PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

JONSVANNSVEIEN 433L

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie

Ferdigattest/byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260163
Addresse	Jonsvannsveien 433L		
Postnr.	7059	Sted	JAKOBSLI
Selgers navn	Thomas Lian Ødegaard		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.07.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Litt under 2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Forsikring via borettslaget

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Vintervoll

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Avtrekksvifte for bad og kjøkken (samme vifte) ble byttet Desember 2025 på bestilling fra borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

Initialer selger:
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har vært mus i bod noen år tilbake. Boden ligger for seg selv, og er ikke i samme bygg som leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.05.2026

Signert av *Thomas Lian Ødegaard*

Initialer selger:
T L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Jonsvannsveien 433 L

7059 JAKOBSLI

5001/19/8/344/7/0

Rapportdato

22.06.2026

TG 0	1
TG 1	4
TG 2	5
TG 3	0
TG IU	0

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

Befaring utført den 11.06.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

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.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

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.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

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.

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.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

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.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

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: Jonsvannsveien 433 L , 7059, JAKOBSLI

Matrikkel: 5001/19/8/344/7/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

Tomt: 2 250 m^2

Hjemmelshaver(e): Borettslaget Bergli

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i flermannsbolig. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon i tre som er utvendig kledd med trekledning. Taket er et pulttak som er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er montert vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen vurderes å være i normalt god teknisk stand, og det er ikke registrert vesentlige avvik utover det som kan forventes som normal bruksslitasje. Det er ikke avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak, utover ordinært vedlikehold som må påregnes for en bolig av denne typen og alderen. For nærmere detaljer vises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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.

2-Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
50 m^2	5 m^2	0 m^2	6 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang, stue/kjøkken, bad og soverom	Bod		Balkong

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

BRA
55 m^2

Merknader om areal: Hvor er areal målt med laser avstandsmåler, areal reglene NS3940-2023 er lagt til grunn. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, boden tilhører aktuell andel Lagring i leilighet: Det er mulighet for noe lagring over himling i leiligheten, det er grunn til å tro at denne konstruksjonen ikke er dimensjonert for lagring av tunge varer.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

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.

5 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Smøremembran har en normalt antatt teknisk levetid på 20–30 år, avhengig av fabrikat, påføringstykkelse og bruksbelastning. Et bad fra 2004 nærmer seg forventet levetid. De fleste baderom tåler bruk i minimum 30 år, mange mer enn dette men det oppstår en risiko for svakheter ved at membran blir mindre elastisk med årene, dette gir økt risiko for utetthet. Det bør ut fra dette påregnes en oppgradering av baderommet, men dette er ikke nødvendigvis et strakstiltak

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Badet har rør-i-rør-system i plast med plastavløp, uten registrert avvik på vanntrykk eller avrenning. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk over himlingen med tilluft fra tilstøtende rom. Innredningen er generelt god stand, men det er registrert en svelleskade i nedkant på en side som følge av fuktpåvirkning.

Kjøkken: Det er ikke etablert automatisk vannstoppventil eller komfyrvakt i boligen. Det bemerkes at disse tiltakene ikke var påkrevet etter regelverket på byggetidspunktet, og merkingen er derfor å anse som en anbefaling snarere enn et avvik fra gjeldende krav. Det anbefales likevel at begge deler installeres som et forebyggende sikkerhetstiltak mot henholdsvis vannlekkasje og brann. Forholdet gir TG2 i henhold til gjeldende takstforskrift. Merknad fra selger: Det opplyses at har vært lekkasje fra tilkobling til oppvaskmaskin, dette skjedde før juli 2024. Det ble svak misfarging i gulvet foran vaskemaskin, utover dette ble det ikke registrert skader.

VVS: VVS anlegg får tilstandsgrad to på grunn av alder, og spesielt alder på varmtvannsbereder som har en forventet levetid på 25 år. Det er ikke behov for å bytte berederen nå da den fortsatt fungerer, men utskifting bør påregnes i løpet av de nærmeste årene.

