PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

ØSTRE BERG 6

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260019

Selger 1 navn
Nikolas Haldoupis

Gateadresse
Østre berg 6

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7050

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: 9

Antall måneder: 5

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: 164260019

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad og vaskerom i 2015.
Arbeid utført av	Rørlegger K. Lund og Bygg Design AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skifte av sluk, membran før flislegging.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying med rør-i-rør i november 2023.
Arbeid utført av	TT-Teknikk og Agua Rørservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 164260019

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rehabilitering av fasade.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260019

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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: 164260019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nikolas Haldoupis	caf99fecc1bb58b034fd87 02e36ef0142698bb9d	04.02.2026 20:57:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260019

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Østre Berg 6

7050 TRONDHEIM

5001/59/0/227/0/0

Rapportdato

10.02.2026

TG 0	0
TG 1	9
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	2

Befaring utført den 28.01.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

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

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Østre Berg 6 , 7050, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/59/0/227/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

Tomt: 47 477.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Lidarende Borettslag

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er en boligblokk fra 1972 på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader forblendet med teglstein. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Da boligen inneholdt mye flytteesker og lignende ble en full vurdering av alle overflater begrenset. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Kjøkken, vaskerom og bad ble renovert i 2015 av tidligere eier. Rørfornying i blokken utført i 2023.

Øvrig informasjon om oppdraget

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

3 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
85 m^2	10 m^2	0 m^2	9 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre, gang, kjøkken, bad, vaskerom, stue og 2 soverom, bod.	2 Tilhørende boder		Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
95 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummert

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

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:TG 2: Etasjeskille er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier. Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
04.02.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
WC og vaskerom har blitt slått sammen til kun vaskerom, inngang fra kjøkken har blitt fjernet.
Det er blitt etablert bod og gang utenfor soverom.
Vegg mellom soverom har blitt flyttet slik at 1 soverom har blitt mindre og 1 større.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger igangsettingstillatelse datert 10.03.1971.
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 19.04.1972.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2004

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, Foliert Takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble renovert i 2015 av tidligere eier

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

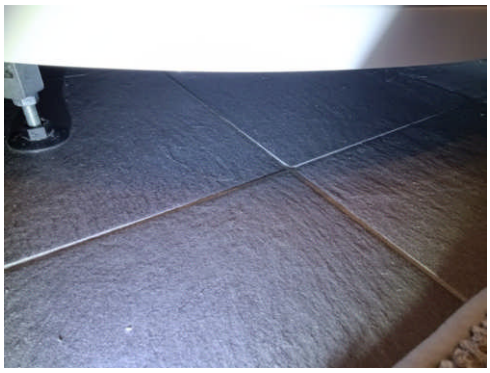
Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

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

Kommentar:
Det er ikke mulig å inspisere sluket da dusjkabinett er etablert over, om det er synlig mansjett eller klemring er derfor ikke inspisert.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.
Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Dusjkabinett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

6 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Vaskerom ble renovert i 2015 av tidligere eier

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk under vaskemaskin

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

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

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

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

7 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:TG 2: Etasjeskille er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Boenheten fikk nytt røropplegg i form av rør i rør ved renovering i 2015. samt rørfornying i blokken på avløpsrør i 2023.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Det er ukjent for takstmann hva denne gjelder.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det var ikke mulig å få tilgang for å kontrollere dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler kontroll av vvb når dette er mulig.

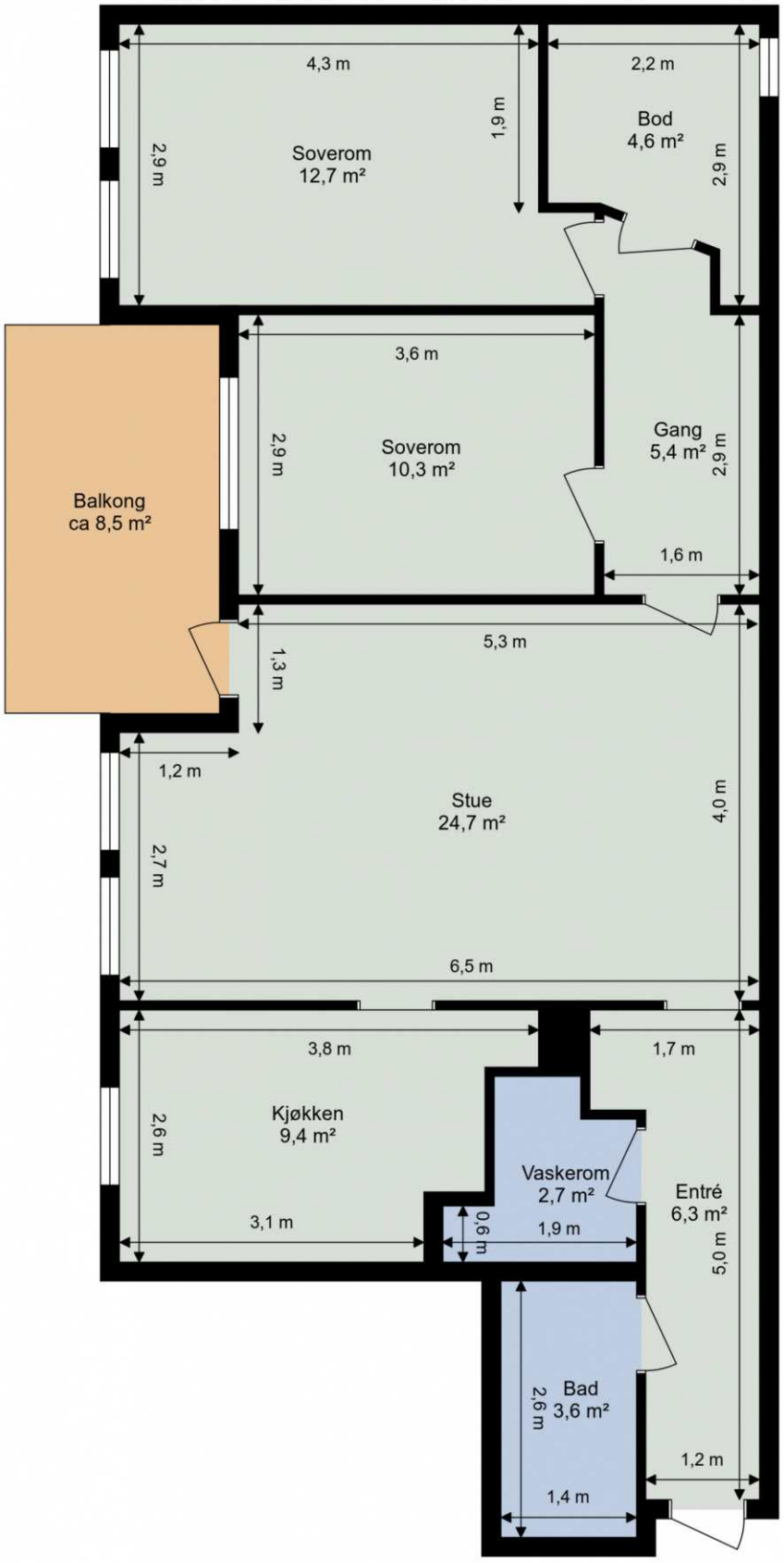
ØSTRE BERG 6 - 5001/59/0/227/0/0

Bilde



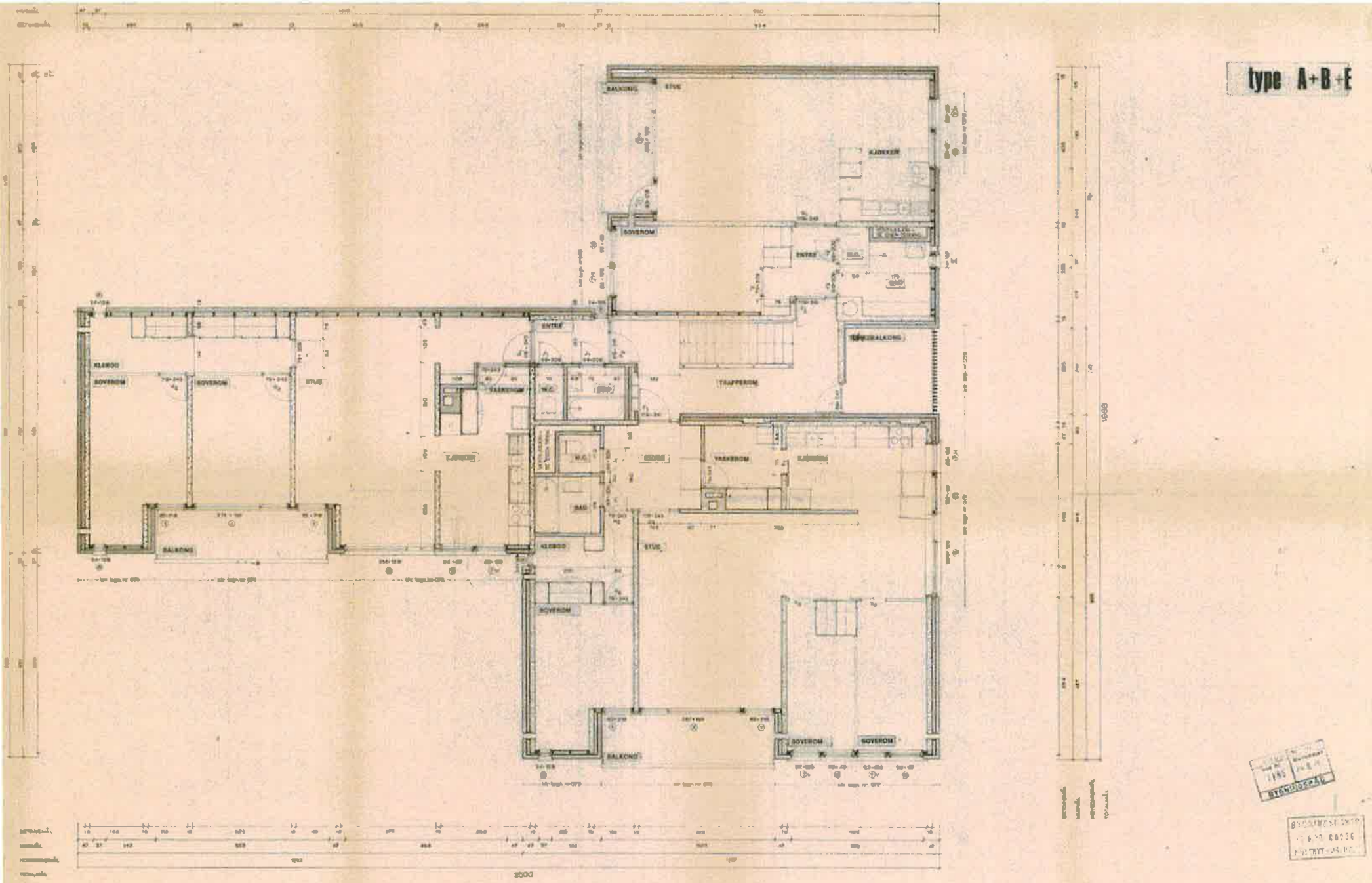
Østre Berg 6

3. Etasje



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

type A+B+E



STANDARDISERT

BOLIGOMRÅDE, BERG ØSTRE

ETASJEPLAN TYPE A+B+E MÅL 1:50

FJELLANGER

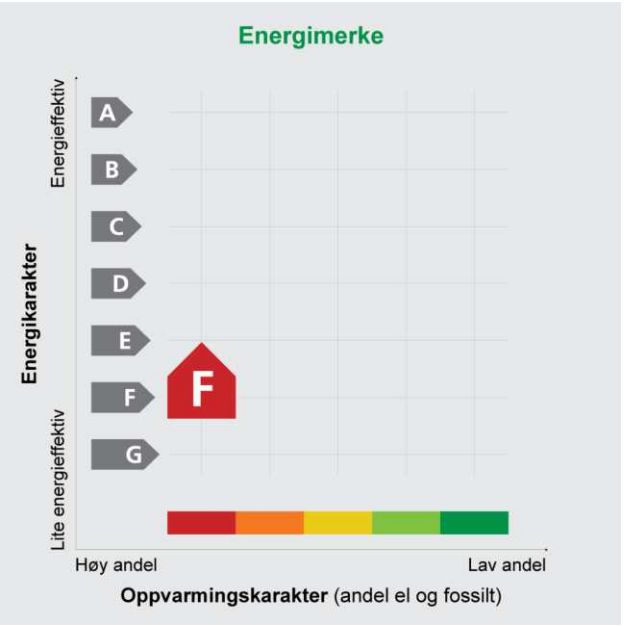
DATO

TEGNING NR. 227-03

021

ENERGIATTEST

Adresse	Østre Berg 6
Postnr	7050
Sted	Trondheim
Leilighetsnr.	
Gnr.	59
Bnr.	227
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-687149
Dato	02.08.2016



Eier	Vidar Daviknes
Innmeldt av	Boligtakst Midt-Norge as Rune Hansen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

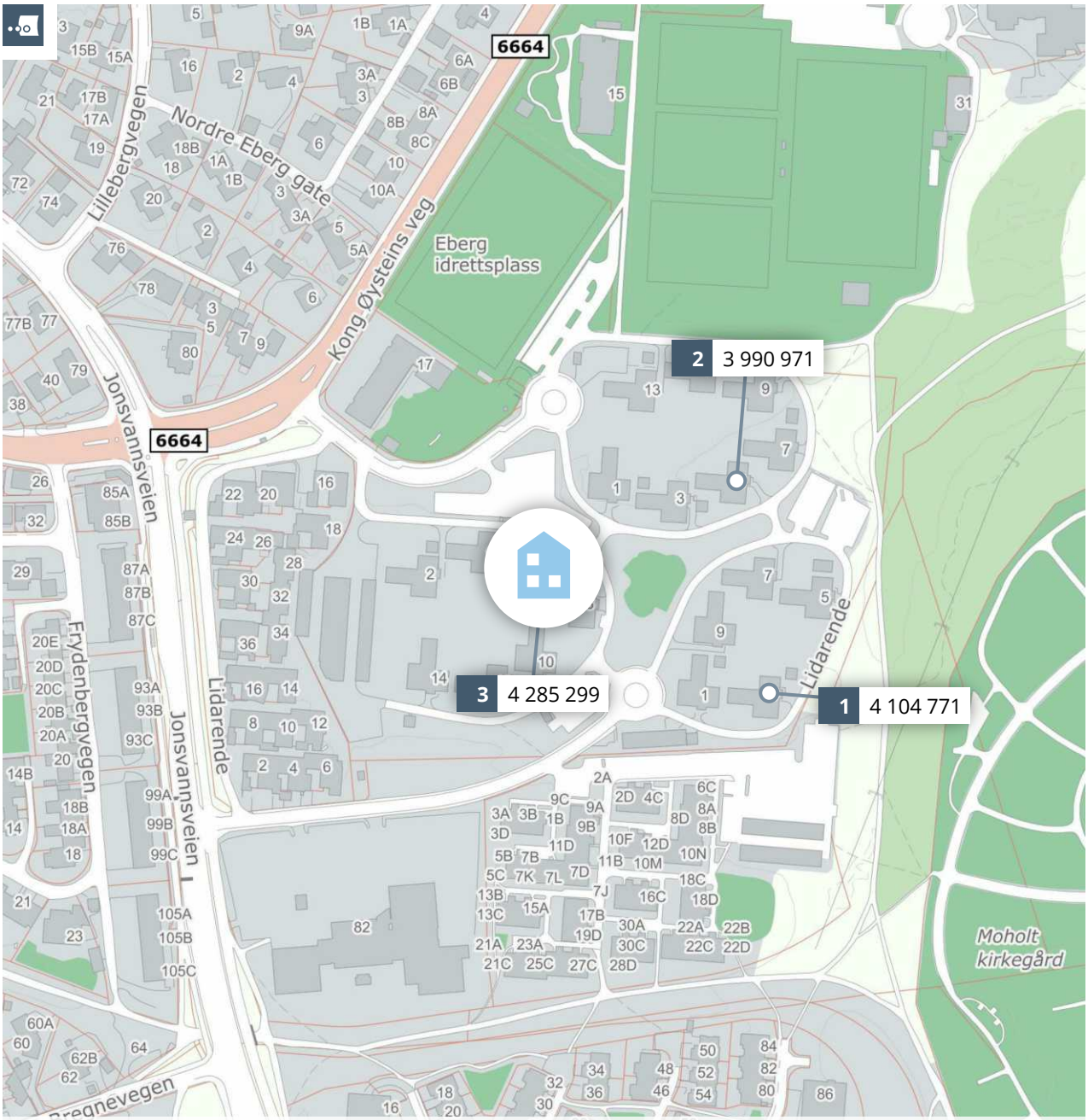
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Meglers verdivurdering

ØSTRE BERG 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 11.02.2026

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: Rune Larsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østre berg 6, 7050 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 59 BNR 227 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS BERG-TYHOLT 19

Verdivurdert til

3 890 000

182 735	4 072 735	50 875
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	95 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	5 455
Formue	18 293
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lidarende 3 85 m²	1972	3. etg	2 sov	19.03.2024	3 490 000	**3 950 000**	154 771	4 104 771	**48 291**
2	Østre berg 5 85 m²	1971	3. etg	2 sov	07.04.2025	3 800 000	**3 800 000**	190 971	3 990 971	**46 953**
3	Østre berg 6 100 m²	1972	2. etg	3 sov	06.01.2026	4 100 000	**4 080 000**	205 299	4 285 299	**42 853**

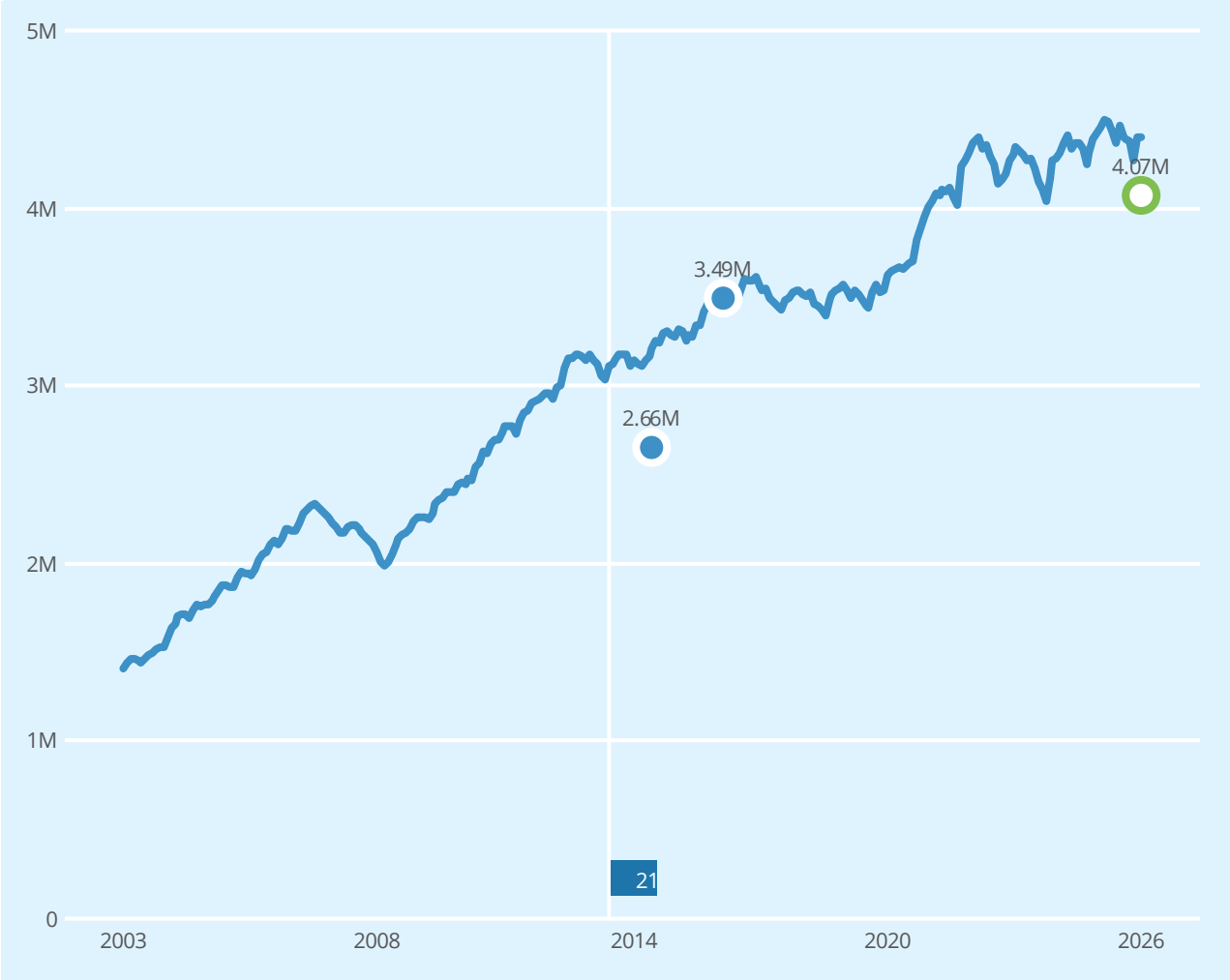
Meget pent og fin 3-roms borettslagsleilighet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+14 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.08.2016	19.08.2016	01.09.2016	3 190 000	3 350 000	143 852	3 493 852
25.12.2014	27.01.2015	18.02.2015	2 490 000	2 500 000	157 956	2 657 956

