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.


B1
Bolig
BYA=27%
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
FL1
FL2
FL4
FL5
FL6
Fp1
Fp2
Fp3
Fp4
Fp5
Fp6
Frl1
Frl 2
Idrett og sport
Frl 3
Frl 4
Frl 5
Frl 6
Frl 7
Frl 8
Frl 9
Kiosk/toalett
Oc1
Skole
BYA=30%
Oc2
Skole
BYA=30%
Oa
Oc
Barnehage
BYA=30%
A1
Tonstadbrinken
Tonstadvegen
Tonstadvegen
Tonstadvegen

R 13 f, st.t: 19.12.78. KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE B2A, NORDRE BOLIGKVADRANT
(REG.BEST., NORDRE BOLIGKVADRANT, MED TILLEGG I §§ 4 OG 7)

§ 1.

Reguleringsgrense, byggegrense.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2.

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av reguleringsplan/ bebyggelsesplan påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel, materiale og fargebruk.

b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

KOPI

c. Med byggemelding skal det vedlegges detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan som viser interne kjøreveger, gangveger, garasjer, parkering, lekeplasser, tørkeplasser, plassering av søppelspann, postkasseanlegg, elektrisitet - og televerkets anlegg etc.

d. Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn skal godkjennes av bygningsrådet.

e. Takutforming eller takvinkel skal være ensartet for de forskjellige husgrupper.

f. Gjerder skal fortrinnsvis unngås. Bygningsrådet kan tillate innhegning dersom spesielle grunner tilsier dette, og det tilligger bygningsrådet å godkjenne konstruksjon, høyde og farge på gjerde.

g. Tomteområde utenfor byggelinje mot veg skal gis parkmessig behandling og vedlikehold.

h. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent beplantningsplan for vedkommende kvartal som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, omplantning av eksisterende trær og nyplantninger.

i. For de deler av planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

j. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

k. Innenfor frisiktssoner skal alle sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0.5 m over planum for tilstøtende kjørebaner fjernes.

l. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

m. I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder kommunens vedtekter til bygningsloven.

§ 3.

KOPI

Område for småhusbebyggelse (Område B1)

a. I området kan oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer som frittliggende bolighus - som kjede-rekkehus eller rekkehus gruppert i tun. 3 etasjer kan tillates om utnyttelsesgrad og arkitektonisk utforming tilsier dette. Utnyttingsgrad skal ikke overstige 0.3.

b. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. For øvrig kan garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg.

Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal vises på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig som bolighuset.

§ 4.

Boligområde for tett utnyttelse (Område B1 - B2 og C2).

a. I område B1 og B2 kan oppføres bebyggelse i inntil 3 etasj. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride U = 0.5.

b. Bebyggelsens høyde (etasjetall) i område C2 skal godkjennes bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 8 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride U = 0.65.

c. For område C2 kan bygningsrådet tillate innpasset forskjellige former for virksomhet (kommersiell og sosial service) som har naturlig tilknytning til boligområdet. Arten av virksomhet skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

d. Garasjer skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg i sokkel eller kjeller, eller som parkeringshus hvor det ellers ligger til rette for det.

e. Tilbygging kan skje innenfor de i planen viste begrensninger. Tilbygget skal gis den samme form og materialbehandling som huset forøvrig.

f. Felles grøntområder skal gis parkmessig behandling. Området langs den nord-syd gående hovedgangvegen skal nyttes som kvartalslekeplass og tillegges funksjoner som lekestativ, sandkasse, sklier, benker og bord samt opparbeidede felter for volley-ball, badminton og annen ball-lek som ikke innebærer sjenanse for de nærliggende boligene.

§ 5

Bolig/forretningsområde (Område C1).

KOPI

a. Bebyggelsens høyde (etasjetall) i område C1 skal godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 10 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride [illegible] = 1.0.

b. Planlegging av område C1 må vurderes i sammenheng med planlegging av tilliggende områder i regionsentret både med hensyn til trafikkmønster og fordeling av funksjonsinnhold.

c. Garasjer skal fortrinnsvis bygges som fellesanlegg i sokkel kjeller, eller hvor det ellers ligger til rette for det som parkeringshus.