Innvendige overflater: Sett i lys av boligens alder må noe overflateslitasje påregnes. De fleste overflater er imidlertid oppgradert etter byggeår og fremstår i tilfredsstillende stand. Det anmerkes at parkettgulvet i stuen har synlige riper.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Det er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen er gått gjennom av takstmann. Det er ikke anmerket forhold som vurderes som vesentlig for boligens tilstand

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er fra kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 19.02.2002 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 18.05.2004

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

Kommentar:
Det er ingen indikasjon på avvik i forhold til røm mningsvei, brannceller, dagslys eller andre forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

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
Boligen har trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren er original fra byggeår. Terrassedøren er en tredør med stort glassfelt og fremstår uten synlige skader. Hovedinngangen er en lakkert tredør med brannklasse B 30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

4 Balkong / terrasse

TG 1

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:
Boligen har en treterrasse festet til vegg og fundamentert i grunnen. Terrassedekket består av tradisjonelle terrassebord.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Rekkverk er i tre og er målt og bekreftet til tilstrekkelig høyde.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Inspeksjonen avdekket ingen skader eller avvik på terrassen utover det som anses som normal slitasje for alder og bruk. Det er ikke registrert forhold som krever umiddelbare tiltak. I årene vil vi ha periodisk vedlikehold, som overflatebehandling og kontroll av festemidler og rekverkskomponenter, være tilstrekkelig for en normal tilfredsstillende tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

5 Våtrom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Baderommet har panel i himling, vegger og gulv er flislagt.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Selger opplyser at han ikke er kjent med at det er utført vesentlige arbeider på våtrom etter bygge år.

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

Kommentar:
Det registreres at det er lagt ny fuge i overgang mellom vegg og gulv i våtsone, utover dette er det ingen synlig indikasjoner på at det er utført arbeider

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Når fall i gulv måles, så gjøres dette som en kontroll på at falle tilfredsstiller de krav som var gjeldende da boligen fikk byggetillatelse. For denne boligen gjelder kravene i TEK97
Det ble målt i et område 90 cm fra senter sluk kravet i forskriften er 1:50, det måles 20 mm fall til siste 90 cm inn mot sluket.
Dette tilfredsstiller kravet i teknisk forskrift.
Det ble også foretatt en enkel funksjonsprøving ved at det ble spylt vann i våt sone, vannet renner på en god måte ned i sluket.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Badet er fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgraden sammen med funksjonalitet. Det ble ikke registrert avvik utover normal aldring og bruksslitasje.

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.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

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.

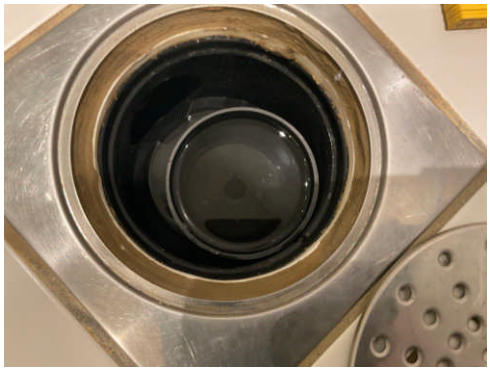
Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Boligen har to sluk, disse var tilgjengelig for kontroll ved befaringen

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

Kommentar:
Membran er synlig i begge sluk

Bilde



Sluk i dusj sone



Sluk 2 ved opplegg for vaskemaskin

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Smøremembran har en normalt antatt teknisk levetid på 20–30 år, avhengig av fabrikat, påføringstykkelse og bruksbelastning. Et bad fra 2004 nærmer seg forventet levetid.
De fleste baderom tåler bruk i minimum 30 år, mange mer enn dette men det oppstår en risiko for svakheter ved at membran blir mindre elastisk med årene, dette gir økt risiko for utetthet. Det bør ut fra dette påregnes en oppgradering av baderommet, men dette er ikke nødvendigvis et strakstiltak

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 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)
Boligen har vannrør av plast i rør-i-rør-system samt plastavløp. Det ble ikke registrert avvik knyttet til vanntrykk eller avrenning i verken servant eller dusjsone. Rør-i-rør-systemet anses som en tilfredsstillende løsning med hensyn til fremtidig utskiftbarhet uten inngrep i konstruksjonen.