Leiligheter til salgs i BERG-TYHOLT 19 grunnkrets nå

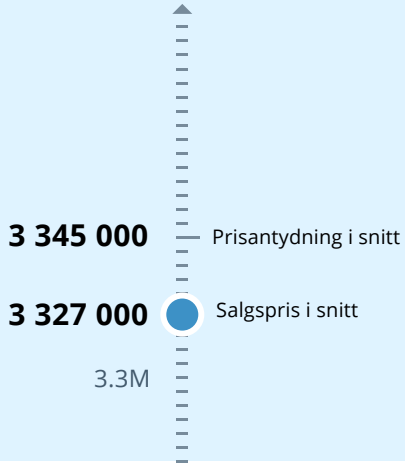
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i BERG-TYHOLT 19 grunnkrets siste 3 mnd

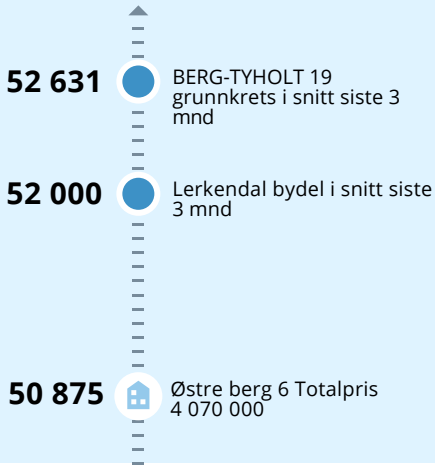
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Lidarende Borettslag	Vår ref.:	39/32	Fødselsdato eier:	17.01.1991
Østre Berg 6	Type:	Borettslag tilknyttet		
7050 TRONDHEIM	Eiere:	Nikolas Haldoupis		
Organisasjonsnr: 848 896 772	Andelsnr:	32		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 340

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad avdrag	774
	Felleskostnad renter	347
	Felleskostnad driftsdel	2 753
	Felleskostnad avdrag	347
	Felleskostnad renter	357
	Felleskostnad avdrag	227
	Felleskostnad renter	56
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	479

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.02.2026 Tot. utg. i kr.: 5 455

Felleskostnader:	Felleskostnad avdrag	774
	Felleskostnad renter	347
	Felleskostnad driftsdel	2 753
	Felleskostnad avdrag	347
	Felleskostnad renter	357
	Felleskostnad avdrag	227
	Felleskostnad renter	56
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	495
	Vasking fellesareal	99

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	182 735	Gjeld siste årsoppg.:	141 705
Klient ajourf. lån:	35 786 807	Klient gj. s. årsoppg.:	28 399 630

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 0014614276, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 22.01.2026: 4.30% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 22.01.2026: 3 208 880

Andel av saldo: 16 385

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2031)

Lånenummer: 90517281793, Svenska Handelsbanken AB NUF

Boligopplysninger:

Lidarende Borettslag	Vår ref.:	39/32	Fødselsdato eier:	17.01.1991
Østre Berg 6	Type:	Borettslag tilknyttet		
7050 TRONDHEIM	Eiere:	Nikolas Haldoupis		
Organisasjonsnr: 848 896 772				

3: Fellesgjeld

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 22.01.2026: 15 574 699
Andel av saldo: 79 528
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2039)
Flytende rente

Lånenummer: 90517345767, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 22.01.2026: 17 003 228
Andel av saldo: 86 822
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2033)
Flytende rente

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

NEDBETALING AV FELLESGJELD. Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ingjerd Larsen
Adresse: Østre Berg 13
Postnr/-sted: 7050 TRONDHEIM
E-post: lidarende@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.01.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	141 705	Andre inntekter:	2 186
Annen formue:	18 293	Utgifter:	8 559		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	25 000
Andelsnr:	32		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1972
Gårds/bruksnr: 59/227
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

Boligopplysninger:

Lidarende Borettslag	Vår ref.:	39/32	Fødselsdato eier: 17.01.1991
Østre Berg 6	Type:	Borettslag tilknyttet	
7050 TRONDHEIM	Eiere:	Nikolas Haldoupis	
Organisasjonsnr: 848 896 772			

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0005361979

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	18.02.1972			SSBnr:	H0303
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA-I	84
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	84
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Slekt av andelseier (last ned skjema o				
	3 - Felles forkjøpsrett storby				
	3 - Medlem i TOBB				

Fasiliteter:

REHABILITERING:
Ekstraordinær generalforsamling 30. og 31.10.25 vedtok å gjennomføre helhetlig fasaderehabilitering (Tiltakspakke 1), kostnadsramme kr 137.000.000.Prosjektet blir å starte opp i 2026, og månedlige felleskostnader blir å øke i takt med framgang i prosjektet. (Se innkalling til ekstraord. gen.fors. 30.10.25, med foreløpige beregninger fellesgjeld og felleskostnader). Borettslagets andelseiere kan følge prosjektet på borettslagets hjemmeside, hvor styret jevnlig vil dele relevant informasjon.

GARASJER - PARKERING
Lidarende Borettslag eier 59 garasjer. Søknad sendes til TOBB som tildeler etter søknadsdato. Ved tildeling betales omkostninger til TOBB.
Søknad kan fylles ut på www.tobb.no, eller kan sendes per post til TOBB. Kontakt TOBB, tlf 73 83 15 00 (evt. styret) dersom du har noen spørsmål.

Leiligheter som har inkludert garasje:
Leilighet 40, 73, 96, 157, 160, 164 og 202 har garasjer som følger leiligheten ved salg. Det betales leie på disse garasjene.

I tillegg leier borettslaget ut parkeringsplasser med motorvarmer og ladeplasser for elbil. Søknad sendes styret som tildeler.

Ved behov for vanlig parkeringsplass, må parkeringsselskapet Parkzone Norge AS kontaktes. Epost: ae@parkzone.no. Tlf.: 97816204. Beboer har selv ansvar for gyldig parkeringsbevis (App).

HJEMMESIDE
Borettslaget har egen hjemmeside: https://www.lidarendebrl.no/

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

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Lidarende Borettslag	Vår ref.:	39/32	Fødselsdato eier:	17.01.1991
Østre Berg 6	Type:	Borettslag tilknyttet		
7050 TRONDHEIM	Eiere:	Nikolas Haldoupis		
Organisasjonsnr: 848 896 772				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter
for Lidarende Borettslag org nr. 848.896.772
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 24.09.1970, sist endret 03.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lidarende 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

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 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. 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, sikringsskap fra målesikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

(8) Andelseier/husstanden kan aldri på noen måte foreta endringer av bærende konstruksjoner i leiligheten.

(9) Ved skade på materiell, eller skade forårsaket av materiell, som kommer inn under andelseiers vedlikeholdsplikt (jf. Burettslagslova §5-12 - §5-16), og der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, skal andelseier betale egenandel, kr. 10 000,-. Beløpet indeksreguleres hvert år. Vannskader og utbedring av avløpsrør som følge av ombygging av leiligheter fra opprinnelig romløsning, det være seg flytting av vegg og opplegg av nye rørstrekk, dekkes av andelshaver. Dersom skaden utløser en forsikringssak der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, tilfaller hele egenandelen andelshaver.

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, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. I tillegg skal det velges 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
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. I varselet skal medlemmer og varamedlemmer som er på valg listes opp og en kontaktperson/leder i valgkomiteen sin kontaktdata oppgis. Det skal oppfordres i varselet om at andelseiere kommer med forslag på kandidater til vara- og styreverv.

(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
- årsrapport fra styret
- 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. Protokoll sendes ut til andelseierne innen 3 uker etter at generalforsamlingen er avholdt.

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 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 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Velkommen til Lidarende borettslag

Kort oppsummert
- Du får svar på de fleste spørsmål på borettslagets hjemmeside, https://lidarendebrl.no
- Du kan komme i kontakt med andre andelseiere via borettslagets egen Facebookgruppe, https://www.facebook.com/groups/1041704103267118/

Borettslagets styre
Borettslaget har et eget styre som sørger for den daglige driften av borettslaget. Styrets e-postadresse er lidarende@styrepost.no. Styret har kontor i enden av garasjerekken ved Lidarende 1. Der henger det en postkasse som kan benyttes til å legge igjen skriftlige henvendelser til styret. Info om styret henger ved postkassene i oppgangen.

Bil og Parkering
Utfyllende info om bilhold, parkering, garasje og elbillading finner du på borettslagets hjemmeside https://lidarendebrl.no/ressurser/bil-og-parkering. Der kan du blant annet søke om garasje, finne ledige ladeplasser til elbil og søke om ladeplass.

Borettslagets parkeringsplasser kontrolleres av ParkZone. Alle biler som parkerer på borettslagets område må til enhver tid være registrert i ParkZone Go-appen. For å komme i gang med appen må det opprettes en brukerkonto. Ta kontakt med ParkZone på tlf. 97816204 eller e-post ae@parkzone.no

Følgende kan leies mot et tillegg pr. mnd
- Garasjeplass
- Ladeplass for el-bil eller ladeboks i garasje
- Motorvarmerplass

Plassene tildeles etter venteliste, og gjeldende priser oppdateres på hjemmesiden.

Nøkler og navneskilt til porttelefon og postkasse
Nøkler og adgangsbrikker overtas fra forrige eier. Ved behov for ekstra nøkler eller nye adgangsbrikker kan dette bestilles på borettslagets hjemmeside https://www.lidarendebrl.no/ressurser/nokler-og-las

Porttelefon og postkasse skal ha originale skilt. Som ny beboer bestiller du dette gratis på borettslagets hjemmeside. På bestillingsskjemaet står det tips til hva som bør stå på skiltene.

Renovasjon
Det er utplassert søppelkontainere for rest-, papir- og plastavfall på fire ulike steder i borettslaget. Kontainer for metall og glass er plassert ved utkjøringen av borettslaget ved Søndre Berg. Sorteringsveileder og tømmeplan finner du på borettslagets hjemmeside https://www.lidarendebrl.no/ressurser/renovasjon. Hageavfall kan legges på eget deponi i skråning ved parkeringsplass som ligger ved Østre Berg 14.

I forbindelse med felles dugnad vår og høst vil det bli plassert ut kontainer på spesifikke plasser. Dette er et tilbud som skal sørge for at det holdes orden i boder og fellesområder. Merk at det ikke er tillatt å kaste avfall som har oppstått i forbindelse med oppussing etc. Dette må beboer påkoste selv, og det finnes flere alternative løsninger, også gratisløsninger. Les mer om tips til håndtering av grovavfall på borettslagets hjemmeside https://www.lidarendebrl.no/ressurser/renovasjon

Vedlikehold
Stengekran for vann og hovedsikring til strøm er plassert i kjeller. Merk at avstengning av vann påvirker flere i samme oppgang, og skal alltid varsles i god tid på forhånd.

Utelys på veranda går på felles strøm, og skrus av/på via egen fotocelle som reagerer på dagslys. Lyset kan derfor ikke slås av fra leilighetens innside. Lyspære besørges av beboer selv.

Beboer har ansvar for vedlikehold av blomsterkasser, stolper og treverk på veranda. Maling til verandaens vegg og beis til stolper fås ved henvendelse til styret.

Borettslaget gir tilskudd ved bytte av sluk (fjerning av støpejernsluk til fordel for nytt sluk), ved installasjon av waterguard i rom uten sluk og ved installasjon av ny varmtvannsbereder (som erstatter bereder eldre enn 18 år). Kvittering på utført arbeid av autorisert firma skal forevises. Det oppfordres for øvrig til regelmessig rens av sluk.

Ved bruk av mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad kan det lett oppstå undertrykk i leiligheten, noe som kan medføre at røyk trekker inn fra pipa. Sørg for at luftespalte, ventiler og/eller vindu er åpne for å sikre god lufttilgang. Det er montert røykvifte på tak som hastighetsreguleres med bryter i øverste etasje.

TV og internett
Telia er p.t. leverandør av TV- og internettjenester i borettslaget. Utstyr til TV og internett skal følge leiligheten ved salg. For å komme i gang må det registres bruker hos Telia kundesenter på tlf 92405050.

Annet
Borettslaget samarbeider med en rekke aktører som kjenner borettslaget godt og som tilbyr rabatterte priser. Les mer og finn riktig kontaktinformasjon på borettslagets hjemmeside https://lidarendebrl.no/ressurser/partnere.

GENERELLE HUSORDENSREGLER FOR

Lidarende borettslag

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

Ansvar - omfang
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.
NB! Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Fellesanlegg og lekeplass
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne - unødvendige omkostninger.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Dyrehold
Andelseiere som har kjæledyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets fellesområder. På borettslagets fellesområder er det krav om å holde kjæledyr i bånd hele året.

Parkering
Lidarende borettslag har flere områder for parkering av motorkjøretøy. Områdene er godt skiltet.
Bilene skal være registrert i parkeringsselskapets app eller ha oblat godt synlig i frontruten.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass med motorvarmer eller el-billader bare benytte denne. Det er ikke tillatt å parkere tilhengere, campingvogner og bobiler på borettslagets område. Unntak kan skje i korte perioder ved spesiell avtale med styret.
Parkering i oppkjørselen må kun skje ved av- og pålasting.

Grilling
Generalforsamlingen vedtok i 2000 forbud mot bruk av kullgriller og engangsgriller på altanen.
Gass- og el.grill er tillatt, men vis hensyn til dine naboer. En grill som ikke er rengjort ryker mer.

Renhold
Trappevask utføres av et eksternt vaskebyrå. Beboerne har selv ansvar for å holde boder og tørkebalkonger i orden.

Kildesortering - avfall
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.
Glasscontainer er plassert ved Lidarende 1.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Heggstadmoen.
Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.
Avfall som ikke får plass i søppelcontainere må ikke etterlates på utsiden av disse.
Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene, og er derfor **strengt forbudt.**

Ro og orden
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

I tidsrommet kl 2300-0600 må ingen skape unødig støy som forstyrrer den alminnelige nattero.
Planlagte selskapeligheter i helgene, som antas å skape støy, må avtales med naboene.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søndager og helligdager eller mellom kl. 2200 og 0700 på hverdager.

Hold orden ved egen inngangsdør. Søppel skal ikke hensettes i oppgangene eller i fellesarealer.

Lås alltid dørene til tørkebalkong og kjeller. Hovedinngangsdørene skal holdes låst til enhver tid.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.
Oppbevar ikke gjenstander i oppgangene eller i fellesarealene. Bruk egne boder/fellesboder til oppbevaring. Barnevogner kan plasseres under kjellertrappa.
Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Bruk av leiligheten
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

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

Bruksoverlating av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell leietaker flytte inn før leieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantenner e.l. før styret har samtykket.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lighter i boder eller i fellesrommene.

Tørkebalkong
Tørkebalkongen skal kun brukes til tørk av vasketøy og til lufting.
Det skal ikke oppbevares andre gjenstander eller avfall på tørkebalkongen.
Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

Baderom, wc, kraner og ledninger
Andelseieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp. Andelseier er ansvarlig for at avløpsrøret til enhver tid er åpen ut til stammen.

Veggdyrskontroll
Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet, må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

Plikter - mislighold
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.
For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og føre til pålegg om salg jfr. vedtektene.

Sist revidert i generalforsamling, 23.05.23
Lidarende Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag

Tid: Torsdag 03.04.2025 - kl. 18:00
Sted: Trondheim Frikirke, Brøsetveien 145a

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

Ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025: kr. 350.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av vedtekter - vedlikeholdsplikt

Vedtektenes §5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt lyder i dag som følger:

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

(9) Ved skade på materiell, eller skade forårsaket av materiell, som kommer inn under andelseiers vedlikeholdsplikt (jf. Burettslagslova §5-12 - §5-16), og der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, skal andelseier betale egenandel, kr. 10 000,-. Beløpet indeksreguleres hvert år. "

Styret ønsker å legge til følgende i vedtektenes §5-1 (9):

«Vannskader og utbedring av avløpsrør som følge av ombygging av leiligheter fra opprinnelig romløsning, det være seg flytting av vegg og opplegg av nye rørstrekk, dekkes av andelshaver. Dersom skaden utløser en forsikringssak der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, tilfaller hele egenandelen andelshaver.»

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: I borettslagets vedtekter §5-1 (9) legges følgende til:

«Vannskader og utbedring av avløpsrør som følge av ombygging av leiligheter fra opprinnelig romløsning, det være seg flytting av vegg og opplegg av nye rørstrekk, dekkes av andelshaver. Dersom skaden utløser en forsikringssak der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, tilfaller hele egenandelen andelshaver.»

5.2 Endring av vedtekter - antall varamedlemmer

De siste årene har det vært utfordrende å finne kandidater som ønsker å stille til valg som styrerepresentanter og varamedlemmer. Vedtektene sier det skal være 5 varamedlemmer, men under generalforsamlingen i 2024 fikk vi kun 2 kandidater. Det ble derfor besluttet at 2 varamedlemmer var tilstrekkelig. Dette kommer ikke tydelig fram i protokollen, og styret ønsker derfor å fremme forslag om endring i vedtektenes § 8-1 (1):

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges."

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Borettslagets vedtekter §8-1 (1) endres til:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges."

5.3 Etterforankring på teglsteinvegg med innmurte bindere

Sak innmeldt av Ingar Strand, Østre Berg 14

Jeg foreslår at vi skifter ut teglstein på de 3 dårligste veggene på samme måte som har blitt gjort de siste årene og videre på resterende vegger bruker løsningen, Etterforankring av bindere laget av rustfritt stål på skallmurvegger.

Løsningen ble blant annet brukt på høyblokkene på Valentinlyst noen år siden.
Ved å fjerne en teglstein pr binder og montere samme stein tilbake og refuger.
Finnes mange typer bindere og flere løsninger.
Dette vil bli langt billigere enn noen annen løsning på vårt problem og vi får ikke noe behov for låneopptak.

Vi er i en usikker tid nå og renta kan stige kraftig og mener det er en skummel tid åta opp store lån akkurat nå. Ønsker derfor å holde oss unna store låneopptak de neste 3-4 årene og heller gå for billige løsninger.

Løsningen er også bærekraftig som er viktig i dag. Ta vare på restlevetiden på bygningsdelene er det stor fokus på nå. Trondheim kommune har nettopp innført flere løsninger for bærekraft og restlevetid på bygningsmaterialer. Det krever enormt med

energi å lage vinduer, sement, armeringsjern osv. Vi bør ta vare på det vi har lengst mulig.

Vi ser fra styrets arbeid og kalkulasjon at det å etterisolere ikke lønner seg økonomisk. Det å f.eks betale 3-6000 kr mer pr mnd i fellesutgift, avhengig av rentesatsen, for å spare noen få hundrelapper i strøm, ikke er lurt for den enkelte andelshaver sin økonomi.

Forslag til vedtak: Andelseier melder inn saken i forbindelse med høringsrunden og høringsmøtet i forkant av ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling: Saken mangler et konkret forslag til vedtak, og angår ordinært vedlikehold som ligger under styrets vedlikeholdsplikt.

Uavhengig av om dette tas opp som en sak på ordinær generalforsamling, vil styret likevel være pliktig til å vedlikeholde i henhold til det de faglige rådene fra 4 uavhengige fagekspertiser sier at må gjøres. Tiltak og økonomiske konsekvenser av å gjøre sikringstiltak ble presentert og diskutert på beboermøtet 19. mars. Dersom det er ønskelig at sikringsarbeid belyses utover det som allerede er presentert, så er styrets innstilling at dette bør tas opp under høringsrunden og i møtet som gjennomføres i forkant av ekstraordinær generalforsamling, der rehabilitering er eneste sak på agendaen.

Saken anses som en orienteringssak.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Camilla Skogrand
Stine Berg Stenhaug
Tor Sørdal Bue (fratrådt)

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Petter Eriksen
Marte Dahl

6.3 Valgkomite

Ole Andreas Jensen
Kari Brantenberg

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

Årsmelding 2024 for Lidarende Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Lidarende Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Ingjerd Larsen
Styremedlem, Camilla Skogrand
Styremedlem, Stine Berg Stenhaug
Styremedlem, Øyvind Øksnes Dalheim
Varamedlem uten tilgang til Portal, Petter Eriksen
Varamedlem uten tilgang til Portal, Marte Dahl

Styrets arbeid i siste periode

Styret har siden siste generalforsamling avholdt 19 styremøter og behandlet 102 saker. I tillegg til dette er det avviklet 4 beboerutvalgsmøter og 4 beboermøter relatert til planlegging av fasaderehabilitering.

Styret har i perioden sørget for daglig drift, planlegging av vedlikehold og øvrig alminnelig styrearbeid.