§ 6

Område for offentlig bebyggelse (Område O1 - O2 og O3).

a. Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles. Utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Bebyggelsen forutsettes nyttet til skoleformål. Bygningsrådet kan tillate innpasset annen virksomhet med naturlig tilknytning til bo/skolemiljøet.

§ 7.

Område for almennyttig formål (Område D1 - D2 - D3 og D4.

a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelse av et enkelt bygg behandles. Utnyttelsesgrad skal godkjenne av bygningsrådet.

b. Kjøreadkomst til grendehuset (nødvendig tilbringertjeneste) skal skje via tilliggende felles adkomst, serviceveg.

§ 8.

Område for forretningsbebyggelse og annen kommersiell service (Område F).

a. Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal godkjennes av bygningsrådet. Bebyggelsen forutsettes nyttet til forretningsformål. Bygningsrådet kan tillate innpasset boliger og forskjellige former for kommersiell og sosial service som har naturlig tilknytning til boligområdet. Utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

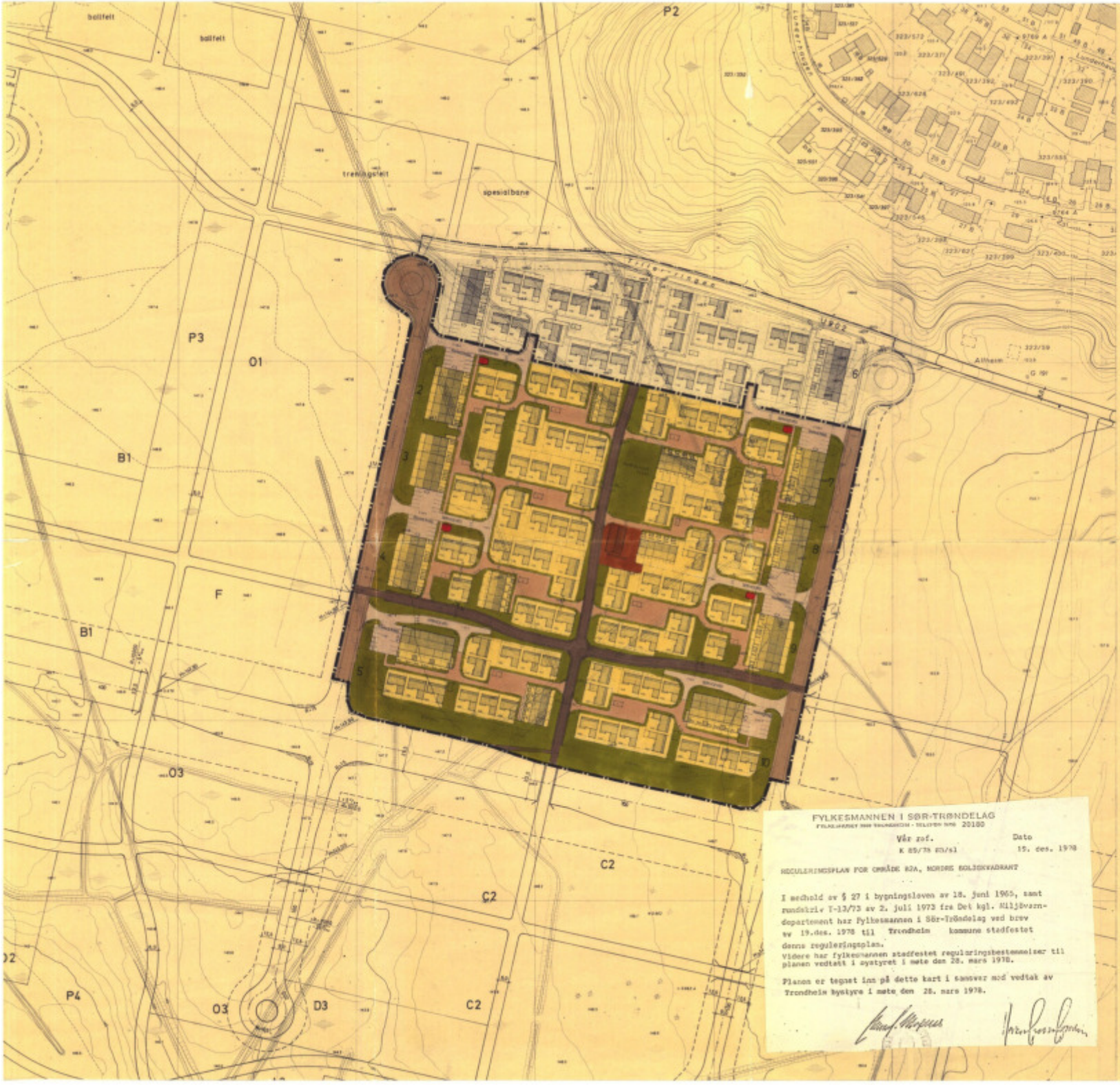
§ 9.