Baderomsinnredningen fremstår generelt i god stand, men det er registrert en svelleskade i nedkant på en av sidene. Skaden ut på innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning over tid, noe som er vanlig ved eldre baderomsmøbler dersom tetningen mellom innredning og gulv/vegg ikke har vært tilstrekkelig ivaretatt. Forholdet bør utbedres for å hindre videre fuktopptak i møbelkorpuset.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Badet ventileres via mekanisk avtrekks system som er plassert over himlingen. Til luft tilføres gjennom overluft fra tilstøtende rom, via spalte eller under i dørbladet

---

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Badet har rør-i-rør-system i plast med plastavløp, uten registrert avvik på vanntrykk eller avrenning. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk over himlingen med tilluft fra tilstøtende rom.
Innredningen er generelt god stand, men det er registrert en svelleskade i nedkant på en side som følge av fuktpåvirkning.

Bilde



Svelleskade ipå innredningen.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 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?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrom, men de mest utsatte området er ikke tilgjengelig for hulltaking.
Det ble målt med fukt måler hvor prove ble stukket inn i veggsvill, det er ingen indikasjon på lekkasje skade på kontrollpunkt.

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 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom som er gangen mot badet. Det er ingen tegn til forhøyede fuktverdier på målepunkt.
(Det ble vurdert boret fra kjøkkenskap mot badet, men det er så mye vannrør og bjelker i veggen mellom kjøkkenet og badet at det ble vurdert vanskelig å få utført kontrollen der)

Bilde



Måling i vegg mot baderom fra gang

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er foretatt kontroll av retthet i etasjeskiller ved Nivellering på alle rom. Det ble ikke registrert avvik utover de krav som er oppgitt. i gjeldende teknisk forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

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

Kommentar:
Det er foretatt søk med fukt måler i benkeskap og foran kjøkkeninnredningen, det ble ikke registrert indikasjoner på fukt/lekkasje skade.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom taket

Generell beskrivelse av innredning
Innredningen har folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk vannstoppventil i boligen. Det anbefales på generelt grunnlag at begge deler installeres for å ivareta sikkerheten ved henholdsvis brann og vannlekkasje.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Det er ikke etablert automatisk vannstoppventil eller komfyrvakt i boligen. Det bemerkes at disse tiltakene ikke var påkrevet etter regelverket på byggetidspunktet, og merkingen er derfor å anse som en anbefaling snarere enn et avvik fra gjeldende krav. Det anbefales likevel at begge deler installeres som et forebyggende sikkerhetstiltak mot henholdsvis vannlekkasje og brann. Forholdet gir TG2 i henhold til gjeldende takstforskrift.
Merknad fra selger: Det opplyses at har vært lekkasje fra tilkobling til oppvaskmaskin, dette skjedde før juli 2024. Det ble svak misfarging i gulvet foran vaskemaskin, utover dette ble det ikke registrert skader.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

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?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Vanntrykk er prøvet ved tapping på to tappe steder samtidig, vanntrykket vurderes å være normalt.

Hvordan type oppvarming har boligen?
Boligen varmes opp ved bruk av panelovner, det er varmekabler i gulvet på badet.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skapbunn. Sikkerhetsventilen er koblet til avløpet under vask. Bereder nærmer seg forventet levetid (25 år)

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
VVS anlegg får tilstandsgrad to på grunn av alder, og spesielt alder på varmtvannsbereder som har en forventet levetid på 25 år. Det er ikke behov for å bytte berederen nå da den fortsatt fungerer, men utskifting bør påregnes i løpet av de nærmeste årene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales at det monteres vannstoppsystem i forbindelse med framtidig utskifting av varmtvannsbereder.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

9 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 lokalisert i soverommet. Ved visuell kontroll er det ikke registrert synlige avvik

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses fra selger at det er montert spotlys i himling i leiligheten etter byggeår.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvars erklæring foreligger, dette er framvist for takstmann.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ved enkel kontroll av det elektriske anlegget er det ikke registrert avvik.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt. Ved bytte av varmtvannsbereder anbefales det at berederen kobles til strøm med fast tilkobling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

10 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Det er installert nytt brannslukkingsapparat i boligen.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er installert røykvarslere, selger opplyser at dette ble byttet i 2025