Styret har i perioden blant annet:

- Fulgt opp henvendelser fra andelseiere i form av e-post, via kontaktskjema, telefon, samt den interne facebooksiden.
- Håndtert søknader og tilgang til ladebokser for elbil og motovarmerplasser.
- Oppdatert hjemmesiden med relevant informasjon
- Distribuert viktig informasjon til andelseierne på papir, e-post og sms.
- Gjennomført og fullført rørfornyingsprosjekt.
- Arbeidet med fasaderehabiliteringsprosjektet:
    - Utarbeidet beskrivelser, beskrevet historikk og utviklet fremdriftsplaner i prosjektet
    - Dialog og møter med prosjektledelse
    - Fulgt opp søknad til Enova om støtte
    - Svart opp henvendelser fra andelseiere
    - Hatt egne møter med de som ytrer bekymring for prosjektet, samt fulgt opp de spørsmål som er kommet i den sammenheng
    - Utarbeidet informasjonshefte som er distribuert til andelseiere
    - Arrangert beboermøter og beboerutvalgsmøter
- Gjennomført forundersøkelse i forbindelse med Generalforsamlingsvedtak fra 2024 angående etablering av blomstereng.
- Arbeidet med vedlikeholdsprosjekt av lekeplassen.
- Fulgt opp problemer med inneklima i kjellerne. Befaring og innhenting av anbud. Kontraktskriving.
- Befaring og inngåelse av kontrakt med nytt renholdsfirma (Trøndervask AS) av fellesareal.
- Besørget full gjennomgang av alle røykvifter, vedlikehold og utskifting.
- Befaring og inngått kontrakt om plassering av mobilmast. Fulgt opp gravearbeid og montering i den forbindelse.
- Håndtert bomiljøsaker.
- Fulgt opp HMS-krav.
- Fulgt opp vaktmestertjenesten med brøyting og plenklipping.
- Bestilt og distribuert ringeklokke- og postkasseskilt til nye beboere.
- Fulgt opp bestilling av adgangsbrikker.
- Besvart henvendelser fra meglere i forbindelse med salg av boenheter.
- Distribuert rundskriv og oppdatert infotavle i trappeganger.

- Rekvirert håndverkere for oppfølging av feil og mangler, og vært tilgjengelig for spørsmål og befaringer i den forbindelse.
- Arrangert og deltatt på dugnader.

Styret i Lidarende Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag torsdag 03.04.2025 kl. 18:00.
Sted: Trondheim Frikirke, Brøsetveien 145a.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingjerd Larsen ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Camilla Skogrand ble valgt som sekretær.

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

Vedtak:
Ole Andreas Jensen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 34
Antall fullmakter: 7
Totalt stemmeberettigede: 41

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet godkjennes med bemerkning om at deler av kostnaden under note 7 *Periodisk vedlikehold - Prosjektvedlikehold* også gjelder kostnader knyttet til fasaderehabilitering. Kostnadene knyttet til fasaderehabilitering kommer frem av eget prosjektregnskap.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Ligger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 350 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av vedtekter - vedlikeholdsplikt

Vedtektenes §5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt lyder i dag som følger:

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

(9) Ved skade på materiell, eller skade forårsaket av materiell, som kommer inn under andelseiers vedlikeholdsplikt (jf. Burettslagslova §5-12 - §5-16), og der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, skal andelseier betale egenandel, kr. 10 000,-. Beløpet indeksreguleres hvert år. "

Styret ønsker å legge til følgende i vedtektenes §5-1 (9):

«Vannskader og utbedring av avløpsrør som følge av ombygging av leiligheter fra opprinnelig romløsning, det være seg flytting av vegg og opplegg av nye rørstrekk, dekkes av andelshaver. Dersom skaden utløser en forsikringssak der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, tilfaller hele egenandelen andelshaver.»

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen.

Vedtak:
Følgende legges til vedtektenes §5-1 (9):

«Vannskader og utbedring av avløpsrør som følge av ombygging av leiligheter fra opprinnelig romløsning, det være seg flytting av vegg og opplegg av nye rørstrekk, dekkes av andelshaver. Dersom skaden utløser en forsikringssak der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, tilfaller hele egenandelen andelshaver.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Endring av vedtekter - antall varamedlemmer

De siste årene har det vært utfordrende å finne kandidater som ønsker å stille til valg som styrerepresentanter og varamedlemmer. Vedtektene sier det skal være 5 varamedlemmer, men under generalforsamlingen i 2024 fikk vi kun 2 kandidater. Det ble derfor besluttet at

2 varamedlemmer var tilstrekkelig. Dette kommer ikke tydelig fram i protokollen, og styret ønsker derfor å fremme forslag om endring i vedtektenes § 8-1 (1):

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges."

Vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i generalforsamlingen.

Vedtak:
Borettslagets vedtekter §8-1 (1) endres til:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. I tillegg skal det velges 3 varamedlemmer."

Vedtatt med 28 stemmer.

5.3 Etterforankring på teglsteinvegg med innmurte bindere

Sak innmeldt av Ingar Strand, Østre Berg 14

Jeg foreslår at vi skifter ut teglstein på de 3 dårligste veggene på samme måte som har blitt gjort de siste årene og videre på resterende vegger bruker løsningen, Etterforankring av bindere laget av rustfritt stål på skallmurvegger.

Løsningen ble blant annet brukt på høyblokkene på Valentinlyst noen år siden.
Ved å fjerne en teglstein pr binder og montere samme stein tilbake og refuger.
Finnes mange typer bindere og flere løsninger.
Dette vil bli langt billigere enn noen annen løsning på vårt problem og vi får ikke noe behov for låneopptak.

Vi er i en usikker tid nå og renta kan stige kraftig og mener det er en skummel tid åta opp store lån akkurat nå. Ønsker derfor å holde oss unna store låneopptak de neste 3-4 årene og heller gå for billige løsninger.

Løsningen er også bærekraftig som er viktig i dag. Ta vare på restlevetiden på bygningsdelene er det stor fokus på nå. Trondheim kommune har nettopp innført flere løsninger for bærekraft og restlevetid på bygningsmaterialer. Det krever enormt med energi å lage vinduer, sement, armeringsjern osv. Vi bør ta vare på det vi har lengst mulig.

Vi ser fra styrets arbeid og kalkulasjon at det å etterisolere ikke lønner seg økonomisk. Det å f.eks betale 3-6000 kr mer pr mnd i fellesutgift, avhengig av rentesatsen, for å spare noen få hundrelapper i strøm, ikke er lurt for den enkelte andelshaver sin økonomi.

Vedtak:
Forslagstiller trekker saken før votering, mot at den blir belyst i forbindelse med at rehabiliteringsprosjektet skal behandles i en ekstraordinær generalforsamling.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Camilla Skogrand
Stine Berg Stenhaug
Tor Sørdal Bue (fratrådt)

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 1 år ble:
Stine Berg Stenhaug

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Brigitta Kristaly
Markus Grønnevik Nikolaisen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Petter Eriksen
Marte Dahl

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Petter Eriksen
Marte Dahl
Kari Brantenberg

6.3 Valgkomite

Ole Andreas Jensen
Kari Brantenberg

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Ingar Strand
Trym Price Kildal

6.4 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:
Representanter fra styret stiller som delegater til TOBBS generalforsamling.

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:
Annen representant fra styret stiller som vara til TOBBS generalforsamling.

Møtet ble hevet kl. 20:15

Protokoll for Lidarende Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingjerd Larsen (sign.)	07.04.2025
Sekretær	Camilla Skogrand (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Ingjerd Larsen (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Ole Andreas Jenssen (sign.)	07.04.2025

Lidarende Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		7 151 364	10 041 372	7 151 310	6 006 900
Felleskostnader kapitaldel		3 206 136	0	3 207 000	4 869 000
Inntekter garasjer		198 000	198 000	198 000	217 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 184 868	993 600	1 185 700	996 000
Andre tillegg	1	238 680	194 220	240 000	240 000
Andre driftsinntekter	2	285 367	232 878	111 300	190 700
Sum driftsinntekter		**12 264 415**	**11 660 070**	**12 093 310**	**12 520 400**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-49 790	-37 366	-49 068	-49 350
Styrehonorar		-353 123	-265 009	-348 000	-350 000
Avskrivninger		-227 220	-227 220	-227 220	-227 220
Forretningsførerhonorar		-235 617	-228 570	-235 620	-243 400
Honorar administrative tjenester		-75 677	-73 090	-100 970	-100 200
Eksterne honorar	4	-73 689	-120 123	-85 000	-24 250
Kontingent boligbyggelag		-84 825	-77 100	-78 900	-91 350
Drifts- og serviceavtaler	5	-61 007	-81 803	-82 230	-38 000
Vaktmestertjenester		-418 366	-610 259	-580 000	-611 000
Renholdstjenester		-249 900	-231 479	-240 000	-203 000
Løpende vedlikehold	6	-320 120	-720 759	-1 050 000	-550 000
Periodisk vedlikehold	7	-14 680 233	-5 769 768	-15 000 000	-1 550 000
Elektroniske fellesavtaler		-995 904	-1 117 347	-1 185 700	-996 000
Forsikring		-579 847	-534 176	-625 907	-577 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 553 779	-1 257 431	-1 315 100	-1 560 000
Eiendomsavgifter		-1 113 230	-1 092 226	-1 146 840	-1 170 000
Energi, felles		-222 122	-194 255	-190 000	-234 000
Andre driftsutgifter	8	-105 060	-56 369	-58 500	-98 000
Sum driftskostnader		**-21 399 509**	**-12 694 351**	**-22 599 055**	**-8 673 270**
DRIFTSRESULTAT		**-9 135 094**	**-1 034 281**	**-10 505 745**	**3 847 130**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		438 132	372 543	120 000	200 000
Finanskostnader		-1 715 280	-1 058 004	-2 326 709	-2 110 000
Netto finansposter		**-1 277 148**	**-685 460**	**-2 206 709**	**-1 910 000**
Resultat før skattekostnad		**-10 412 242**	**-1 719 741**	**-12 712 454**	**1 937 130**
Ordinært resultat etter skatt		-10 412 242	-1 719 741	-12 712 454	1 937 130
ÅRSRESULTAT	9, 13	**-10 412 242**	**-1 719 741**	**-12 712 454**	**1 937 130**
Disponering av totalresultat:		-10 412 242	-1 719 741	-12 712 454	1 937 130
Overført fra annen egenkapital		-10 412 242	-1 719 741	0	0

Lidarende Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	49 188 175	49 311 421
Garasjer	10, 14	155 962	259 936
Andre anleggsmidler	10	2 651 339	2 651 339
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	1 408 478	1 408 478
Sum anleggsmidler		**53 403 954**	**53 631 174**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	5 677	8 182
Periodiserte kostnader	11	1 586 863	1 609 811
Mellomregning Klare Finans	11	166 731	0
Opptjente renter	11	438 128	372 543
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 553 530	14 709 895
Sum omløpsmidler		**4 750 929**	**16 700 431**
SUM EIENDELER		**58 154 883**	**70 331 605**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	20 700	20 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	21 371 115	31 783 357
Sum egenkapital		**21 391 815**	**31 804 057**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	28 399 631	30 310 381
Borettsinnskudd	14, 16	5 181 000	5 181 000
Andre innskudd	14, 16	689 100	684 900
Sum langsiktig gjeld		**34 269 731**	**36 176 281**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 310 088	2 279 963
Skyldig off. myndigheter		2	2
Mellomregning BBL finans		0	-106 040
Forskudd kunder		163 805	109 678
Påløpte renter		0	35 540
Påløpte kostnader		19 442	27 857
Annen kortsiktig gjeld		0	4 268
Sum kortsiktig gjeld		**2 493 337**	**2 351 267**
Sum gjeld		**36 763 068**	**38 527 548**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 154 883**	**70 331 605**
Pantstillelser	14	33 580 631	35 491 381

Sted:_____, dato:_____

Ingjerd Larsen Leder	Øyvind Øksnes Dalheim Styremedlem	Stine Berg Stenhaug Styremedlem

Camilla Skogrand
Styremedlem

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag

Tid: 30. oktober 2025, kl. 10:00 - 31. oktober 2025, kl. 20:00
Sted: Digitalt på Min side

Digital ekstraordinær generalforsamling gjennomføres via Min side (tobb.no). Beskrivelse av hvordan du deltar digitalt er vedlagt innkallingen og vil bli sendt ut per e-post.

Den ekstraordinære generalforsamlingen er delt i to faser: en høringsperiode og en avstemningsperiode. Bakgrunnsinformasjon til sak 2.2 er detaljert beskrevet i informasjonsheftet som ble distribuert i andelseiernes postkasser 5. februar 2025. Informasjonsheftet kan også lastes ned fra borettslagets hjemmeside under fanen "arkiv": *https://lidarendebrl.no/arkiv*. Utover dette følger det beskrivelser i innkallingen med vedlegg.

Høringsperiode
28. oktober 2025, kl. 08:00 - 29. oktober 2025, kl. 20:00
Høringen gjennomføres digitalt på Min side. I høringsperioden kan andelseierne kommentere og stille spørsmål til sakene som er til behandling. I høringsperioden vil det også være mulig å stille spørsmål ved fysisk oppmøte på styrekontoret v/Lidarende 1 onsdag 29.10.2025 kl. 18:00 - 20:00.

Avstemning
30. oktober 2025, kl. 10:00 - 31. oktober 2025, kl. 20:00
Avstemning foregår digitalt på Min side. Andelseiere som har behov for å avlegge stemme på papir kan møte opp på styrekontoret v/Lidarende 1 fredag 31.10.25 kl. 18:00 - 20:00.

Hver andel kan avgi én stemme. Dersom det skulle oppstå en situasjon der noen har avgitt både fysisk og digital stemme vil den digitale stemmen være gjeldende (fysisk stemme forkastes).

Resultatet fra avstemningen vil bli offentliggjort per e-post og hengt opp på tavla i oppgangen.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Øyvind Øksnes Dalheim

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Hege Åmot (TOBB)

1.3 Valg av eiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Til å signere protokollen velges: Ingjerd Larsen og Trym Price Kildal.

I tillegg velges Trym Price Kildal og Ole Kristian Berg til en kontrollkomité som skal bistå med kontroll og oppsummering av fysiske stemmer og avstemmingsresultatet.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Forslag til vedtak: Antall stemmeberettigede protokollføres når angitt stemmeperiode er avsluttet.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Forslag til vedtak: Kommentarer og spørsmål er besvart opp av styret i angitt høringsperiode.
Møtet erklæres lovlig satt.

2. Alternativt vedlikehold/helhetlig fasaderehabilitering

Introduksjon til saken:

Generalforsamlingen vedtok den 7.mai å gjennomføre alternativt vedlikehold av teglfasadene etter sak innsendt av andelseier Ingar Strand, Østre Berg 14. Etter videre prosjektering har det vist seg at **kostnadene for dette alternativet er vesentlig høyere enn det som lå til grunn for vedtaket**. På bakgrunn av dette må budsjettrammen økes eller vedtaket forkastes.

Beboerne oppfordres til å lese igjennom tidligere informasjon fra styret, dette ligger på borettslagets hjemmeside under fanen «arkiv» *https://lidarendebrl.no/arkiv*.

Sakene er presentert på dagsorden i denne rekkefølgen:

Sak 2.1 – Vedlikehold og sikring av fasader – økt budsjettramme, ønskes ikke vedtatt

Sak 2.2 – Tiltakspakke 1 - Helhetlig fasaderehabilitering, ønskes primært vedtatt

Opptelling av stemmer skjer kronologisk og på følgende møte:

* Dersom sak 2.1 oppnår nødvendig flertall, så er vedlikehold og sikring av fasader vedtatt. Sak 2.2 frafalles dermed.

* Dersom sak 2.1 ikke oppnår nødvendig flertall, vil sak 2.2 bli vedtatt dersom saken oppnår nødvendig flertall.

* Dersom verken sak 2.1 eller sak 2.2 oppnår nødvendig flertall så vil styret, med bakgrunn i sin vedlikeholdsplikt, iverksette helhetlig rehabilitering i samsvar med tiltakspakke 2. Tiltakspakke 2 er nærmere beskrevet i informasjonsheftet side 14.

2.1 Vedlikehold og sikring av fasader – økt budsjettramme

På bakgrunn av vedtaket fattet i ekstraordinær generalforsamling 7. mai 2025 er det gjennomført en ny teknisk kartlegging av fasadene i regi av Sweco. Basert på kartleggingen har styret innhentet priser for nødvendige tiltak som skal sikre at ytterveggene har en levetid på 30–50 år.

Etter gjennomført anbudsprosess er kostnadsrammen for vedlikeholdstiltakene som følger:

- Kr 104 millioner i perioden 2026–2028
- Kr 79 millioner i perioden 2030–2040

Den totale kostnadsrammen for vedlikeholdstiltaket er kr 183 millioner.

Dette vil ha stor innvirkning på økonomien til beboerne. For å få en oversikt over økonomiske konsekvenser i form av fellesgjeld og månedlig felleskostnad bør alle beboere sette seg inn i Vedlegg A - Økonomiske konsekvenser av rehabiliteringstiltak.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen slutter seg til å øke budsjettrammen til kr. 183 millioner for å gjennomføre alternativt vedlikehold av teglfasadene.

Styrets innstilling: Styret har innhentet oppdaterte priser for vedlikeholdsalternativet, og kostnadsnivået viser seg å være betydelig høyere enn det generalforsamlingen ble forespeilet.

Styrets vurdering er derfor at det ikke er økonomisk forsvarlig for borettslaget å gjennomføre en slik form for rehabilitering.

En helhetlig rehabilitering fremstår som en klart mer bærekraftig løsning over tid, både økonomisk og bygningsmessig. En helhetlig rehabilitering har vesentlig kortere byggetid (2026 - 2028) og gir et bedre sluttresultat (isolerte vegger, vindtetting, nye vinduer og verandadører) til en lavere pris. Styret anbefaler derfor at vedlikeholdsalternativet forkastes.

For å følge styrets anbefaling, må generalforsamlingen stemme MOT i denne saken.

2.2 Tiltakspakke 1 - Helhetlig fasaderehabilitering

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret anbefaler generalforsamlingen å gjennomføre i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Grunnet forsinkelser i prosessen og lønns- og prisstigning i perioden har kostnadsrammen økt med 5 millioner kroner. Ny kostnadsramme for dette tiltaket er kr. 137 mill.

Tiltak i tiltakspakke nr. 1:

- Rivning av all eldre teglforblending
- Oppbygging av ny teglforblending i kombinasjon med platekledning inkl. tilleggsisolering og vindtetting
- Utskifting av alle vinduer og ytterdører
- Isolering av grunnmurer
- Isolering av tak
- Ny vegg i front av tørkebalkonger

Tiltakspakke 1 er nærmere beskrevet i informasjonsheftet, henholdsvis side 13 og 19.

Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner tiltakspakke 1.

Styrets innstilling: Styret mener det er riktig å stemme FOR en helhetlig rehabilitering. På denne måten tar vi vare på bygningsmassen samtidig som vi øker bokomforten for våre beboere, til lavest mulig kostnad.

Styrets innstilling er å stemme FOR tiltakspakke 1.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen.

22.10.2025
Lidarende Borettslag
Styret

INFORMASJONSHEFTE



LIDARENDE BORETTSLAG

INFORMASJON OM FASADEREHABILITERING

Om informasjonsheftet
Dette er et informasjonshefte om fasaderehabilitering i Lidarende borettslag, og er underlag for den ekstraordinære generalforsamlingen som er planlagt gjennomført i februar 2025.

Før generalforsamlingen blir det et beboermøte med gjennomgang av det planlagte prosjektet og aktuelle tiltakspakker.

I dette heftet er det informasjon om bakgrunnen for prosjektet, prosessen til nå, tilstand, aktuelle tiltak, aktuelle tiltakspakker, økonomi og praktisk gjennomføring. Det pågår fortsatt forhandlinger med entreprenører og det vil ikke bli signert kontrakter før det er gjort vedtak av prosjektet. Det kan derfor bli noen endringer på priser, men målet er å holde seg innenfor totalrammene som er satt for tiltakspakkene og enkelt-tiltakene.

Informasjonsskrivet er utarbeidet av TOBB i samarbeid med styret i Lidarende borettslag.

Med vennlig hilsen styret og TOBB

Innhold

1. Bakgrunn for prosjektet 4
2. Prosessen til nå 4
3. Hvorfor vedlikeholde? 5
4. Tilstand og tiltak 8
   - 4.1. Grunnmur 8
   - 4.2. Fasader 8
   - 4.3. Vinduer og ytterdører 10
   - 4.4. Ventilasjon og inneklima 11
   - 4.5. Balkonger 11
   - 4.6. Tørkebalkonger 11
   - 4.7. Inngangspartier 11
5. Anbudsinnhenting 12
   - 5.1. Anbud 12
6. Tiltakspakker 13
   - 6.1 Tiltakspakke 1 - teglforblending i kombinasjon med platekledning 13
   - 6.2 Tiltakspakke 2 - teglforblending som i dag 14
   - 6.3 Enkelttiltak til avstemming 15
7. Økonomi 19
   - 7.1. Prosjektbudsjetter 19
   - 7.2. Finansiering 20
   - 7.3. Enovatilskudd 20
   - 7.4. Beregninger fellesgjeld og felleskostnader 21
   - 7.5. Sammenligning felleskostnader lignende borettslag 24
   - 7.6. Eiendomsverdi 24
8. Gjennomføring 25
9. Veien videre 26

1. Bakgrunn for prosjektet

Lidarende Borettslag ble stiftet 24.09.1970 og sto ferdig 13.09.1974. Borettslaget består av 19 blokker fordelt på 3 tun. Det er totalt 207 leiligheter i borettslaget.

En av styrets viktigste oppgaver er å vedlikeholde og å holde borettslagets bygninger i forsvarlig stand.

Det er siden byggeår gjennomført flere vedlikeholdstiltak i borettslaget:

- På 1990-tallet ble det blant annet byttet vinduer og ytterdører (1993), 4 tak ble reparert og tekket om etter stormskader (1994), og balkonger ble bygd om og utvidet (1998-2000).
- På 2000-tallet ble det blant annet byttet vinduer inne på balkonger (2004), montert nye sikringsskap i leilighetene og nytt hovedsikringsskap i blokkene (2002), rekkverk i oppganger ble montert, nye fliser i fellesarealer, garasjer og boder ble beiset, og det ble bygd nye garasjer med styrerom (2008). I 2006 ble Sintef engasjert for å undersøke fuktskader i tilknytning til teglfasader.
- Fra 2007 til 2020 ble det utført vedlikehold og utskifting av enkeltvegger av tegl i borettslaget. Totalt i perioden er ca. 4 200 m^2 med teglfasader rehabilitert, hvorav ca. 40 % ble tilleggsisolert. Det gjenstår ca. 12 000 m^2 med teglsteinsfasader som ikke er rehabilitert.
- På 2010-tallet ble det utført vedlikehold av tak. Alle tak på blokker fikk ny tekking. Uteboder fikk ny folietekking. Piper ble rehabilitert med ny keramikkforing.