KOPI

Friområder (Område P1 og P2).

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

Stadf. 19/12-78



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U¹
- BOLIGER U²
  - garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
  - areal for kjøretrafikk
  - grønnstripe, trafikkøy, skjæring / fylling
  - skulder
- PARKERING
- GANGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANE, SPORVEG
- HAVNER

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE, GRØNTAREAL
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING, SERVICEVEG
- FELLES GANGVEG (kjørbar)

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
FYLKESHUSET 7000 TRONDHEIM - TELEFON 52100

Vår ref. K 85/78 KO/sl — Dato 15. des. 1978

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE 82A, NORDRE BOLIGKVADRANT

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvernedepartement har fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 19.des. 1978 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.
Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser til planen vedtatt i bystyret i møte den 28. mars 1978.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 28. mars 1978.

REGULERINGSPLAN, OMRÅDE B2 A
NORDRE BOLIGKVADRANT

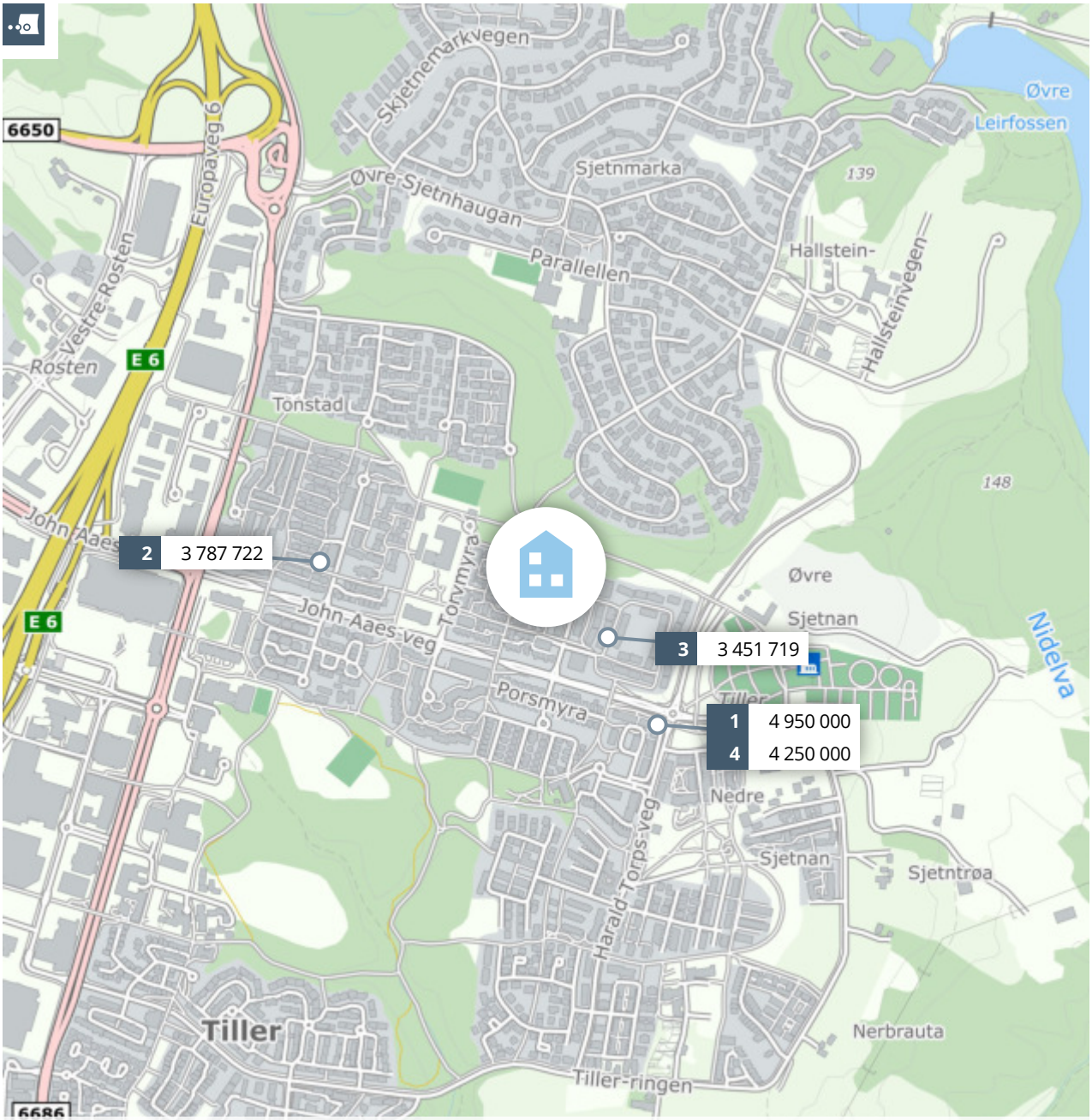
FJELLANGER WIDERØE A-S
18 5 1978

SAKSBEHANDLING:			ENDRET:		
Nr	Dato		Nr	Dato	Sign
1	28-3-78	bygningsråd	1	10-6-77	
2	29-3-24-4-78	utlagt offentlig ettersyn	2	27-6-77	
			3	3-2-78	

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.	Endring nr.
1:1000	13 f		

Kartblad T 29,30-U 29,30

MEGLERS VERDIVURDERING 16.01.2025 12:21:17



Meglers verdivurdering

MOLTMYRA 156

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 16.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hans Christian Espenes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Moltmyra 156, 7091 TILLER

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1982

GNR 323 BNR 756 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS TILLER-HÅRSTAD 12

Verdivurdert til

4 590 000

406 000
Fellesgjeld

4 996 000
Totalt

45 045
m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	4 700
Formue	-
Soverom	3
Etasje	-