11 Innvendige overflater TG 2

Overflater gulv
Det er parkett/flis på gulvene

Overflater vegg / himling
Det er malte plater/panel i himlingene

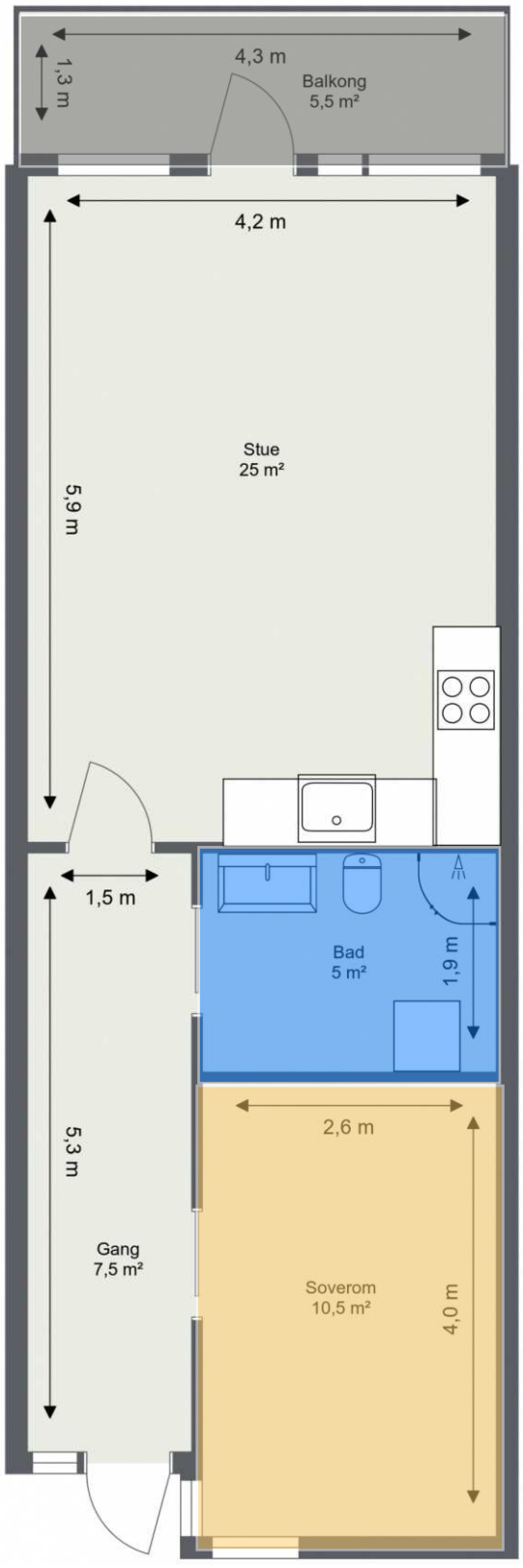
Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Sett i lys av boligens alder må noe overflateslitasje påregnes. De fleste overflater er imidlertid oppgradert etter byggeår og fremstår i tilfredsstillende stand. Det anmerkes at parkettgulvet i stuen har synlige riper.

JONSVANNSVEIEN 433 L - 5001/19/8/344/7/0

Jonsvannsveien 433 L

2.Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.



SØKNAD

ARKITEKTER (AAA)

NÆSS ARKITEKTKONTOR

Sluppens Plass, Pb. 225
7429 Trondheim
Tel.: +47 73 53 80 80
Fax: +47 73 53 80 81
e-mail: naess@naessark.no
www.naessark.no

OVERSIKT

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan og bygningsetaten
Saksnummer
23 DES. 2002
Dokument
022B2021

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 310
Bruttoareal:
Date Sign

BYGGMAN EIENDOM AS

PROSJEKTNR
022B0

TITTEL
LEILIGHETER BERGSLI
Plan 2 etasje

DATO	TEGN/KONTR.	MÅLESTOKK	NIVÅ/DET.
19.12.02	fs/gn	1:100	A.20.0 00
TEGN NR	REV.		KLASSIFIKASJON
A.20.2.02			

enova

Energiattest



Adresse	
Jonsvannsveien 433L, 7059 JAKOBSLI	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302936**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21047198**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **344**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
156,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
165,60 kWh/m²	**8 280 kWh**



Jonsvannsveien 433L, 7059 JAKOBSLI

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Jonsvannsveien 433L, 7059 JAKOBSLI