I 2021 tok styret i borettslaget kontakt med TOBB for å se på en mer helhetlig gjennomføring av rehabilitering av teglfasadene

2. Prosessen til nå

Kartlegging av bygningsmassen, beboerundersøkelse og energikartlegging, SINTEF-rapport og teknisk vurdering av RIB (Rådgivende Ingeniør Bygg fra Harboe & Leganger) ledet frem til at enkelte fasader ble sikret mot kollaps med ekstra understøtting. Sikringsarbeidet ble utført i perioden desember 2022 – juni 2023, med anslått varighet på ca. 5 år. Den faglige anbefalingen var å starte med planlegging av et rehabiliteringsprosjekt, og de midlertidige sikringstiltakene ville gi oss tid til å gjennomføre nødvendig planlegging og prosjektering.

Høsten 2023 ble arkitekt fra Asplan Viak engasjert for å starte tegning og prosjektering av nødvendig tegningsunderlag til å kunne sende prosjektet ut på anbud. I begynnelsen ble det presentert 4 forslag til løsninger: teglsteinsfasade (som i dag), teglstein kombinert med platekledning, platekledning eller pusset fasade. Etter forhåndskonferansen med byggesaksavdelingen i Trondheim kommune mai 2024 ble vi sittende igjen med 2 løsninger: teglsteinsfasade (som i dag) eller teglstein kombinert med platekledning.

Siden juni 2021 har det blitt avholdt beboermøter. I november 2021, november 2023, februar 2024 og november 2024. I tillegg har det vært flere møter med beboerutvalget.

Beboermøte 1 ble avholdt den 30. november 2021. Sammendrag av beboerundersøkelse, tilstandsvurdering og forslag til tiltak ble fremlagt.

Beboermøte 2 ble avholdt 16. november 2023. Oppsummering av tilstand, forprosjektering, energikartlegging, tiltakspakker, kostnadsestimat og konsekvenser for felleskostnader ble gjennomgått.

Beboermøte 3 ble avholdt 13. februar 2024. Arkitekt ble presentert, og arkitekt gikk igjennom svakheter i bygningsmassen og 4 ulike fasadeuttrykk (Tegl, kombinasjon Tegl/plate, ren platekledning og puss av fasader).

Videre er det gjennomført prosjekteringsmøter med prosjektgruppa, prosjektering og befaringer med arkitekt.

Prosjekteringen har bestått i utarbeidelse av anbudsdokumenter som bok 1 (teknisk beskrivelse), bok 0 (anbuds- og kontraktsbestemmelser), PA-bok, SHA-plan, anbudsskjema og anbudstegninger.

I Beboermøte 4, avholdt 28. november 2024, ble det informert om 2 forskjellige tiltakspakker, hvilke fasadeuttrykk vi har med videre, anbudsprosess og veien videre.

Anbudsprosessen pågår, mer informasjon om denne i kapittel 5.

3. Hvorfor vedlikeholde?

Lidarende Borettslags vedtekter punkt 5-2 handler om borettslagets vedlikeholdsplikt:

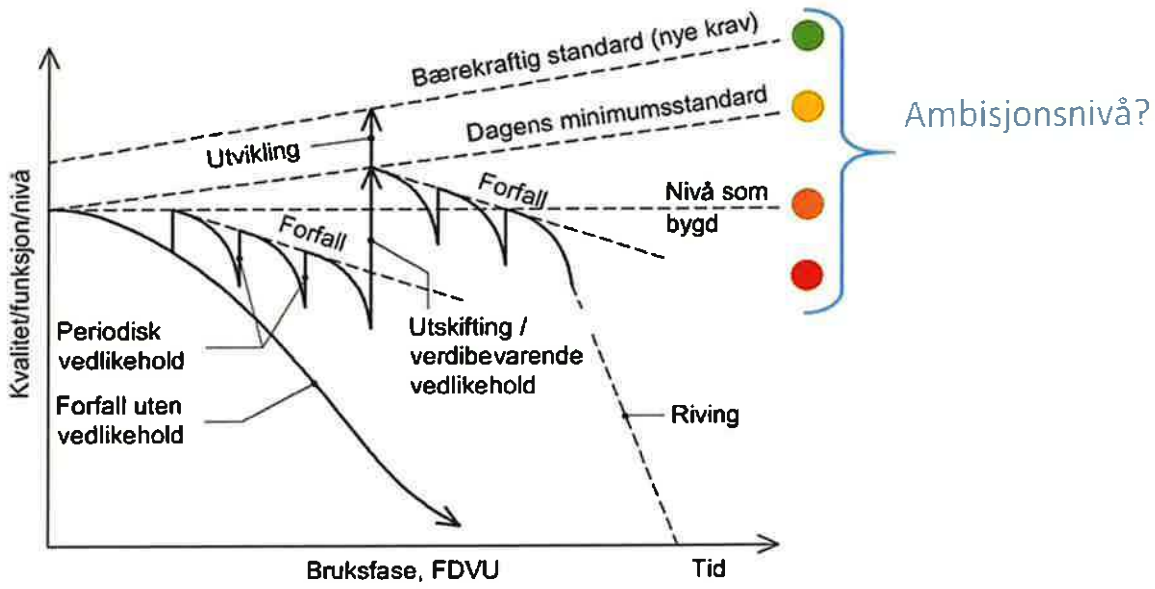
(1) «Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.»

(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, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Disse punktene tilsvarer §5-12 punkt 3 og §5-17 i borettslagsloven.

Styret i borettslaget har med andre ord plikt til å gjennomføre tiltak som anses som nødvendige. Som beskrevet i prosessen til nå har styret vært nødt til å utføre sikringstiltak på teglfasadene da disse har store mangler/avvik. Sikringsarbeidene har gitt styret tid til å gjennomføre nødvendig planlegging og prosjektering.

Figuren på neste side viser en bygnings kvalitet/funksjon (y-aksen) over tid (x-aksen). Alle bygningsdeler vil over tid forfalle og det vil påtvinge seg behov for utskifting. Ved utskifting av bygningsdeler er det viktig at det planlegges godt.



Figur 1: Byggforvaltning og byggets kvalitet over tid (SINTEF Byggforsk, 2017a)

Tidsvindu

Når et prosjekt skal gjennomføres, er det alltid lurt å tenke på hvilke konsekvenser det planlagte prosjektet har for fremtiden. Gjør vi tiltak som reduserer sjansen for at andre prosjekter blir realisert? Bør vi ta med oss tiltak for å unngå ekstrakostnader og merarbeid i ettertid? Vi snakker ofte om «tidsvindu» i planleggings- og prosjekteringsfasen av rehabiliteringsprosjekter da man bygger for at tiltakene skal vare i 30-50 år. Da er det viktig at vi er sikre på hvilke tiltak vi gjennomfører samtidig.

Et eksempel på dette kan være tilleggsisolering av fasader og utskifting av fasadekledning. Skiftes fasadekledningen uten å tilleggsisolere veggen vil veggen trolig ikke tilleggsisoleres før neste gang kledningen skal skiftes (30-50 år). Årsaken til dette er at det er store kostnader med å rive og rehabilitere veggene på nytt. I eldre blokker «låses» da standarden på veggen til 70-tallet.

Helhetlige tiltak

Skal vi sette i gang større byggearbeider på fasader er det fornuftig å se på hvilke andre tiltak som bør gjøres samtidig. Dette for å sørge for gode tekniske løsninger, men også for å redusere totalkostnader over tid. F.eks. utskifting av vinduer og ytterdører er tiltak som krever mye av den samme riggen som arbeider på fasader, på denne måten vil borettslaget spare penger da de slipper å f.eks. bygge stillaser på nytt om 5-10 år. I forbindelse med tilleggsisolering er det også ønskelig å flytte vinduene ut i vegglivet, og da er det fornuftig å bytte vinduene samtidig (hvis levetiden er overskredet eller nærmer seg). Det er store kostnader med å de- og remontere vinduene, i tillegg må det monteres nye foringer, listverk og utvendige beslag. Med å gjennomføre helhetlige tiltak vil man få til gode tekniske løsninger som f.eks. tetting og isolering.

Totaløkonomi

Alle prosjekter har «faste kostnader» som planlegging/prosjektering, forarbeid, rigg og drift. Entreprenør skal planlegge arbeidene, rigge til med fasiliteter for arbeiderne, bygge stillaser, anlegge anleggsveger, håndtere avfall, HMS, sørge for logistikk (bestilling og levering varer) og god fremdrift i prosjektet. I tillegg er det kostnader med å sette arealer tilbake til opprinnelig stand (plener m.m.) Kostnadene varierer med omfanget av prosjektet, og erfaring viser at kostnadene blir større om tiltakene gjennomføres enkeltvis enn om flere tiltak gjennomføres samtidig.

Gjennomføring

Det er antatt en gjennomføringsperiode på 30 måneder. Arbeidene skal i utgangspunktet gjøres blokk for blokk, men det vil arbeides på flere blokker samtidig (3-4), men i ulike faser. Dette for å sørge for kontinuerlig drift.

Hvis borettslaget bestemmer seg for å gjennomføre flere mindre prosjekter vil byggetiden øke betraktelig for akkurat de samme arbeidene. For dere andelseiere som ønsker å bo i borettslaget i lang tid fremover kan det da virke som det konstant foregår bygningsarbeider i borettslaget. Det vil også være mer krevende for styret å følge opp.

Trivsel og bomiljø

For å oppnå et best mulig bomiljø er det viktig å sørge for å slippe å «bo på en byggeplass» over lengre tid, og å gjennomføre tiltak som er med å gjøre borettslaget attraktivt og et trygt og godt sted å bo.

Styrets vurdering

Ved å fortsette samme vedlikeholdstakt som i perioden 2007-2020 vil de resterende 12 000 m^2 ta mer enn 30 år å rehabilitere. Dette innebærer at borettslaget blir en anleggsplass i mer enn 30 år, med anleggstrafikk og støy. Store deler av fasadene er av en slik teknisk stand at vi ikke kan bruke så lang tid, og vi er derfor nødt til å gjennomføre strengt nødvendig vedlikehold på vesentlig kortere tid. Dette betyr at vi uansett må ta opp lån for å gjennomføre vedlikeholdet. Ved en «vegg-for-vegg»-tankegang blir det også store utfordringer med å få tilleggsisolert veggene, noe som energikartleggingen viser at det er behov for. Vi kan heller ikke oppnå Husbankfinansiering, noe som kan bety at lånet vil bli omtrent 10 millioner dyrere, og vi går glipp av opptil 9 millioner i Enova-støtte.

Selve rehabiliteringen av teglsteinsfasadene kan bli 20%-60% dyrere hvis den fordeles over flere år, sammenlignet med å utføre rehabiliteringen i et samlet prosjekt. I tillegg vil vi måtte starte utskifting av vinduer parallelt med rehabiliteringen, uten at vi får noen fordeler av kostnadsbesparelser, Husbankfinansiering og ENOVA-støtte. Totalt sett blir det en vesentlig større kostnad for borettslaget.

Styret velger derfor å legge frem tiltakspakker for fasaderehabilitering inkludert utskifting av vinduer og ytterdører til avstemming i prosjektet.

4. Tilstand og tiltak

4.1. Grunnmur

Grunnmur er i dag en uisolert betongvegg inn mot kjeller. Dette gjør at leiligheter i 1.etasje kan oppleves gulvkalde. Derfor foreslås det å isolere grunnmur fra underkant av teglvegg og ned mot bakkenivå, for å øke komforten i leilighetene i 1.etasje.

Tiltaket er medtatt i samtlige pakker. Isoleringen av grunnmur er et av tiltakene som utøser Enovatilskudd.

4.2. Fasader

Ytterveggene i blokka består av betongvegger og bindingsverksvegger som er kledd med teglforblending. Betongveggene er opprinnelig isolert med 10 cm murplate og bindingsverksveggene er isolert med 10 cm mineralull. I overgangen mellom bæresystem i betong (etasjeskillere og vegger) er det kun treverk og ikke isolasjon. Derfor er det store kuldebroer i fasadene. Ytterveggene har lite isolasjon sammenlignet med dagens anbefalinger/krav. Det er rehabilitert enkeltvegger i perioden 2007 til 2020. Det er ca. 4 200 m^2 teglvegger som er rehabilitert. Ca. 60 % av veggene som er rehabilitert i perioden er ikke tilleggsisolert.

Sintef gjennomførte tilstandskontroll våren 2022 og sendte anbefaling om umiddelbar oppstart av planlegging og gjennomføring av sikringsarbeider da det var fare for at teglfasader kan kollapse.

Midlertidige sikringsarbeider ble utført i 2022/2023 i påvente av fasaderehabiliteringen.

Med bakgrunn i dårlig forankring av fasader (manglende bindere), dårlige mørtelfuger, frostskader og armeringskorrosjon, er ikke Sintef i tvil om at det eneste riktige er å ta ned samtlige teglfasader fra byggeår.

Styret anser tiltak med utskifting og tilleggsisolering av eldre teglvegger som nødvendig tiltak for å holde blokkene i forsvarlig stand.

Tilleggsisolering med 10 cm isolasjon er et av energitiltakene som utløser Enovatilskudd.

Rehabilitering og tilleggsisolering av teglvegger som er rehabilitert i perioden 2007-2010 blir lagt frem som egen sak til avstemming av generalforsamlingen. Dette gjelder teglvegger som ikke ble isolert i perioden, ca. 2 400 m^2.

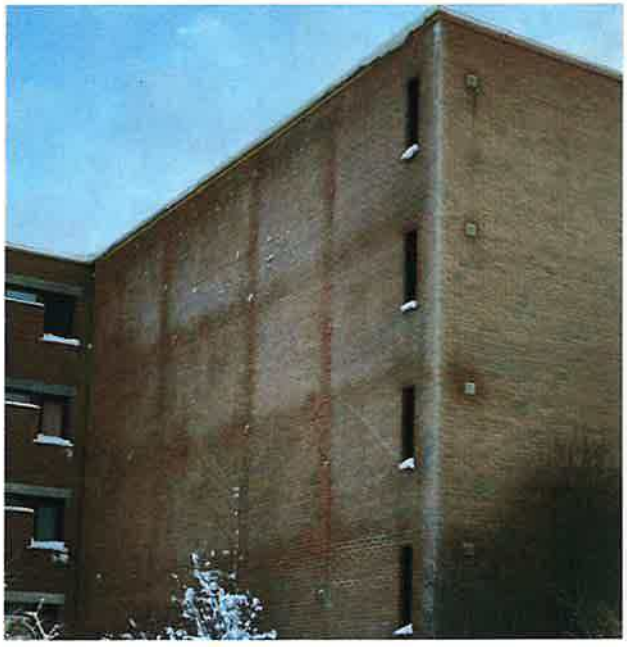
Bilde 1: Bildet viser knekte bindere og rustet armering



Bilde 2: Bildet viser knekt binder



Bilde 3: Bildet viser tydelig varmetapet i etasjeskiller



Bilde 4: Bildet viser dårlige løsninger rundt vindu.



Bilde 5: Viser hvorfor det er varmetap i etasjeskille. Kun treverk i front av betongdekker/skiller



Bilde 6: viser rustede bindere



4.3. Vinduer og ytterdører

Vinduer i blokka er fra 1993, med unntak av stuevinduer som er fra 2004. Vinduene fra 1993 er innenfor normal levealder (30-40 år), mens stuevinduene har noe restlevetid.

Med bakgrunn i levealder, registrerte forhold (skadehistorikk), tilbakemeldinger fra beboerundersøkelse og store kostnader med å flytte vinduer ut i veggliv i forbindelse med fasaderehabiliteringen, er utskifting av vinduer og balkongdører ansett som nødvendig vedlikeholdstiltak og er medtatt i alle pakker.

Innhentede priser i anbudskonkurransen viser at det koster fra 4 400 kr til 7 500 kr per vindu for å flytte de ut i vegglivet. I tillegg kommer kostnader med foringer/listverk og utvendige beslag. Nye vinduer i anbudet har en snittpris på 7 750 kr til 11 000 kr per vindu.

Nye vinduer og balkongdører er et av energitiltakene som utløser Enovatilskudd til fasaderehabiliteringen.

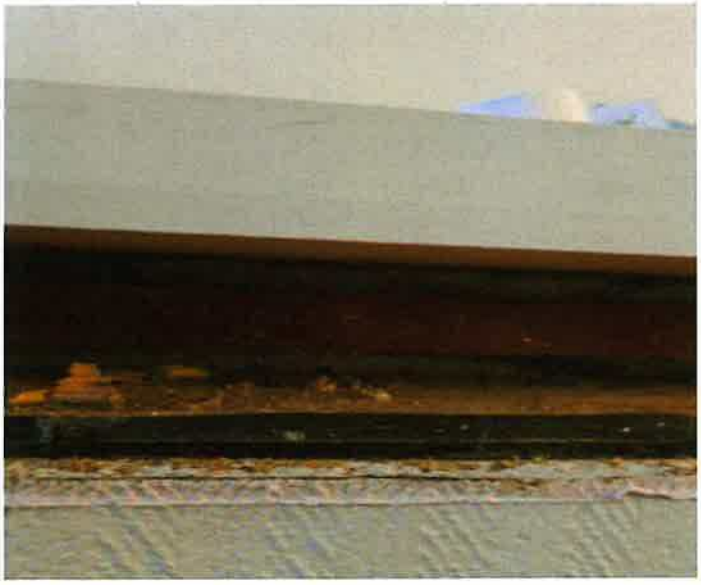
Bilde 1: Bildet viser is på innsiden av vinduet



Bilde 2: Bildet viser kondens på innsiden av vinduet



Bilde 3: Bildet viser manglende tetting under stuevindu



Bilde 4: Bildet viser over vindu stuevindu



4.4. Ventilasjon og inneklima

Vi tilbringer 80 – 90% av tiden vår inne. Hensikten med ventilasjon er å fjerne forurensninger i luften (fukt, matlukt, gasser m.m.) og å tilføre frisk og ren luft. Bygg med dårlig ventilasjon kan gi helseplager som blant annet trøtthet, hodepine, nedsatt konsentrasjon, økt irritasjon i slimhinner og økt hyppighet av luftveisinfeksjoner.

Blokkene i borettslaget har opprinnelig naturlig avtrekksventilasjon. Dette er en ventilasjonsløsning som baserer seg på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler. Det er flere som har montert vifter, f.eks. på bad. For at ventilasjonen skal fungere er man avhengige av å få luft inn i boligen. Dette får man inn gjennom spalteventiler i vinduer og friskluftsventiler i yttervegger.

Etter fasaderehabiliteringen blir blokkene tettere. Det er da anbefalt å endre ventilasjonsløsning til balansert ventilasjon der man har et aggregat som styrer luft inn og ut av boligen. Dette alternativet har man gått bort fra grunnet bygningsmessige inngrep inne i leiligheter og store investeringskostnader. I prosjektet er det derfor lagt inn reetablering av opprinnelige friskluftsventiler og det blir valgt vinduer med spalteventiler.

4.5. Balkonger

Balkongene ble bygd om og utvidet i 1998-2000. Teglfasadene som går inn på balkongene skal byttes. I den forbindelse kommer tiltakene som skal utføres i konflikt med rekkverkene. I tiltakspakkene er det medtatt nødvendig de- og remontering av rekkverk for å kunne tilleggsisolere og bygge opp ny vegg. Ny vegg bygges med platekledning slik at balkonger kan beholdes slik som i dag.

Det er beskrevet og hentet inn priser på rehabilitering av eksisterende balkonger inkludert nye rekkverk. Dette blir lagt frem som egen sak til avstemming av generalforsamlingen.

4.6. Tørkebalkonger

Tørkebalkongene består i dag av betongdekker som går inn i bygningen. Vegger som går inn på tørkebalkongene er av tegl og kommer i konflikt med arbeidene som skal utføres. I stedet for å bytte ut og tilleggsisolere vegger og dekker på tørkebalkonger er det foreslått å bygge en isolert vegg i samme veggliv som resten av inngangsfasaden. Dette er en mer kostnadseffektiv løsning, i tillegg reduseres kuldebroer inn i bygget. Veggfeltet vil få vindusfelter og det vil etableres en ventilasjonsløsning for å sikre lufting.

4.7. Inngangspartier

Inngangspartiene består i dag av et søppelrom og et dørfelt med bredde på ca. 1,4 meter. I prosjektet er det foreslått å fjerne søppelrommet og utvide inngangspartiet. Det blir da mer lys inn i oppgangene og bedre tilgjengelighet F.eks. kan det være lettere å legge til rette for rullestolramper der det er behov.

I tiltakspakkene er det med tiltak som bygger opp inngangspartiene og søppelrommene slik som i dag. Ombygging og utvidelse av inngangsparti blir lagt frem som egen sak til avstemming av generalforsamlingen.

5. Anbudsinnhenting

5.1. Anbud

Arbeidene som er planlagt gjennomført er prosjektert, beskrevet og sendt ut på anbud.