Parkering Peis

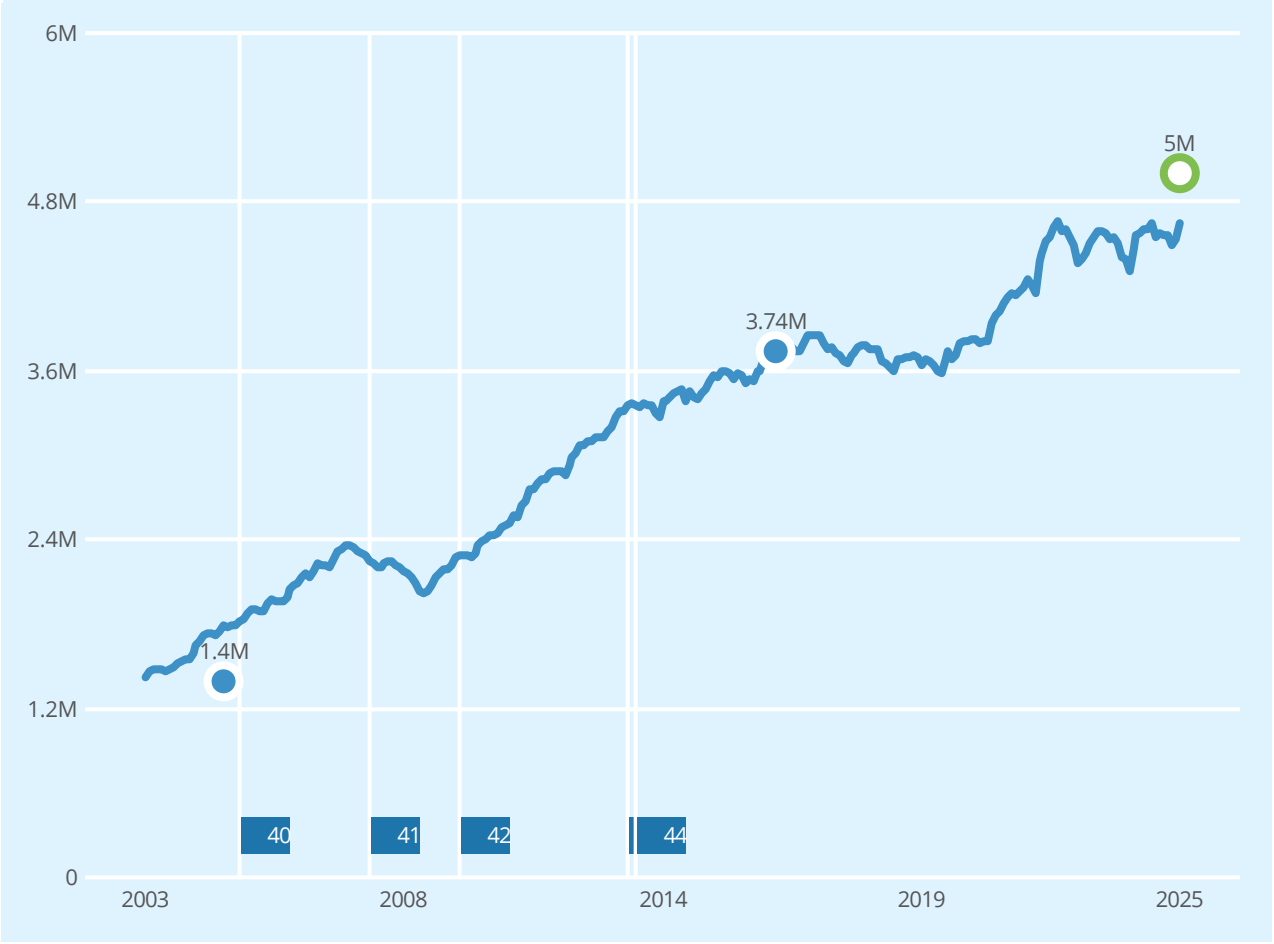
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ivar Reitens veg 55 81 m²	2017	2. etg	2 sov	22.03.2024	4 990 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**61 111**
2	Tonstadgrenda 50 78 m²	1979	1. etg	3 sov	29.05.2024	3 390 000	**3 450 000**	337 722	3 787 722	**48 561**
3	Moltmyra 7 68 m²	1984	2. etg	3 sov	08.10.2024	3 100 000	**3 225 000**	226 719	3 451 719	**50 761**
4	Ivar Reitens veg 55 91 m²	2017	1. etg	3 sov	01.04.2024	4 300 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**46 703**

Meget flott enebolig i B/L, med utmerket beliggenhet helt i ytterkanten av feltet. Solrikt og fredelig! Boligen fremstår i meget god stand etter store renoveringer.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2 Enebolig
3 Enebolig
4 Enebolig
5 Enebolig
6 Enebolig
7 Enebolig
+37 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2016	20.06.2016	11.10.2016	3 150 000	3 225 000	518 040	3 743 040	45
13.09.2004	13.09.2004		-	1 250 000	148 442	1 398 442	

45 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Selger har totarenovert boligen

Leiligheter til salgs i 7091 TILLER nå

11
leiligheter til salgs

4.5M
4.3M
4 134 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i 7091 TILLER siste 6 mnd

29
leiligheter solgt

3 338 000 Salgspris i snitt
3 328 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

55 634 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

47 169 Heimdal bydel i snitt siste 6 mnd

45 045 Moltmyra 156 Totalpris 5 000 000

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Moltmyra 156
Andelsnr. 162 Orgnr. 948726017 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-25-0021

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 94 00 16 60

E-post: hans.christian.espenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater

Notater