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

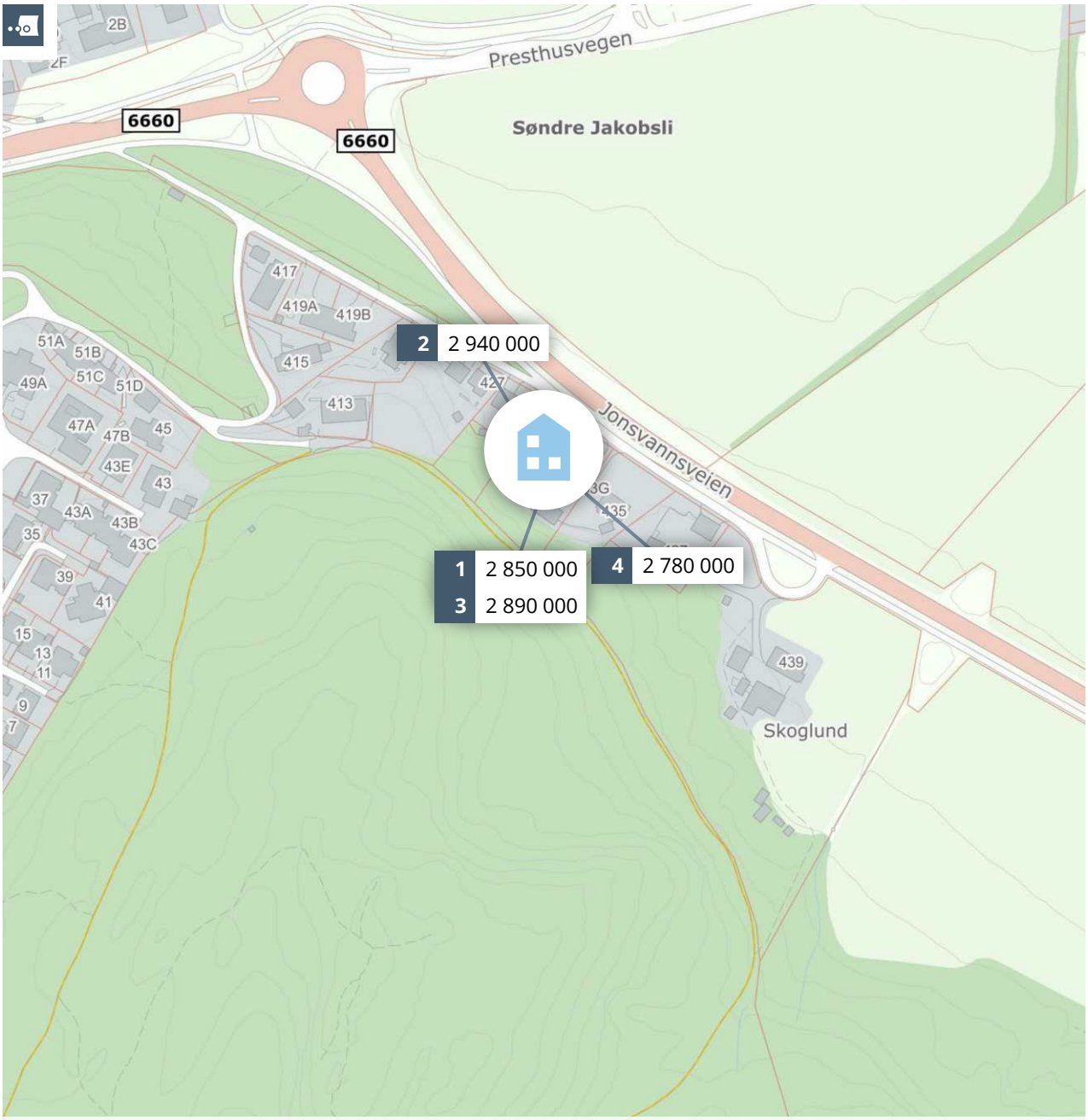
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering
JONSVANNSVEIEN 433 L

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 27.01.2026

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: Georg Høin.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jonsvannsveien 433 L, 7059 JAKOBSLI

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 19 BNR 344 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS ÅSVANG-STOKKAN 19