Anbudsinnbydelse ble sendt til 8 store entreprenører her i Trondheim. Anbudet var beskrevet som en totalentreprise, noe som betyr at entreprenøren overtar ansvar for prosjektering og gjennomføring av prosjektet. I dette ligger prosjektering, koordinering av underleverandører, praktisk gjennomføring og oppfølging av kontraktsforpliktelser.

Ved anbudslevering 29. november mottok vi 4 anbud. Etter det er det gjennomført forhandlings- og avklaringsmøter. Det er hentet inn priser og sett på ulike alternativer for å redusere totalkostnadene i prosjektet. Det er blant annet vurdert en plateløsning med teglforblending og sett på ombruk av tegl. Vi ser også på mulighetene for å trekke ut enkelte av underentreprenørene (f.eks. stillas og murer) for å få ned de totale kostnadene i prosjektet.

6. Tiltakspakker

Styret har med bakgrunn i prosessen som er gjennomført, satt opp forslag til 2 tiltakspakker til avstemming i generalforsamlingen. I tillegg vil det bli stemt over enkelttiltak, dette er beskrevet i punkt 6.3. Begge tiltakspakkene som er foreslått oppfyller krav til Enovatilskudd og kan gi Husbankfinansiering.

6.1 Tiltakspakke 1 - teglforblending i kombinasjon med platekledning

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret anbefaler generalforsamlingen å gjennomføre i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Ved avstemming i generalforsamlingen vil tiltakspakken kreve 2/3-flertall for å bli valgt.

Tiltak i tiltakspakke 1:

- Rivning av all eldre teglforblending
- Oppbygging av ny teglforblending i kombinasjon med platekledning inkl. tilleggsisolering og vindtetting
- Utskifting av alle vinduer og ytterdører
- Isolering av grunnmurer
- Isolering av tak
- Ny vegg i front av tørkebalkonger

For å utføre tiltakene i tiltakspakke 1 blir det nødvendig å utføre de- og remonteringsarbeider på balkonger, samt tilpasninger av eksisterende rekkverk. Tiltakspakken omfatter rivning og oppbygging av ny teglforblending der det er eldre tegl i dag. Dette inkluderer rivning og oppbygging av inngangsparti og søppelboder slik som i dag. Taket blir isolert ved å blåse inn isolasjon i takkonstruksjonen. I denne tiltakspakken inngår ny klimavegg i front av tørkebalkongene. I tillegg er det medtatt utskifting av takhatter, gesimsbeslag og etablering av fallsikring på tak (nye krav). Søppelsjaktene plomberes og isoleres.



6.2 Tiltakspakke 2 - teglforblending som i dag

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret mener er å anse som nødvendig vedlikehold. Ved avstemming i generalforsamlingen vil tiltakspakken kreve generelt flertall for å bli valgt.

Tiltak i tiltakspakke 2:

- Rivning av all eldre teglforblending
- Oppbygging av ny teglforblending inkl. tilleggsisolering og vindtetting
- Utskifting av alle vinduer og ytterdører
- Isolering av grunnmurer
- Isolering av tak

For å utføre tiltakene i tiltakspakke 2 blir det nødvendig å utføre de- og remonteringsarbeider på balkonger, samt tilpasninger av rekkverk. Tiltakspakken omfatter rivning og oppbygging av ny teglforblending der det er eldre tegl i dag. Dette inkluderer rivning og oppbygging av inngangsparti og søppelboder slik som i dag. Taket blir isolert ved å blåse inn isolasjon i takkonstruksjonen. I tillegg er det medtatt utskifting av takhatter, gesimsbeslag og etablering av fallsikring på tak (nye krav). Søppelsjaktene plomberes og isoleres.



6.3 Enkelttiltak til avstemming

Styret har foreslått 7 enkelttiltak som kan velges inn i de foreslåtte tiltakspakkene. Dette er tiltak som vil modernisere blokkene. Tiltakene krever 2/3-flertall i generalforsamlingen for å bli valgt.

6.3.1 Ombygging av inngangsparti

Tiltaket innebærer rivning av søppelrommet og utvidelse av inngangspartiet. Det vil bli satt inn et dørfelt i glass i hele inngangspartiets bredde. På denne måten får man et bredere og lysere inngangsparti.

Ombygging av inngangsparti har samme kostnader som å beholde dagens løsning



6.3.2 Ny vegg i front tørkebalkonger

Tiltaket innebærer oppbygging av ny vegg i front av tørkebalkonger. I stedet for å rive og bygge opp nye vegger inne i tørkebalkongene vil det bli bygd en isolert vegg i front for å redusere varmetapet og kuldebroer i forbindelse med tørkebalkongene. Det vil bli etablert en ventilasjonsløsning inne på tørkebalkongene for å sørge for god utlufting.

Ny vegg foran tørkebalkonger reduserer kostnadene med 4 700 000 kr. Denne er inkludert i Tiltakspakke 1, og avstemmingen vil kun gjelde hvis tiltakspakke 2 blir valgt.



6.3.3 Rehabilitering av balkonger inkl. nye rekkverk

Tiltaket innebærer rivning av rekkverk, tremmegulv, himlingsplater, renner og beslag, inn til bæresystem i tre (bjelkelag og søyler). Ny oppbygging av balkonger slik som i dag, med nye rekkverk, porter og terrengtrapper. Utforming av rekkverk er foreslått med tette plater med stående spiler utvendig.

Per i dag er det problemer med overgang mellom balkong og yttervegg. Dette synes f.eks. når man spyler balkongene, og vann kommer inn i leiligheten under. For å utbedre overgangen mellom yttervegg og balkong må det gjøres et større inngrep, for å sikre at det ikke kommer vann inn i leiligheten under.

Rehabilitering av balkonger har en tilleggskostnad på 12 000 000 kr. Denne kommer til avstemning på begge tiltakspakkene.



6.3.4 Rehabilitering av alle teglfasader fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket innebærer rivning av teglfasader som er rehabilitert i perioden 2007 til 2010 og som samtidig ikke ble tilleggsisolert. Det er i perioden rehabilitert ca. 4 200 m^2 med tegl. Av dette er det ca. 2 400 m^2 som ikke er tilleggsisolert.

Rivning, oppbygging og isolering av fasadene har en tilleggskostnad på 14 000 000 kr

Grønne streker på tegningen til høyre viser de nye veggfeltene som ble tilleggsisolert i 2007-2020. Ny teglforblending på øvrige fasader er ikke tilleggsisolert.



6.3.5 Rehabilitering av enkelt veggfelter fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket innebærer rivning av enkelt vegger som vist på figur nedenfor. Veggfeltene er rehabilitert i perioden 2007 til 2010 og er ikke tilleggsisolert.

Veggfeltene utgjør totalt ca. 1 000 m^2 som ikke er tilleggsisolert.

Rivning, oppbygging og isolering av fasadene har en tilleggskostnad på 6 000 000 kr

Blå markering på tegningen til høyre viser de veggfeltene som skal rives og bygges på nytt i tiltaket.



6.3.6 Ombruk av tegl

Det er undersøkt mulighetene for ombruk av tegl i prosjektet. Gevinstene med lokalt ombruk er store. Sammenlignet med ny sparer vi betydelig kg CO2 i produksjon og transport og uttak av leire i naturen og tilsvarende mengde avfall. Ombrukstegl gir vakre fasader med en unik rikhet i tekstur og farge med en lokal historie.

Planen er å rense steinen på borettslagets område. Murstein rives, tippes i anviste binger, renses og settes på murerpall klar til oppmuring for rehabilitering. Dette vil foregå på et område der det beboerne bliver minst mulig påvirket med tanke på støy osv.

Styret vil i ekstraordinær generalforsamling be om mandat til å velge å ombruke tegl i prosjektet, hvis dette kan gjennomføres uten priskonsekvens. Alternativet til ombruk vil være å levere tegl til ombruk i et annet prosjekt.

6.3.7 Nye sportsboder

Det er beskrevet og hentet inn priser for bygging av nye sportsboder i prosjektet. Eksisterende boder rives ned til betongplate/fundamenter. Nye sportsboder bygges på eksisterende betongplater og får samme størrelse som i dag. Det vil bli bruk tegl fra blokkene til bygging av sportsbodene (ombruk tegl).

Rivning og bygging av nye sportsboder gir en tilleggskostnad på 2 500 000 kr.



7. Økonomi

7.1. Prosjektbudsjetter

Prosjektbudsjetter for tiltakspakker inneholder alle kostnader med beskrevne arbeider, inkludert uforutsett, LPS (Lønns- og prisstigning) og administrasjon/byggeledelse.

Uforutsett er et estimert beløp som skal dekke uforutsette kostnader som avdekkes underveis i gjennomføringsfasen. Hvis det ikke er behov for hele beløpet, blir det ikke tatt opp lån for gjenstående sum.

I administrasjon/byggeledelse ligger kostnader for oppfølging av prosjektet på vegne av byggherre. Dette gjelder blant annet prosjekt- og byggeledelse, SHA-oppfølging, arkitekt og andre tekniske rådgivere som man er avhengige av i løpet av gjennomføringsfasen.

Tiltakspakke 1 Tegl i kombinasjon med platekledning

Budsjettpost	Beløp
Entreprenørkostnader	87 200 000
Uforutsett	12 000 000
LPS	4 900 000
Adm/byggeledelse	5 500 000
Sum eks. mva	**109 600 000**
Sum inkl. mva	**137 000 000**

Tiltakspakke 1 ble i 2023 estimert til 101 000 000 kr. I estimatet var det tatt med større andel platekledning, mindre mengder med stålkonsoller, og ingen betongdragere. I og med at kommunen ønsket at blokkene skulle opprettholde «boks»-uttrykket får dette noen konsekvenser for innhold og kostnad i denne tiltakspakken. Det at vi må ta med tegl i bunn og topp av hele blokken gjør at vi må øke mengden stålkonsoller i bunn og betongdragere i topp, noe som er kostbare tiltak. Reduksjon i areal platekledning og økning av areal tegl gir også en økt kostnad. Sammen med LPS siden 2023 (5 %) utgjør dette i total 18 000 000 kr.

I tillegg er det tatt med tiltaksom ikke lå inne i forrige estimat. Disse tiltakene er: Etablering av luftehatter på tak (for å sikre lufting etter tilleggsisolering), det er tatt med utskifting av takhatter og etablering av fallsikring på tak (nye krav). Dette utgjør ca. 5 000 000 kr.

Inngangspartiene, både alternativ med oppbygging som i dag og ombygging av inngangspartier, er ca. 3 000 000 kr dyrere enn estimert. Resterende av avviket ligger i rigg og drift, uforutsett, adm./byggeledelse.

Tiltakspakke 2 Teglforblending på hele blokken som i dag

Budsjettpost	Beløp
Entreprenørkostnader	101 000 000
Uforutsett	14 100 000
LPS	4 700 000
Adm/byggeledelse	5 000 000
Sum eks. mva	**124 800 000**
Sum inkl. mva	**156 000 000**

7.2. Finansiering

Erfaring viser at Husbanken tilbyr lavere rente enn andre aktører (banker). Som hovedregel krever Husbanken at oppgraderingsarbeidene har vesentlige elementer både av universell utforming og tiltak innenfor miljø/energi. Generelle vedlikeholds- og oppussingsarbeider kvalifiserer ikke til grunnlån, men det kan inngå som deler av en oppgradering så lenge tiltak som bedrer energieffektivitet og universell utforming utgjør hovedvekten i budsjettet.

Det vil bli søkt om grunnlån i Husbanken, men det kan ikke garanteres finansiering gjennom Husbanken. Det skal være mulig å oppnå gode finansieringsmuligheter via private aktører hvis søknad om grunnlån i Husbanken avvises.

7.3. Enovatilskudd

Energieffektivisering gir lavere energikostnader og mer attraktive boliger. Enova gir støtte til borettslag for å investere i energitiltak. Støtten fra Enova kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner. Det er konkurranse om støttemidlene

Borettslaget har søkt Enova om støtte til forbedring av energitilstand i borettslaget. Prosjektet er innvilget støtte på opptil kr 9 000 000,-. Totalt støttebeløp vil ikke bli endelig avklart før prosjektet er sluttrapportert. Det er antatt at støttebeløpet ender på mellom 7 000 000 kr og 9 000 000 kr.

7.4. Beregninger fellesgjeld og felleskostnader

Nedenfor følger beregninger av fellesgjeld og månedlige felleskostnader for tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2. I tillegg er det beregnet tillegg i månedlig felleskostnader ved valg av enkelttiltak som er til avstemming.

Felleskostnadene i oversiktene inkluderer ikke andre tillegg som for eksempel kabel-TV/internett, garasjeplass, vasketillegg etc.

Reduserte energikostnader i oversiktene er antatt og basert på gjennomsnittlig energiforbruk (ca. 200 kWh/m^2) og 35 % energibesparelse for begge tiltakspakkene.

7.4.1 Tiltakspakke 1 - Tegl i kombinasjon med platekledning

Prosjektbudsjett	137 000 000
Enovatilskudd	7 000 000
Låneopptak	**130 000 000**

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **4 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	5 301	325	1 591	98 533	539 339
2-roms	3 451	5 404	325	1 628	100 446	549 812
3-roms	4 554	7 131	500	2 077	132 547	725 519
3-roms	4 628	7 246	500	2 118	134 673	737 155
4-roms	5 014	7 851	600	2 237	145 940	798 827
4-roms	5 084	7 961	600	2 277	147 959	809 881

*Skattefradrag: I dag har dere et skattefradrag på mellom 130 – 200 kr. avhenger hvilken leilighet du har, ved nye felleskostnader vil dette fradraget øke til 430 - 650 kr i 2027 pr. måned.

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **5 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	5 612	325	1 902	98 533	539 339
2-roms	3 451	5 721	325	1 945	100 446	549 812
3-roms	4 554	7 549	500	2 495	132 547	725 519
3-roms	4 628	7 672	500	2 544	134 673	737 155
4-roms	5 014	8 312	600	2 698	145 940	798 827
4-roms	5 084	8 428	600	2 744	147 959	809 881

7.4.2 Tiltakspakke 2 – tegl

Prosjektbudsjett	156 000 000
Enovatilskudd	7 000 000
Låneopptak	**149 000 000**

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **4 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	5751	325	2041	98 533	607 465
2-roms	3 451	5863	325	2087	100 446	619 260
3-roms	4 554	7736	500	2682	132 547	817 161
3-roms	4 628	7862	500	2734	134 673	830 267
4-roms	5 014	8518	600	2904	145 940	899 729
4-roms	5 084	8637	600	2953	147 959	912180

*Skattefradrag: I dag har dere et skattefradrag på mellom 130 – 200 kr. avhenger hvilken leilighet du har, ved nye felleskostnader vil dette fradraget øke til 480 - 730 kr i 2027 pr. måned.

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **5 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	6124	325	2414	98 533	610 882
2-roms	3 451	6243	325	2467	100 446	622 744
3-roms	4 554	8238	500	3184	132 547	821 758
3-roms	4 628	8371	500	3243	134 673	834 938
4-roms	5 014	9070	600	3456	145 940	904 791
4-roms	5 084	9197	600	3513	147 959	917 312

7.4.3 Tiltak til avstemming

Nedenfor følger tillegg i felleskostnader og fellesgjeld for enkelt-tiltak som det er planlagt avstemming av i ekstraordinær generalforsamling. Beregninger er utført med 30 års lånetid og 5 % rente.

7.4.3.1 Ombygging inngangsparti

Tiltaket gjelder ombygging av inngangsparti som beskrevet i pkt. 6.3.1. Tiltaket har ingen priskonsekvens.

7.4.3.2 Nytt veggfelt tørkebalkonger

Tiltaket gjelder bygging av ny vegg tørkebalkonger som beskrevet i pkt. 6.3.2. Tiltaket gir en reduksjon i kostnader på 4 700 000 kr. Gjelder kun tiltakspakke 2.

Type	Reduksjon felleskostnader	Reduksjon fellesgjeld
2-roms	108 kr	20 151 kr
3-roms	123 kr	22 933 kr
4-roms	134 kr	24 934 kr

7.4.3.3 Rehabilitering av balkonger inkl. rekkverk

Tiltaket gjelder ombygging av balkonger som beskrevet i pkt. 6.3.3. Tiltaket har en tilleggskostnad på 12 000 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	276 kr	51 449 kr
3-roms	314 kr	58 551 kr
4-roms	342 kr	63 662 kr

7.4.3.4 Rehabilitering av teglfasader fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket gjelder rivning av alle teglfasader som ikke ble tilleggsisolert fra 2007-2020, som beskrevet i pkt. 6.3.4. Tiltaket gir en tilleggskostnad på 14 000 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	322 kr	60 024 kr
3-roms	367 kr	68 310 kr
4-roms	399 kr	74 272 kr

7.4.3.5 Rehabilitering av enkelt veggfelter fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket gjelder rivning av enkelte veggfelt fra 2007-2020 som beskrevet i pkt. 6.3.5. Tiltaket gir en tilleggskostnad på 6 000 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	138 kr	25 724 kr
3-roms	157 kr	29 276 kr
4-roms	171 kr	31 831 kr

7.4.3.6 Ombruk av tegl i prosjektet

Tiltaket gjelder ombruk av tegl som beskrevet i pkt. 6.3.6. Tiltaket har ingen priskonsekvens.

7.4.3.7 Nye sportsboder

Tiltaket gjelder bygging av nye sportsboder som beskrevet i pkt. 6.3.7. Tiltaket gir en tilleggskostnad på 2 500 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	58 kr	10 719 kr
3-roms	66 kr	12 198 kr
4-roms	71 kr	13 263 kr

7.5. Sammenligning felleskostnader lignende borettslag

Brundalen og Lidarende ligger i ulike geografiske områder av Trondheim, men med lik bygningsstruktur. Dette gjør at det er lett å sammenligne, men også ulikheter. Ser man på felleskostnader til Brundalen så har de i dag en felleskostnad i dag mellom 4400 og 7700 kr., noe som er sammenlignbart med dette prosjektet på Lidarende.

7.6. Eiendomsverdi

For å få en betraktning omkring hvordan markedet responderer på boligselskaper med større vedlikeholdsbehov og gjennomføring av et stort rehabiliteringsprosjekt har styret kontaktet Eiendomsmegler 1 for å uttale seg om dette.

Megler mener det er vanskelig å si noe eksakt om akkurat hvordan en rehabilitering vil påvirke ved salg av bolig, da det er flere faktorer som spiller inn.

Eiendomsmegleren viser til at man kan oppleve at folk blir mer skeptiske til å legge inn bud hvis det oppstår usikkerheter som f.eks. planer for rehabilitering. Dette kan virke inn mens prosjektet planlegges og når dette er vedtatt og bestemt. Når større rehabilitering er i planleggingsfasen opplever de at markedet stagnerer noe.

Megleren nevner videre den personlige økonomien, at bankene må medregne økt fellesgjeld i vurderingen av nye lån, samt vurderinger omkring usikkerhet om fremtidig rentesats som faktorer for mulig stagnasjon. Etter hvert tar attraktiviteten seg opp igjen, når man faktisk ser resultatet av rehabiliteringen.

Når dette er sagt kommer Lidarende alltid til å være et populært område å bo i. Med fasilitetene som er rundt med bussforbindelser, nærhet til byen, marka, butikker etc., samt mangfoldet tror ikke eiendomsmegleren at det blir vanskelig å selge her, men at vi kan

forvente en liten stagnering/sideveis utvikling i en gitt periode. Dette basert på andre borettslag vi har erfaringer med (f.eks. Blusuvold brl. som har vedtatt en større rehabilitering nå).

Eiendomsmegleren har også gjort en vurdering av prisutviklingen i Brundalen borettslag som har samme type blokker og som har gjennomført tilsvarende prosjekt i perioden 2016-2020. Tilbakemeldingen fra områdeansvarlig i Brundalen er at prosjektet ikke hadde så store påvirkninger som man hadde sett for seg og at regnestykkene ble ganske greie. Det er uansett vanskelig å sammenligne da Lidarende og Brundalen ligger i 2 forskjellige markedsområder.

Eiendomsmegleren blir med i beboermøtet for å svare på spørsmål.

8. Gjennomføring

Når ekstraordinær generalforsamling har vedtatt hvilken tiltakspakke og tiltak som skal gjennomføres, starter arbeidet med å kontrahere entreprenør.

Entreprenøren vil starte planlegging snarlig etter kontraktsinngåelse. Antatt oppstart på byggeplass er tidligst mai 2025 da entreprenører skal kontrahere sine underleverandører, bestille varer og rigge seg opp på plassen.

Det er antatt en gjennomføringsperiode på 30 måneder. Arbeidene skal i utgangspunktet gjøres blokk for blokk, men det vil arbeides på flere blokker samtidig (3-4), men i ulike faser. Dette for å sørge for kontinuerlig drift. (gjentakelse)

Hoveddelen av arbeidene vil pågå utvendig på blokkene, men entreprenør må inn i leilighetene i forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører. Arbeider som gjennomføres er utskifting vinduer og balkongdører, inklusive montering av foringer og listverk. For dette arbeidet er det antatt en gjennomføringstid på 2-3 dager for hver leilighet.

Beboere kan selv velge om de ønsker å være hjemme de dagene det pågår arbeider i leiligheten eller om de ønsker å gi fullmakt til at entreprenør kan benytte hovednøkkel for å låse seg inn. Prosjektet vil tilrettelegge både for personer og dyr, i den utstrekning det lar seg gjøre.

Det opprettes rutiner for varsling og informasjon til beboere underveis i prosessen. Alle beboere blir invitert til et oppstartsmøte før arbeider begynner (i sin blokk) for nærmere informasjon og med muligheten til å stille spørsmål.

Har beboerne spørsmål eller andre henvendelser vedrørende prosjektet underveis, så er det mulig å kontakte byggeleder som vil være til stede på brakkekontor, eller ved å sende e-post.

9. Veien videre

Det blir gjennomført beboermøte 11. februar og det er planlagt en ekstraordinær generalforsamling 18. februar.

Blir prosjektet vedtatt i ekstraordinær generalforsamling så er det planlagt å igangsette kontraktsinngåelse med entreprenør og planlegge oppstart av arbeidene.

Prosjektkostnader

Sak 2.1 - Alternativt vedlikehold

Kostnadsramme:

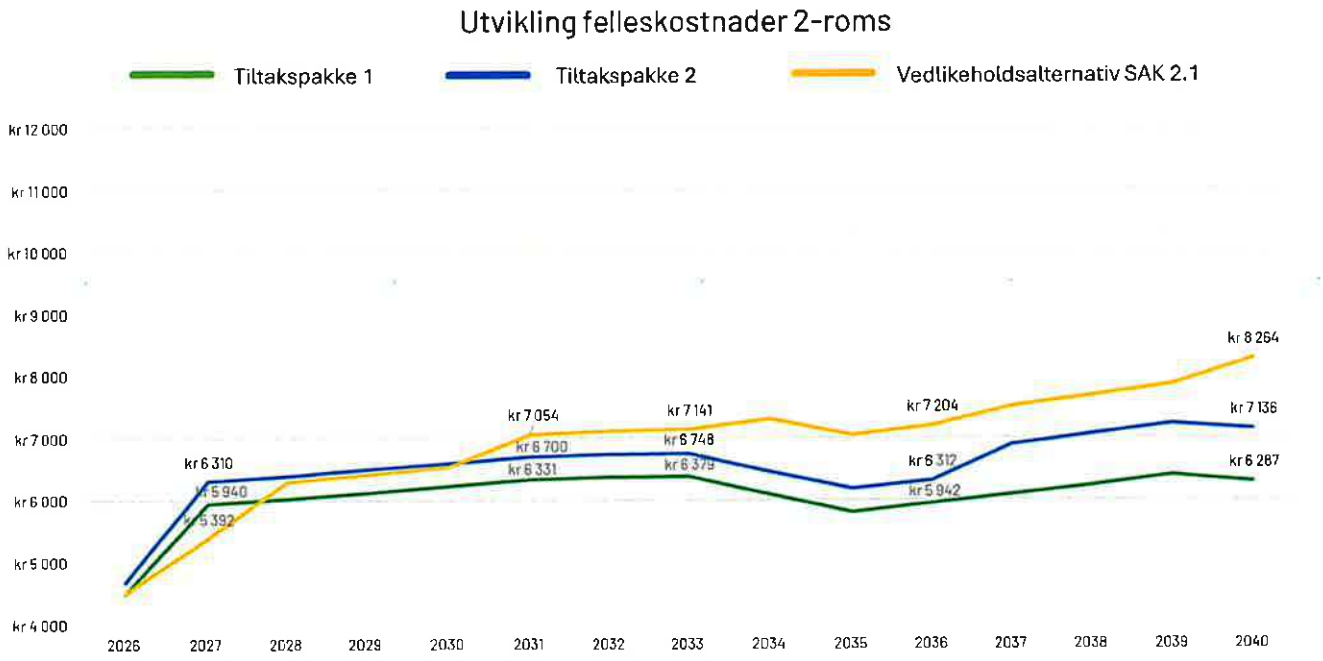
- **Kr 104 millioner** i perioden 2026–2028
- **Kr 79 millioner** i perioden 2030–2040

Den totale kostnadsrammen for vedlikeholdstiltaket er **kr 183 millioner**.

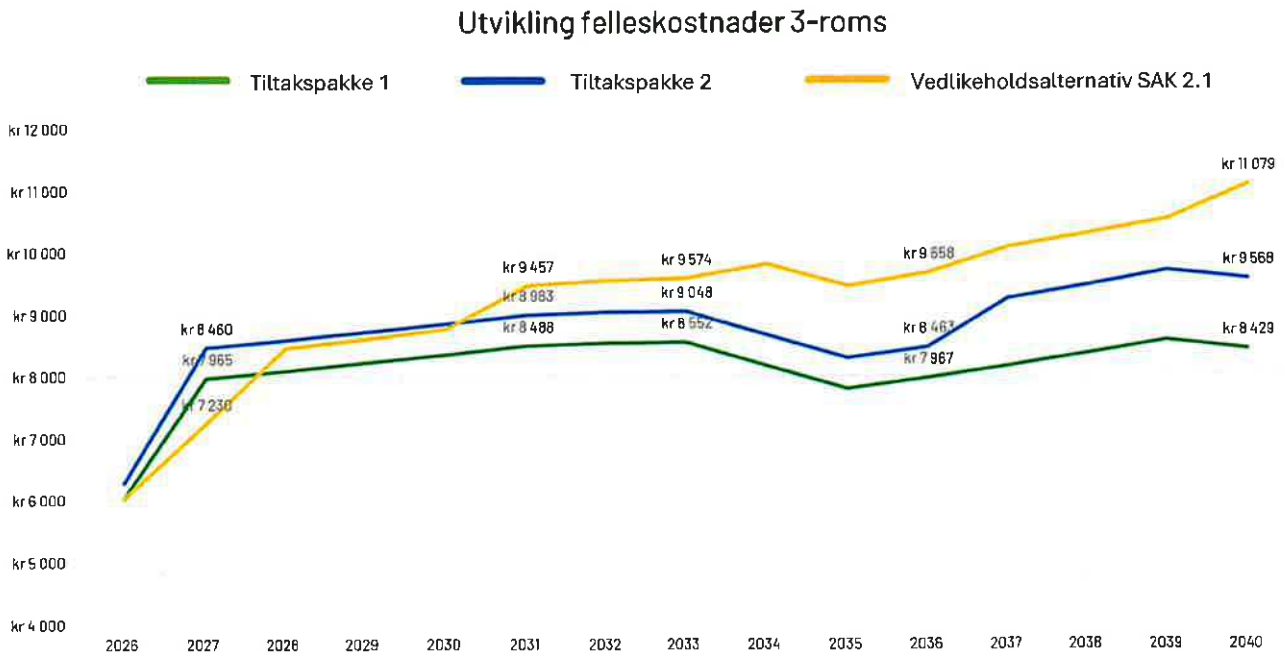
Sak 2.2 - Tiltakspakke 1 - Helhetlig fasaderehabilitering

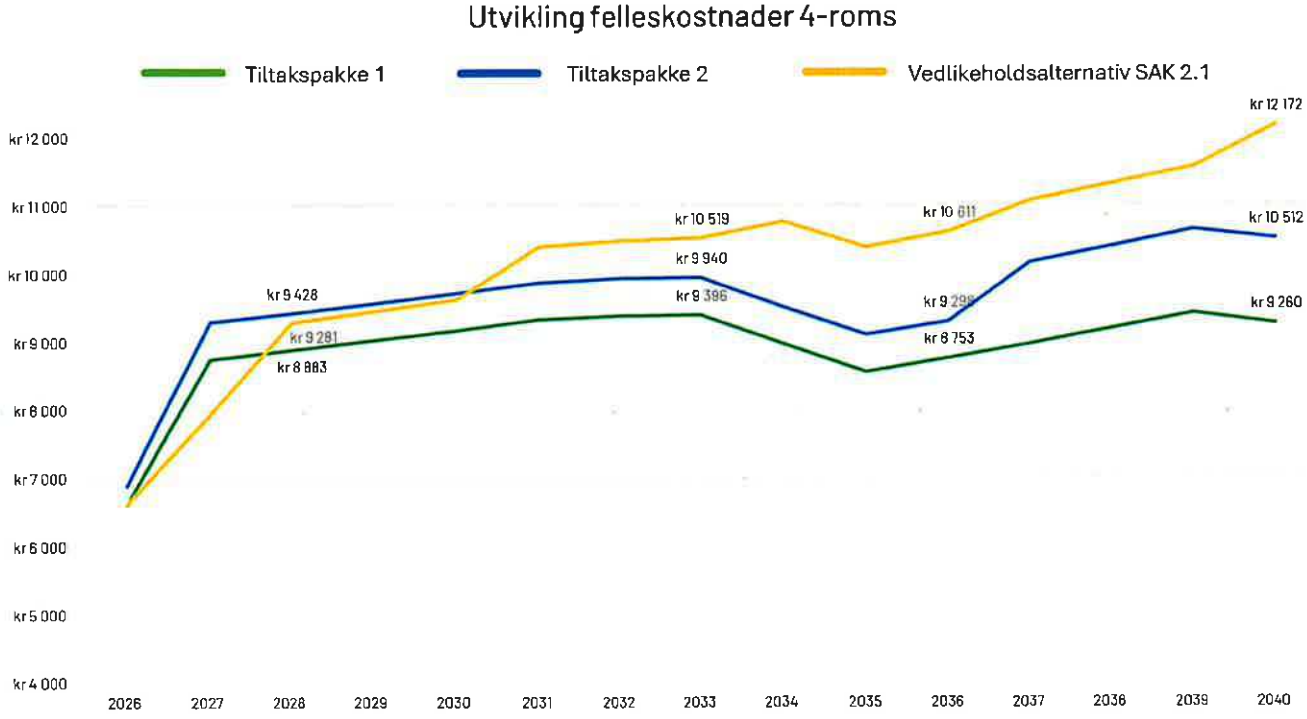
Den totale kostnadsrammen for tiltakspakke 1 er **kr 137 millioner**.

Felleskostnader

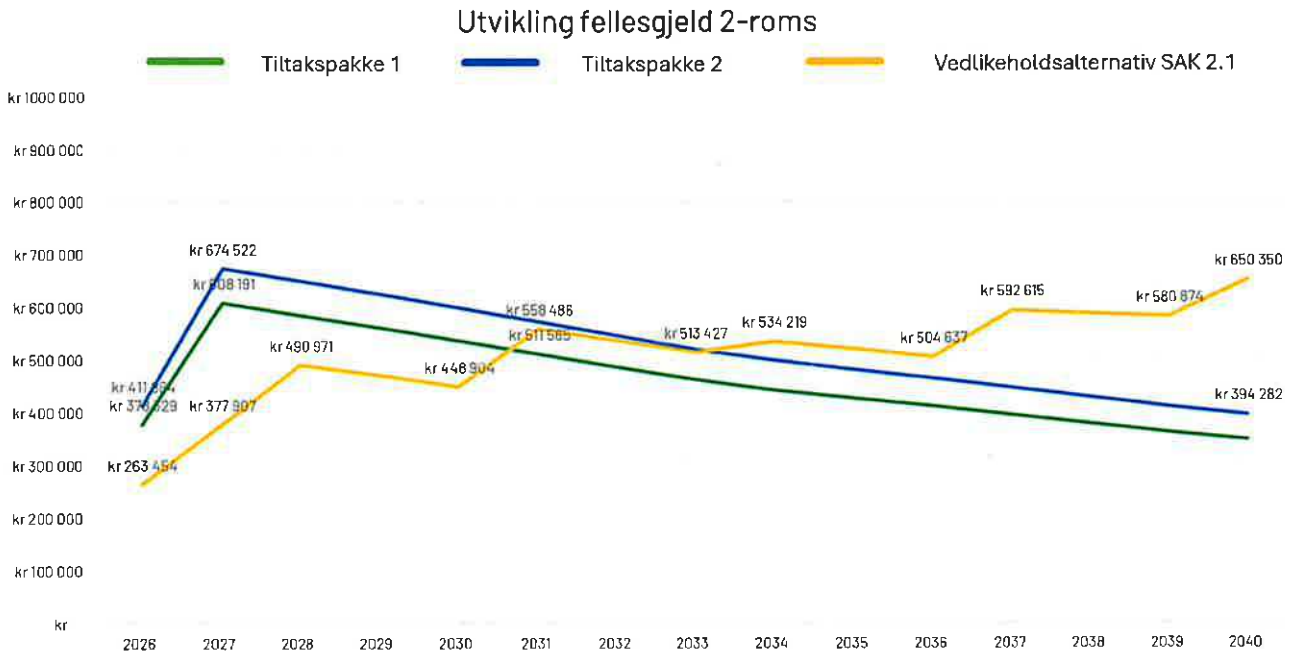


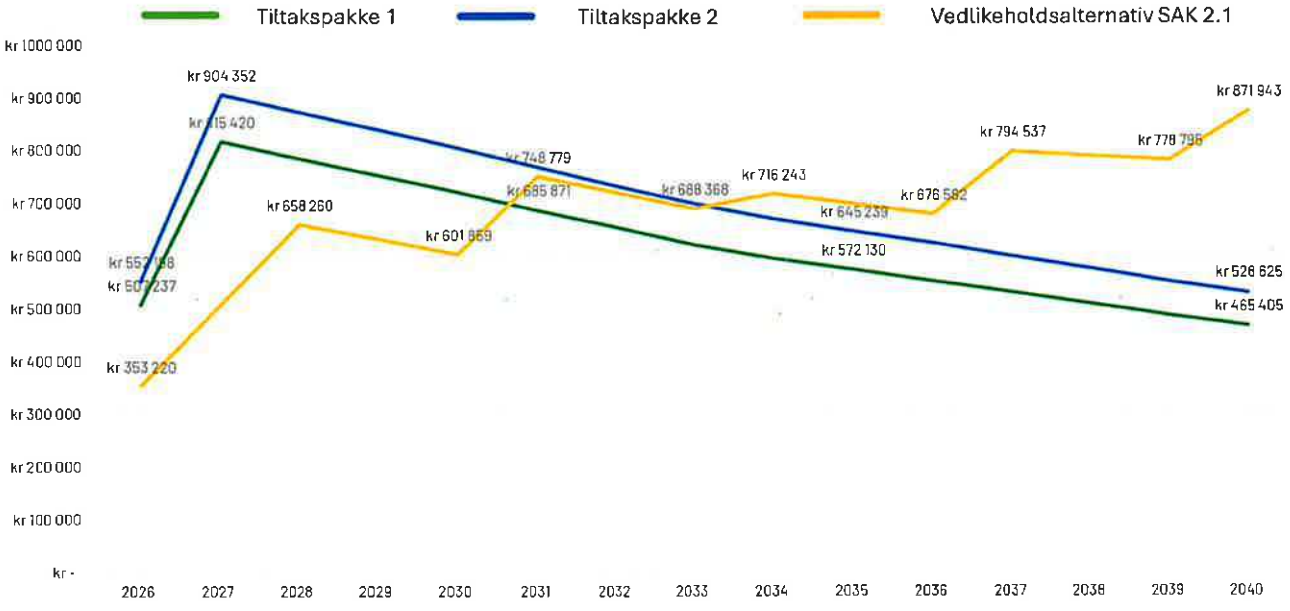
Vedlegg A
Økonomiske konsekvenser av rehabiliteringstiltak



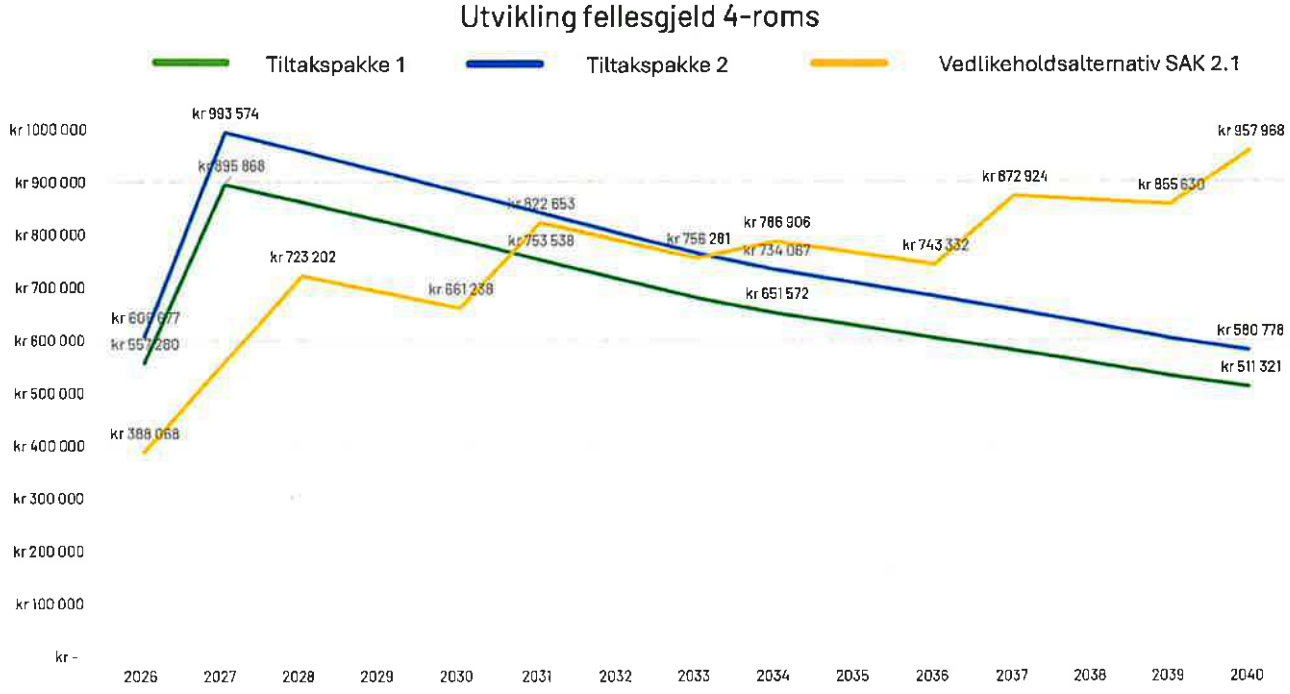


Fellesgjeld





Vedlegg A
Økonomiske konsekvenser av rehabiliteringstiltak



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag 30.10.2025 - 31.10.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 145
- Antall blankt: 23
- Antall mot: 13
- Antall for: 109

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Øksnes Dalheim

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 145
- Antall blankt: 24
- Antall mot: 10
- Antall for: 111

Vedtak:

Valgt ble: Hege Åmot (TOBB)

1.3 Valg av eiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 145
- Antall blankt: 23
- Antall mot: 6
- Antall for: 116

Vedtak:

Valgt ble: Ingjerd Larsen og Trym Price Kildal.

I tillegg velges Trym Price Kildal og Ole Kristian Berg til en kontrollkomité som skal bistå med kontroll og oppsummering av fysiske stemmer og avstemmingsresultatet.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Totalt antall stemmer: 145

Blankt: 16
Mot: 1
For: 128

Vedtak:

Antall eiere: 142
Antall fullmakter: 3
Totalt stemmeberettigede: 145

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 143
- Antall blankt: 15
- Antall mot: 36
- Antall for: 92

Vedtak:

Kommentarer og spørsmål er besvart opp av styret i angitt høringsperiode.
Møtet erklæres lovlig satt.

2. Alternativt vedlikehold/helhetlig fasaderehabilitering

2.1 Vedlikehold og sikring av fasader – økt budsjettramme

På bakgrunn av vedtaket fattet i ekstraordinær generalforsamling 7. mai 2025 er det gjennomført en ny teknisk kartlegging av fasadene i regi av Sweco. Basert på kartleggingen har styret innhentet priser for nødvendige tiltak som skal sikre at ytterveggene har en levetid på 30–50 år.

Etter gjennomført anbudsprosess er kostnadsrammen for vedlikeholdstiltakene som følger:

- Kr 104 millioner i perioden 2026–2028
- Kr 79 millioner i perioden 2030–2040

Den totale kostnadsrammen for vedlikeholdstiltaket er kr 183 millioner.

Dette vil ha stor innvirkning på økonomien til beboerne. For å få en oversikt over økonomiske konsekvenser i form av fellesgjeld og månedlig felleskostnad bør alle beboere sette seg inn i Vedlegg A - Økonomiske konsekvenser av rehabiliteringstiltak.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen slutter seg til å øke budsjettrammen til kr. 183 millioner for å gjennomføre alternativt vedlikehold av teglfasadene.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 143
- Antall blankt: 9
- Antall mot: 126
- Antall for: 8

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

2.2 Tiltakspakke 1 - Helhetlig fasaderehabilitering

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret anbefaler generalforsamlingen å gjennomføre i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Grunnet forsinkelser i prosessen og lønns- og prisstigning i perioden har kostnadsrammen økt med 5 millioner kroner. Ny kostnadsramme for dette tiltaket er kr. 137 mill.

Tiltak i tiltakspakke nr. 1:

- Rivning av all eldre teglforblending
- Oppbygging av ny teglforblending i kombinasjon med platekledning inkl. tilleggsisolering og vindtetting
- Utskifting av alle vinduer og ytterdører
- Isolering av grunnmurer
- Isolering av tak
- Ny vegg i front av tørkebalkonger

Tiltakspakke 1 er nærmere beskrevet i informasjonsheftet, henholdsvis side 13 og 19.

Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner tiltakspakke 1.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 143
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 46
- Antall for: 95

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner tiltakspakke 1.

GJENPART
BYGNINGSKONTROLLEN

Tobb,
Ths. Angells gt. 12A,
7000 Trondheim.

Ad. byggeprosjekt på Østre Berg og Lidarende.