Verdivurdert til

2 800 000

0	2 800 000	56 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	4 428
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Jonsvannsveien 433 D 51 m² 2004 1. etg 1 sov	16.07.2021	2 490 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**55 882**
2 Jonsvannsveien 433 F 50 m² 2004 1. etg 1 sov	09.06.2023	2 890 000	**2 940 000**	0	2 940 000	**58 800**
3 Jonsvannsveien 433 D 51 m² 2004 1. etg 1 sov	16.08.2023	2 890 000	**2 890 000**	0	2 890 000	**56 667**
4 Jonsvannsveien 433 A 50 m² 2004 1. etg 1 sov	19.03.2024	2 890 000	**2 780 000**	0	2 780 000	**55 600**

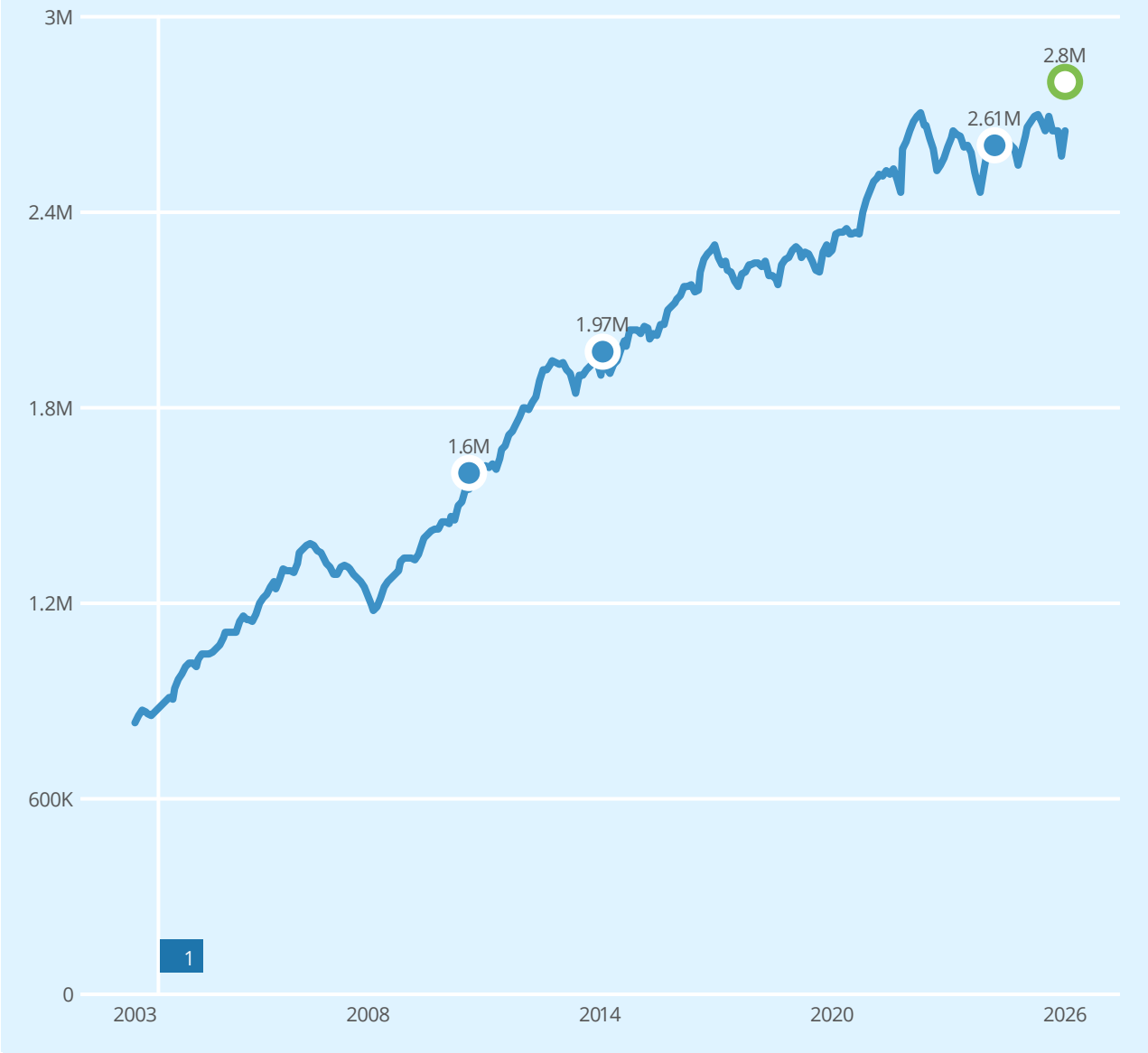
Fin leilighet med nydelig utsikt. Oppgradert el-anlegg og belysning. Smart hus styring på stue, kjøkken, gang og soverom.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.11.2023	12.04.2024	01.07.2024	1 890 000	1 800 000	806 984	2 606 984	
06.08.2014	21.08.2014	02.09.2014	990 000	1 000 000	974 716	1 974 716	
07.04.2011	14.04.2011	03.06.2011	590 000	590 000	1 012 471	1 602 471	
20.05.2009		20.05.2009	-	240 000	-	240 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 7059 JAKOBSLI nå