Ø.Berg 2	innflyttet	18.1.72	12 leiligheter
" 4	"	1.2.72	12 "
" 6	"	16.2.72	12 "
" 8	"	1.3.72	12 "
" 10	"	8.3.72	12 "
" 12	"	15.3.72	9 "
" 14	"	24.3.72	9 "
Lidarende 9	"	12.4.72	12 "
			90 leiligheter

Husene er bygget etter godkjent tegn. 24.6.70.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 19.4.72

Kr. Bekken

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Anders Mattson AS
Stokkanhaugen 168
N-7048 TRONDHEIM

593612/00

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato:
Erik Robøle	98/14192 oppgis ved alle henv.		04.09.2000

ØSTRE BERG 1-13 OG 2-14 SAMT LIDARENDE 1-9, FERDIGATTEST

Byggeadresse: Østre Berg 1-13 og 2-14 samt Lidarende 1-9 G.nr.:

Tiltakets art: Rehabilitering av balkonger

Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB 1297/98 - DB 1309/98 og DB 1311/98 - DB 1318/98 datert 10.09.98.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Liv Svare
bygningssjef

Erik Robøle
saksbehandler

Kopi: Lidarende B/L v/Birger Normann, Østre Berg 2, 7017 Trondheim

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
Holtermanns veg 1 7004Trondheim	Holtermanns veg 1	72 54 63 81	72 54 67 05	NO 942 110 464

E-post adresse: Byggesakskr.Postmottak@trondheim.kommune.no

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt **før** 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

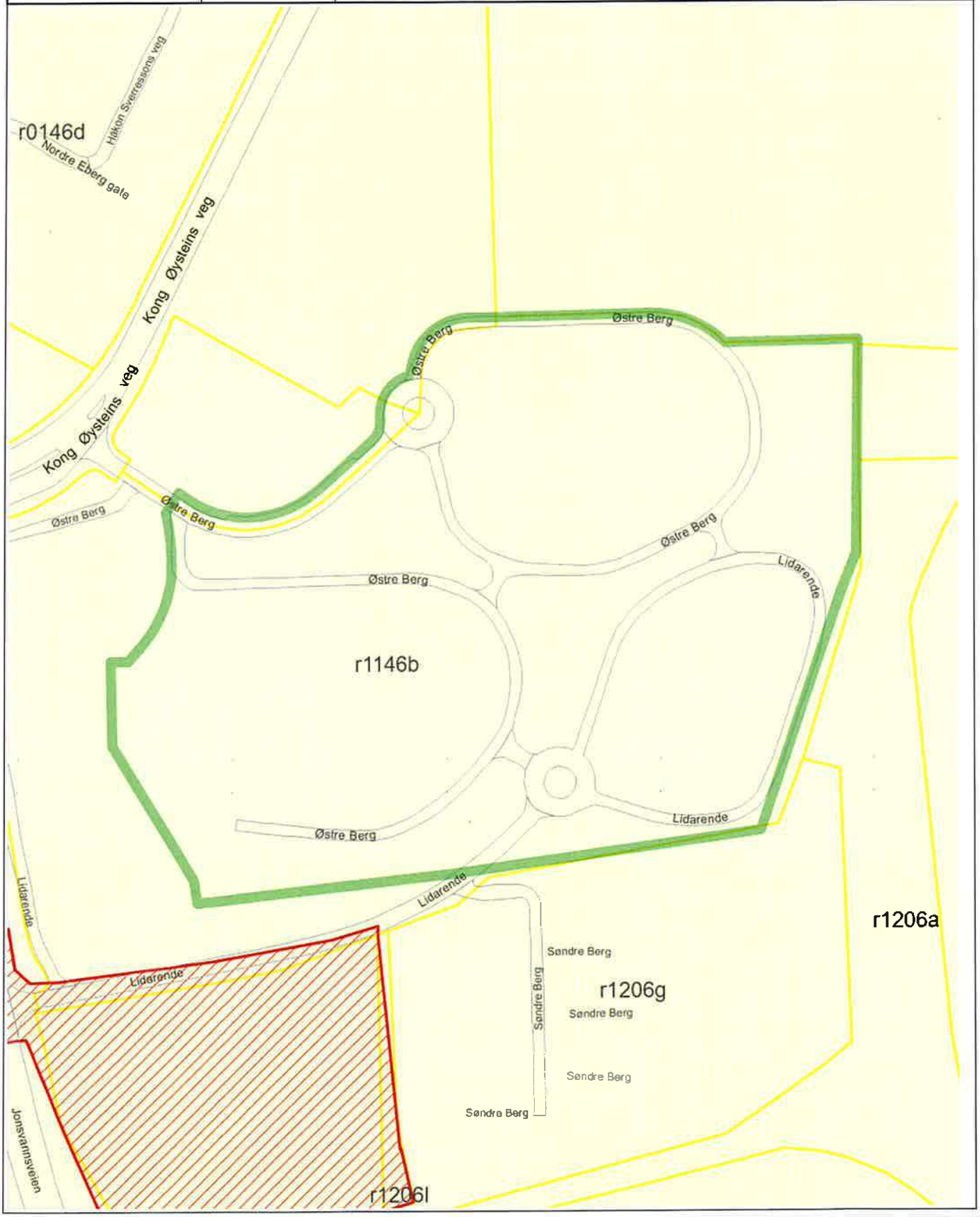
Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Berg 6 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 91c

Arkivsak:05/30553

Bestemmelser til reguleringsplan for Eberg ved Østre Berg, deler av 59/185 og 59/4

Planen er datert	: 07.12.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 24.02.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 24.02.2006
Dato for Bystyrets vedtak	: 30.03.2006

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Spor 3 Arkitektkontor, datert 07.12.2005, sist endret 24.02.2006.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområde, område for offentlig barnehage
- Offentlig trafikkområder, kjøreveg, parkeringsplass, fortau og annen veggrunn
- Offentlig friområder, anlegg for idrett og sport
- Spesialområde, frisiktsone

§ 3 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, BARNEHAGE

3.1 Utforming og plassering av bebyggelsen

Innenfor området kan det oppføres bygg for barnehage. Maks tillatt bebygd areal (BYA) settes til 25% . Bygningen skal i hovedsak plasseres som vist i planen. Bygningen skal i hovedsak oppføres i 1 etasje, østre fløy kan tillates bygd i 2 etasjer.

I tillegg til barnehagebygget kan boder med samlet størrelse på inntil 30 m2 BRA tillates plassert åpent i uteområdet. Boder kan tillates plassert nærmere Østre Berg enn regulert byggegrense, inntil 1 m fra formålsgrensen.

3.2 Uteareal

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres detaljert utomhusplan med angivelse av høyder på ferdig terreng, inngjerding, porter, beplantning, lekeutstyr, fortau og parkeringslommer langs vegen Østre Berg.

Mot Kong Øysteins veg skal det anlegges en jordvoll med høyde ca 1,5 m, som en fortsettelse av jordvollen mellom Jonsvannsvegen og Østre Berg. Vollen må plasseres min.1,5m fra regulert fortauskant. Vollen kan plasseres delvis på vegarealet og barnehagetomta. Gjerde kan tillates på toppen av vollen.

Utomhusarealene, inklusive fortau og parkeringslommer, skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.3 Støyskjerming

Støyskjermingskrav gitt i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal oppfylles både på inneareal og uteareal. Tilfredsstillende innendørs støynivå skal oppnås ved balansert ventilasjon og tiltak i fasaden. Tilfredsstillende utendørs støynivå skal oppnås ved etablering av støyskjerm som vist i planen. Jfr. støyrapport utført av Sivilingeniør Rolf Bryhni AS, datert 07.12.2005.

Alle støyskjermingstiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

Langs Østre Berg skal det anlegges parkeringslommer for 9 biler og tilhørende fortau, som vist i planen.

§ 5 FRIOMRÅDE, IDRETTSANLEGG

I området skal det anlegges fotballbane som vist i planen. Stabilitet av skråningen ned mot eksisterende bane på østsiden må vurderes nærmere før tiltaket gjennomføres.

Det skal ikke oppføres bygninger i friområdet.

Eksisterende krattskog lengst nord i området skal så vidt mulig tas vare på som et positivt landskapselement.

Parkeringsplassen i friområdet kan benyttes av barnehagens ansatte.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Ny fotballbane inkl. fangnett mot vegen og barnehagen skal være opparbeidet som vist i planen, før arbeidene med oppføring av barnehagen kan igangsettes.

Gammelt garderobebygg skal være revet, og tomten etter bygget gjenplantet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Kabeltrase for teleledninger må være påvist før gravearbeider i området kan påbegynnes.

§ 7 GENERELLE BESTEMMELSER

7.1 Universell utforming

Barnehagebygg, atkomst og det meste av uteområdet skal ha universell utforming.

Bystyres vedtak av 30.03.2006 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Eberg ved Østre Berg.

Planen er vist på kart i målestokk, merket Spor 3 Arkitektkontor, datert 07.12.2005, sist endret 24.02.2006. Bestemmelsene er sist endret 24.02.2006.

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

R 91c

Ref.: 05/30553

Eberg ved Østre Berg, forslag til bestemmelser

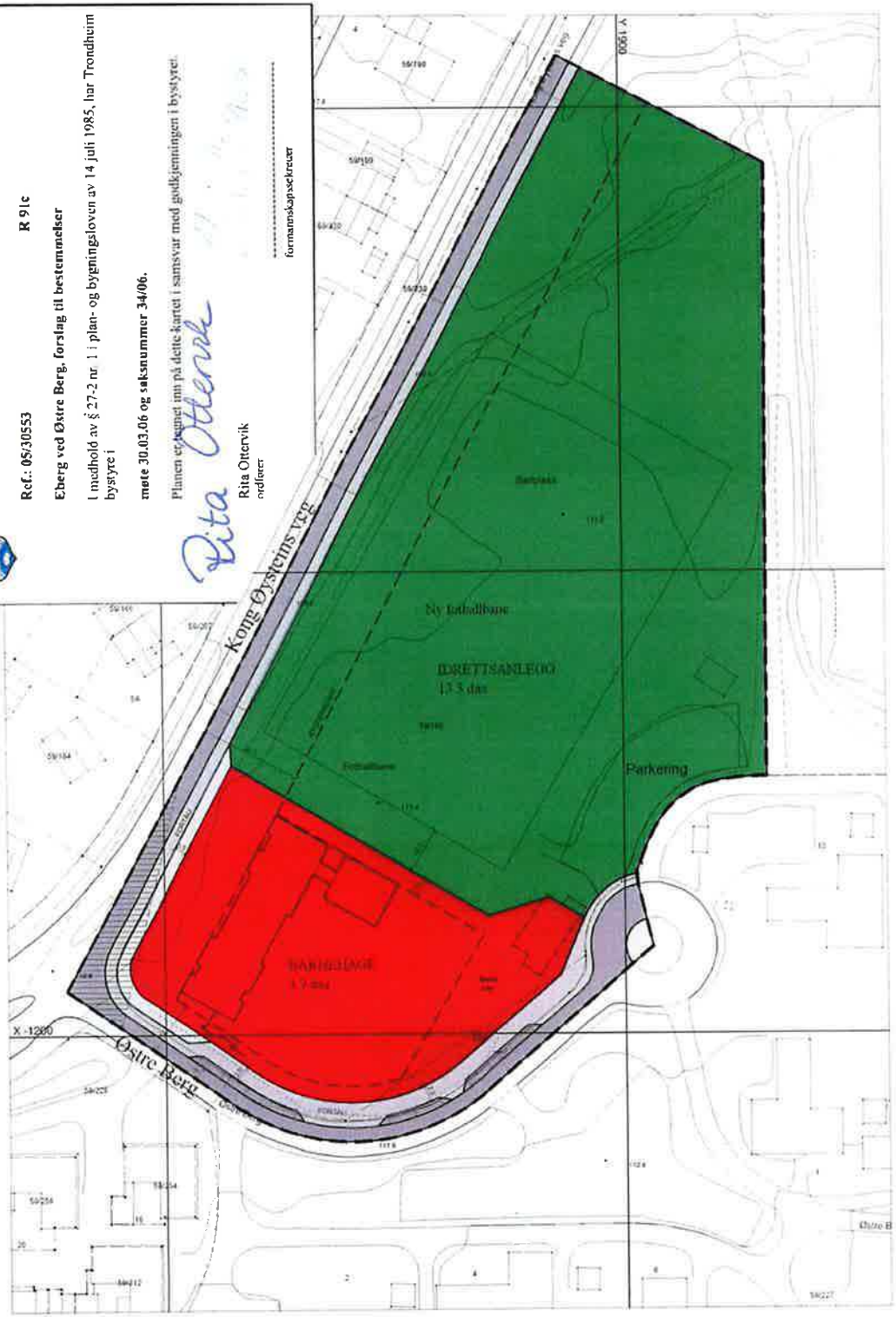
I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14 juli 1985, har Trondheim bystyre i

møte 30.03.06 og saksnummer 34/06.

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

Rita Ottervik
ordfører

formannskapssekretær



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

- Område for offentlig barnehage (162)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)

- Frisiktsone ved veg (640)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Parkeringsplass (333)
- Fortau (320)
- Annen veggrunn (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)

- Anlegg for idrett og sport (440)

I 0 1 8 Y / 30234742 Geomatikk
r0091c Kart/Tegninger

LINJER, SYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Støyskjerm
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

0 10 20 30 40 50

TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser for

Eberg ved Østre Berg, deler av 59/185 og 59/4 ny barnehage

MÅLESTOKK: 1:1000

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.
Symbol for fjernet bebyggelse endret	16.12.06	PB		
Endringer ved sluttbehandling	24.02.06	BMY		

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	08.09.2005	
Behandlet atter bygningssjefens delegerte myndighet	19.01.06	
Offentlig ettersyn	19.01.06-20.02.06	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	14.03.06	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	16.03.06	
Godkjent i Bystyret	30.03.06	

Planen er utarbeidet av:
Spor 3 Arkitektkontor
Osloveien 107, Marienborg, 7018 Trondheim

Planen er fremmet av:
Trondheim kommune

Tegnet	Saksb.	REG.PLAN NR.
PB	PB	r0091c

Arkivnr.

Dato: 07.12.2005 Kommunens saksnr: 05/30553

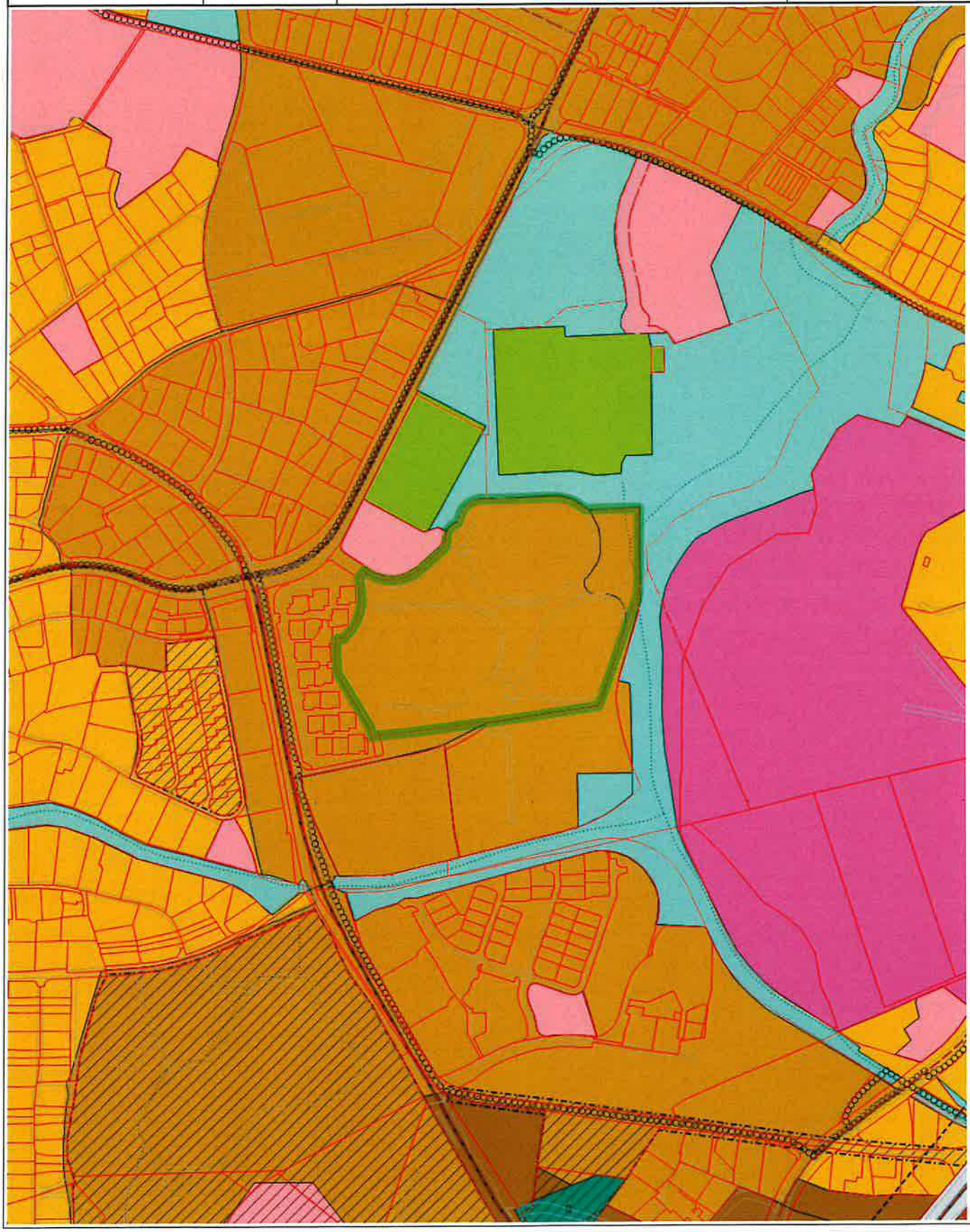
Koordinatsystem Trondheim Lokal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

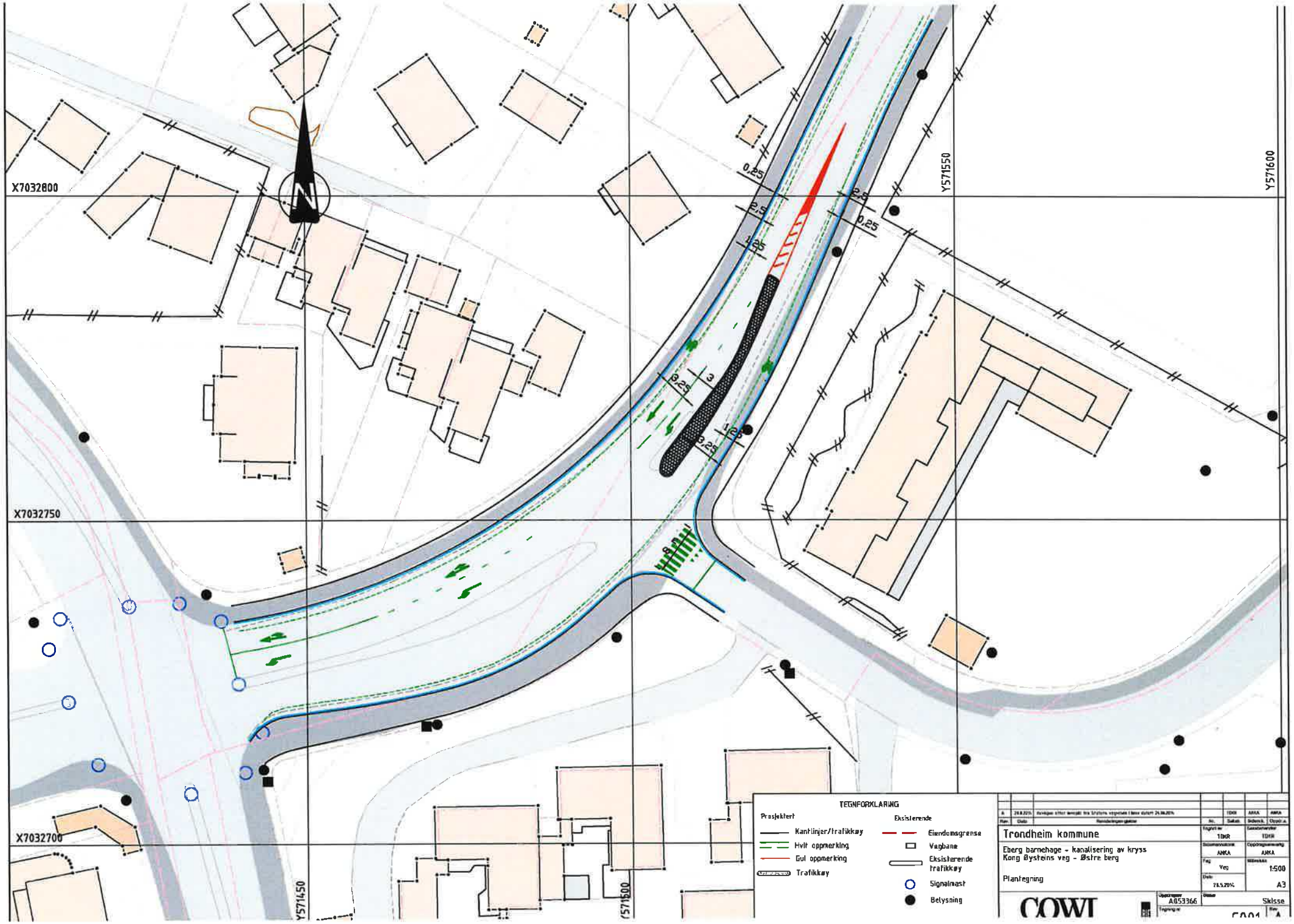
Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Berg 6 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

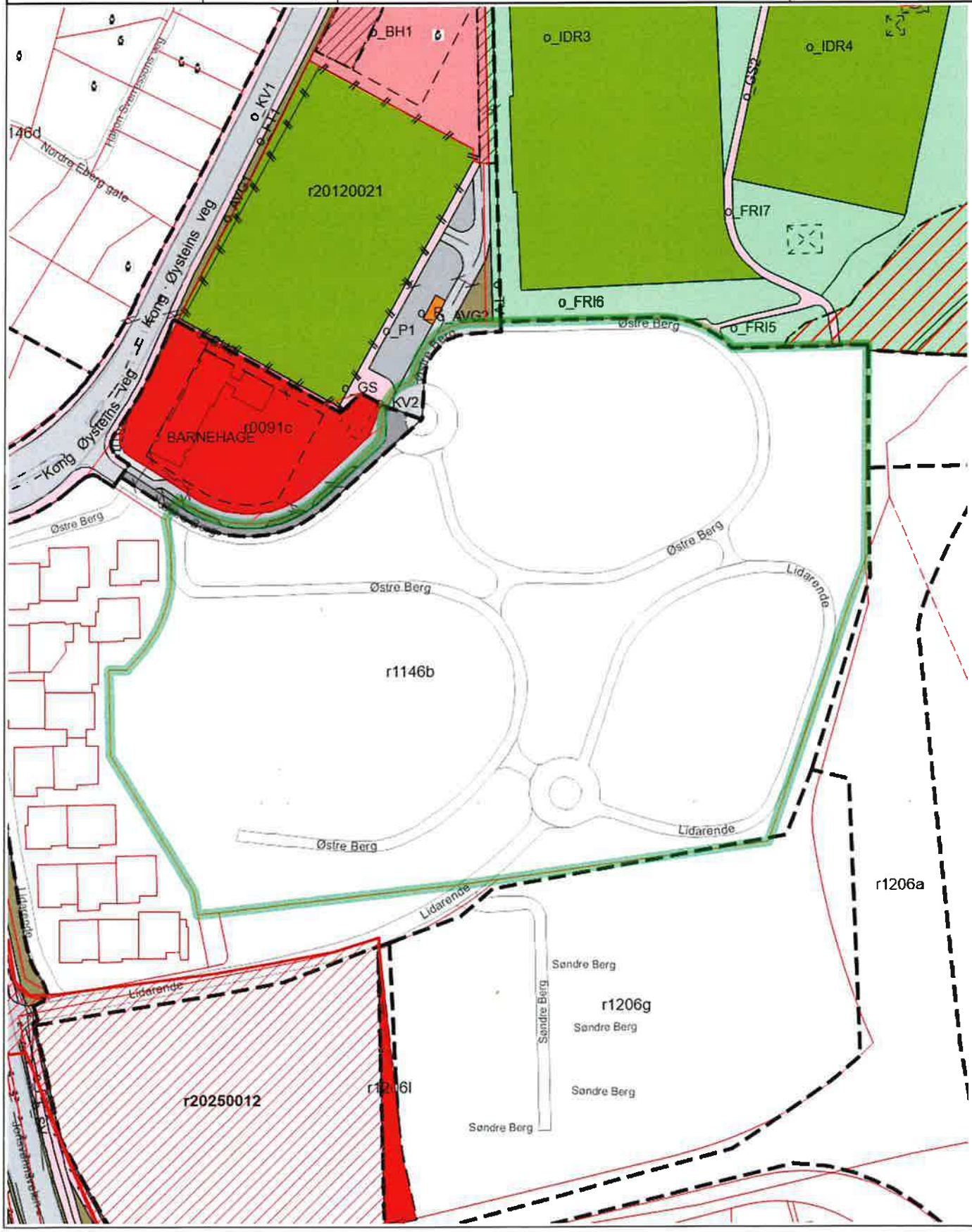

X7032800
X7032750
X7032700
Y571450
Y571500
Y571550
Y571600
0,25
2,5
3
3,25
1,5
TEGNFORKLARING
Prosjektert
Kantlinjer/trafikkøy
Hvit oppmerking
Gul oppmerking
Trafikkøy
Eksisterende
Eiendomsgrense
Vegbane
Eksisterende trafikkøy
Signalmast
Belysning
Trondheim kommune
Eberg barnehage - kanalisering av kryss
Kong Øysteins veg - Østre berg
Plantegning
TDKR
AMKA
Veg
1:500
28.5.20
A3
A053366
Skisse
COWI

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Østre Berg 6 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpAngittHensynGrense


RpFareGrense


RpGrense


RpSikringGrense


Regulert tomtegrense


Eiendomsgrense som skal oppheves


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert kjørefelt


Regulert støyskjerm


Sikringsgjerde


Måle- og avstandslinje


Frisiktsone ved veg


Offentlig bebyggelse


Offentlig bygg - barnehage


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gangveg


Parkeringsplass


Hensyn grønnstruktur


Ras- og skredfare


Frisikt


Barnehage


Idrettsanlegg


Renovasjonsanlegg


Kjøreveg


Fortau


Gang-/sykkelveg


Sykkelveg/-felt


Annen veggrunn - grøntareal

Parkeringsplasser

Turveg

Friområde

R 1146, st.f. 2.10.69.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DELER AV MOHOLT NORDRE, BERG SØNDRE, BERG ØSTRE OG LIDARENDE I TRONDH KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrens Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger sør for at bebyggelsen får en god form og en materialbehandling som harmonerer med bestående bebyggelse og terreng. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

Bebyggelsen skal oppføres med etasjetall som vist på planen. Gesimshøyden for 1-etasjes hus skal ikke overstige 3,5 m. Høyden til gesims skal måles fra grunnens planerte nivå.

§ 4.

Husene skal ha flatt tak.

Tak med knestokk, arker eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 5.

Det skal være en garasje og ½ parkeringsplass pr.leilighet på egen grunn.

§ 6.

De ikke bebygde deler av tomtearealet skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Det må ikke plantes trær som vil virke sjenerende for nabo eller redusere trafikksikkerheten. Den eksisterende vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 7.

På situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset skal være vist plassering av tørkestativ og søppelspann samt planering av tomten med cotehøyder, og eventuelle forstøtningsmurer, markerte skråninger o.l.

§ 8.

Høyden på gjerde eller hekk må ikke overstige 80 cm. Gjerdenes høyde, utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmel
i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune
til anvendelse.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke
tillatt ved private servitutter å etablere forhold som stri
mot disse bestemmelser.

--ooOoo--

Planlov av 2008

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:12/11355 r20120021

Østre Berg, del av gnr/bnr 59/185 og 59/4

Detaljregulering med bestemmelser

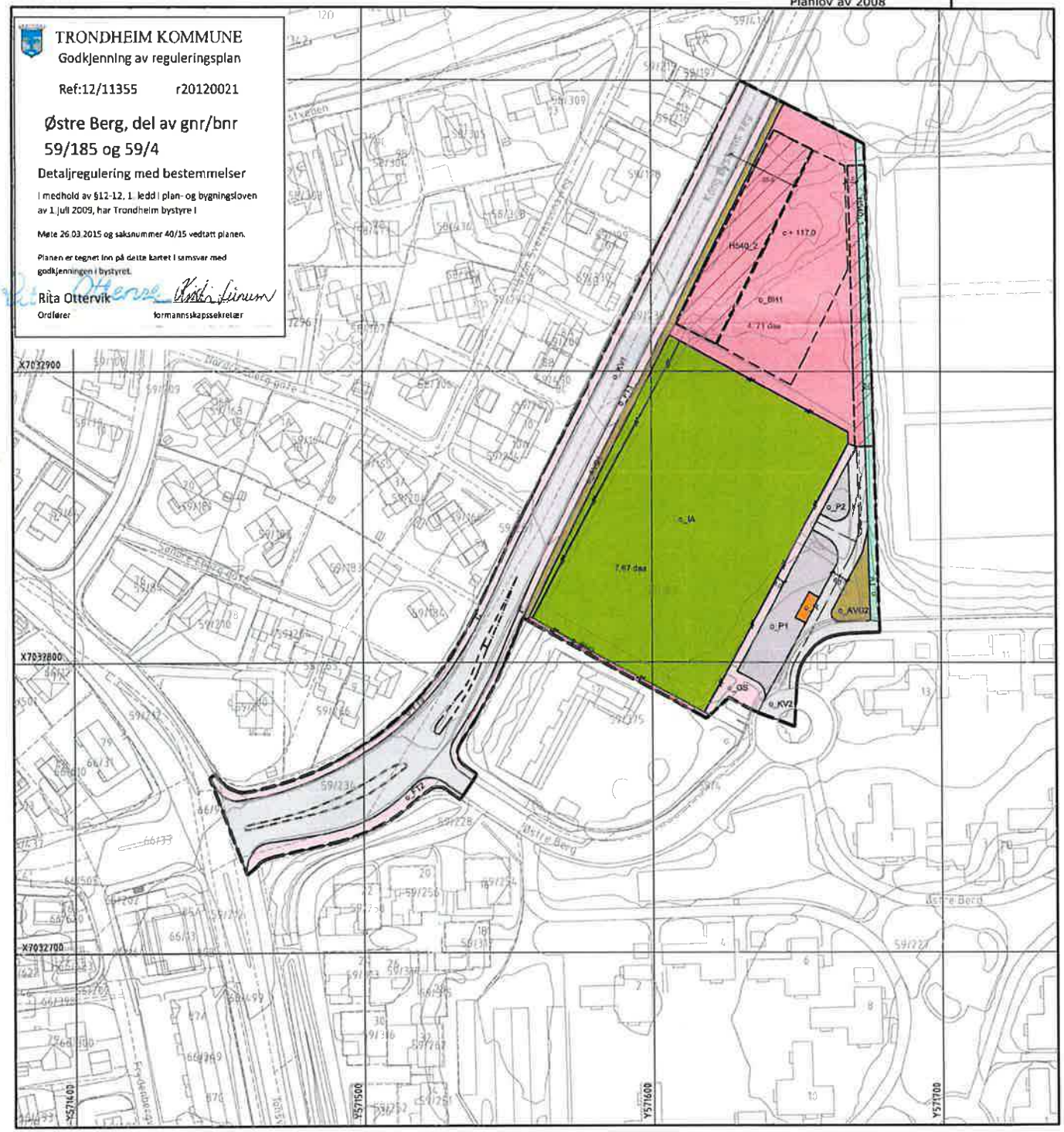
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.03.2015 og saksnummer 40/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1.Bebyggelse og anlegg

- Barnehage (1161)
- Idrettsanlegg (1400)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (2082)

3. Grønnstruktur

- Turveg (3031)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§11-8a jf §12-6

- c| Sone med angitte særlige hensyn bevaring grønnstruktur (540)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje veg
- Grense for angitt hensynssone
- Byggegrense
- Sikringssjelde
- c+139 Regulert høydeangivelse

Koordinatsystem: UTM sone32 euref89 Høydereferanse: NN2000 Kartutskrift pr dato: 04.09.12 Målestokk: 1000x1414 Utvidkommer Lm

0 10 20 30 40 50

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av
Østre berg
Del av gnr. 59 bnr. 185 og 4

Målestokk
1:1000 (A2)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Justering av byggegrenser	11.03.13	RBE	Kanalisering i Kong Øystеins vei	10.11.14	RBE
Flytting av areal for renovasjon	29.04.13	RBE			
Innregning av hensynssoner H540	30.04.13	RBE			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	28.08.12	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	07.05.2013	
Offentlig ettersyn	15.05.-27.06.2013	
Behandlet i bygningsrådet/plannutvalget	03.03.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.03.2015	
Godkjent i bystyret	26.03.2015	

Forslagsstiller: Arkitektene VIS-À-VIS AS
Forslagsfremmer: Trondheim kommune

Reguleringsplan nr
r20120021
Kommunens saksnr:
12/11355

DATO: 28.09.12

Planident: r20120021
Arkivsak:12/11355

Detaljregulering av Østre Berg, del av gnr/bnr 59/185 og 59/4, Eberg barnehage.
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.11.2014
Dato for godkjenning av bystyret: 26.3.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 28.9.2012, sist endret 10.11.2014.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Barnehage (1161)
- Idrettsanlegg (1400)
- Renovasjonsanlegg (1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkering (2082)

Grønnstruktur/turveg

- Turveg (3031)

§ 12-6, Hensynssoner

- Sone med angitte særlige hensyn
bevaring naturmiljø

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhus

Sammen med søknad om tiltak skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på oppholdsareal ute.

3.2 Parkering

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved en parkeringsplan som viser

plassering og utforming av parkeringsplasser på terreng.

3.3 Overvann
Teknisk plan VA skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsetting. VA-plan skal ivareta fordrøyning av overvann på egen tomt og i planområdet totalt sett.

3.3 Renovasjon
Bebyggelsen skal ha avfallssystem med nedgravde, bunntømte containere. Areal avsatt til avfallshåndtering er vist på plankartet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Offentlig tjenesteyting - barnehage
4.1.1 Utnyttingsgrad
Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 1200 m^2.

4.1.2 Byggegrense
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense vist på plankartet. Det tillates plassert inntil 2 stk frittliggende boder à maks 25 m^2 BRA utenfor byggegrensene langs Kong Øysteins veg.

4.1.3 Byggehøyder
Maksimalt tillatt byggehøyde for ny bebyggelse er vist med kotehøyde på plankartet. Boder kan ha maksimal mønehøyde 3 m over ferdig planert terreng.

4.1.4 Støybegrensende tiltak
For barnehagen og uteareal for barnehagen skal støykrav gitt i NS8175 klasse C og T-1442/2012 tilfredsstilles. Alt uteareal for barnehagen skal ha Ld mindre enn 55 DB.

Skjermingstiltak mot trafikkstøy for utearealene skal utføres med støyvoll i kombinasjon med støyskjerm. Støyskjermen skal samtidig være inngjerding av barnehagen.

Støybegrensende tiltak kan etableres utenfor byggegrense mot Kong Øysteins veg.

Før igangsetting skal det framlegges ny detaljprosjektering av støy som viser at alt uteareal får tilfredsstillende lydnivå med beskrevne tiltak.

4.1.5 Gjerde
Det tillates oppsatt gjerder rundt barnehagens leke- og oppholdsareal. Utearealet til barnehagen skal gjøres allment tilgjengelig utenom åpningstid.

4.2 Idrettsanlegg (1400)
Arealet reguleres til utendørs fotballbane.

4.3 Renovasjonsanlegg (1550)
Areal for avfallshåndtering, som skal være felles for de to barnehagene og idrettsbanen.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Parkeringsplasser
Plassene skal benyttes av barnehagen og nærmiljøanlegget vest for parkeringen. Det er avsatt i alt 20 parkeringsplasser. 10 av disse skal være reservert for barnehagen. En av barnehagens plasser skal være dimensjonert for bevegelseshemmete.

§ 6 HENSYNSSONE BEVARING NATURMILJØ

6.1 Trerekke langs turveg TV
Langs turveg TV skal eksisterende trerekke bestå. Ved skade eller alder skal trær erstattes med nye trær, i samråd med kommunen. Ved bevaring av trær må rotsone, stamme og krone beskyttes. Dette kan best gjøres ved å gjerde inn trærne utenfor rotsonen med et kraftig og lett synlig gjerde. Det bør ikke graves nærmere stammen enn 2 ganger kroneradiusen. Det bør heller ikke kjøres med tunge maskiner over rotsystemet slik at røttene blir skadet.

Overgang mellom eksisterende terreng/ fotballbane, ny tursti og barnehagetomta med gjerde og trær, skal illustreres på snittegninger tatt fra fotballbanen mot trerekke. Dette for å vise at det er mulig å bevare trerekka ved etablering av turveg.

6.2 Eksisterende skog
På barnehagetomta skal det legges vekt på å bevare skogen som landskapselement, som skjerming mot vegtrafikken og som et verdifullt areal for leik og opphold. Eksisterende større trær mellom støyvollen og bygningen skal så langt det er mulig beholdes eller erstattes med nye når nytt terreng er ferdig planert.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, mellomlagring av masse, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Plan for bevaring av trær i anleggsperioden, både i trerekke og i skog, skal godkjennes av Trondheim kommune.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

7.2 Ferdigstilling utendørs
Oppholdsareal utendørs for barnehagen, nærmiljøanlegg og turveg skal være erstattet og ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet.

7.3 Skøytebane

Ny skøytebane i nærområdet til skole og barnehager skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet.

7.4 Geotekniske forhold
Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

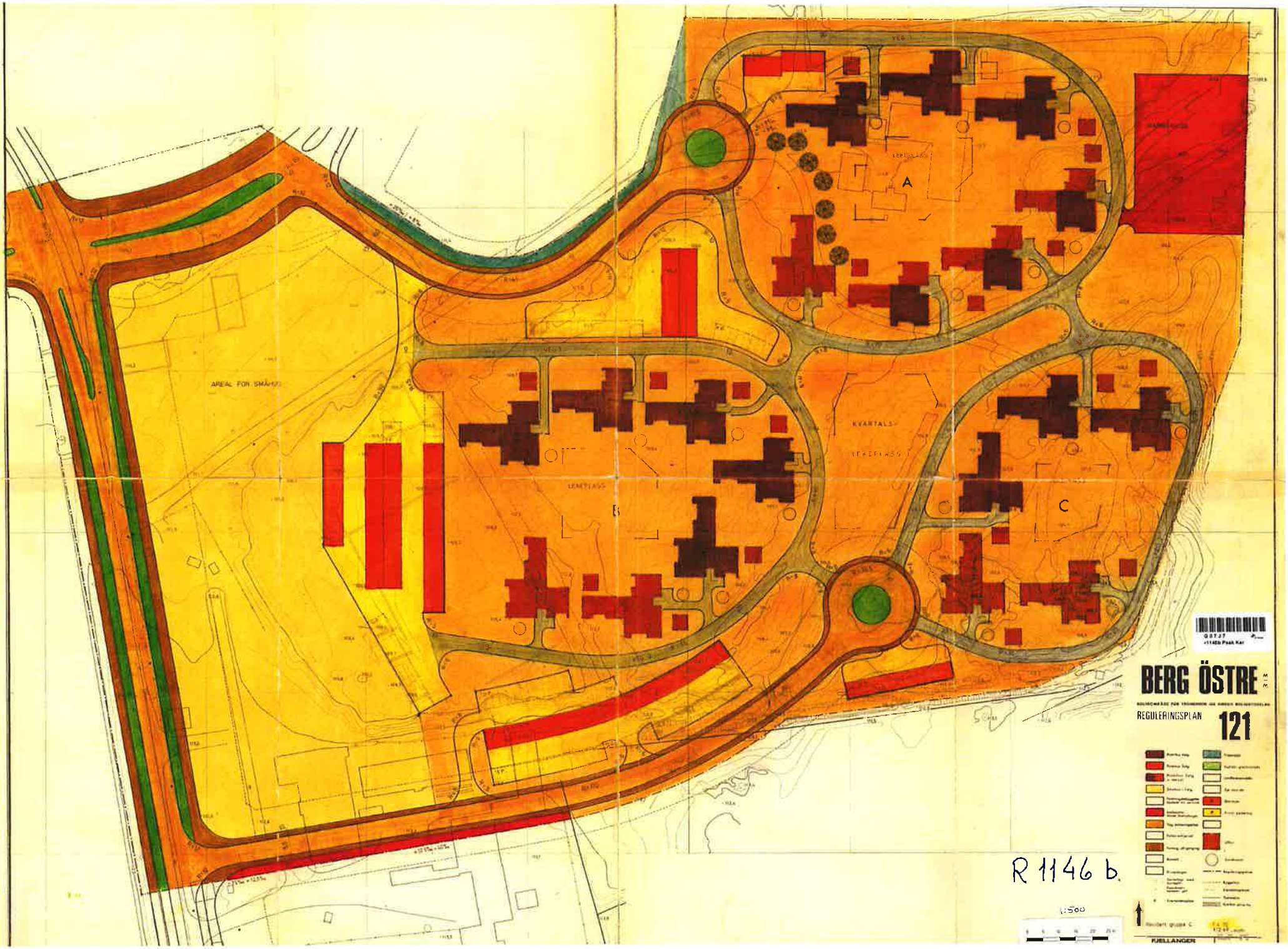
7.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Opparbeidingen av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inklusiv parkering, skal være ferdig opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet tas i bruk.

7.6 Støyskjerming
Støyskjermingstiltak skal være på plass ihht. T-1442/2012 og innendørs støynivå skal tilfredsstille krav i NS 8175 eller i prosjektanvisning barnehager før det kan gis brukstillatelse til barnehagen.

7.7 Utbedring av krysset Kong Øysteins veg og Østre Berg
Utbedring av kryss Kong Øysteins veg og Østre Berg skal være utført som vist i C001 og på plankart før brukstillatelse kan gis til bebyggelse innenfor planområdet.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:
Plantegning C001, skisse datert 26.5.2014

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
26/3-15, sak B nr. 40/15
Rita Ottervik
ordfører
Kirsti Leirvik
sekretær


A
B
C
BERG ØSTRE
REGULERINGSPLAN
121
R 1146 b.
1:500
FJELLANGER

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østre berg 6, 7050 Trondheim
Gnr. 59, Bnr. 227, andelsnr. 32 i LIDARENDE BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260019

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 922 46 683

E-post: rune.larsson@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.