7
leiligheter til salgs

3.8M
3.7M
3 574 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Leiligheter solgt i 7059 JAKOBSLI siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

3 201 000 Prisantydning i snitt
3 198 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

67 023 Østbyen bydel i snitt siste 9 mnd
62 333 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
56 000 Jonsvannsveien 433 L
Totalpris 2 800 000

VEDTEKTER

FOR
BORETTSLAGTE BERGLI

Vedtatt 03.04.06
Endret etter vedtak i ordinær generalforsamling 27.03.08, sist endret 04.05.21

§ 1
Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Borettslaget Bergli, med forretningskontor i Trondheim kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 10 andeler/seksjoner i eierseksjonssameiet Sameiet Bergli. Vedtektene for Sameiet Bergli vedlagt disse vedtekter. Andelseierne er ikke sameiere i Sameiet Bergli. Borettslagets styre representerer seksjonene borettslaget i sameiermøtet iht. §§ 11, 14 og 15 nedenfor.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på ***gnr. 19, bnr. 344, snr. 1-6 og 8-11 i Trondheim kommune***.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 3
Betaling for lading av elbil

For lading av elbil i Sameiet/Borettslaget Bergli, påplusses kr. 100,- på de månedlige fellesutgiftene for den andelseier/seksjonseier som lader sin elbil på laderene i bakgården her.

Besøkende som for en kort periode (inntil tre timer) trenger å lade sin elbil, kan gjøre det vederlagsfritt.

Vedtaket revurderes årlig i forhold til endring i strømprisene og andre forhold.

§ 4
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 1.250.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.
I tillegg kan en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte eie opp til 20 % av andelene i borettslaget. Arbeidsgiveren kan være en fysisk eller juridisk person.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget. Etter ikrafttredelse av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

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

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget og forretningsfører, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslagets forretningsfører kreve vederlag.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles når andelen legges ut for salg.

§ 6
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om

bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

En andelseier som har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene kan med skriftlig godkjennelse fra styret overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år.

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

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder snørydding, fjerning av løv og lignende på balkongene) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§ 8
Felleskostnader

Felles drifts- og vedlikeholdskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter boligens andel av samlet areal (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet) i laget, med mindre

særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Renter- og avdrag på borettslagets felleslån skal dekkes av andelseierne i tillegg til drifts- og vedlikeholdskostnadene.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

§ 9
Forsikring

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

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 10
Styret

Laget ledes av et styre som består av tre medlemmer. Styret skal bestå av en leder, som velges ved særskilt valg, og av to styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer til styret.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av to år.
Varamedlemmer velges for et tidsrom av 1 år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 11
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret representerer borettslaget i ordinære og ekstraordinære sameiermøter i Sameiet Bergli, jfr. §§ 14 og 15 nedenfor.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 12
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 13
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mars.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 14
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsmelding fra styre.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

7. Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Bergli.

Årsoppgjøret og årsmelding skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

Innkalling til ordinært sameiermøte i Sameiet Bergli skal behandles av generalforsamlingen. Innkallingen til ordinært sameiermøte skal så vidt mulig vedlegges innkallingen til generalforsamlingen. Generalforsamlingen skal fatte vedtak i de saker som skal avgjøres på sameiermøtet, herunder valg av styre. Vedtaket blir bindende for styret som er borettslagets representanter på det ordinære sameiermøtet. På sameiermøtet avgir styret samlet stemme på vegne av borettslaget.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Dersom styret mottar innkalling til ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Bergli som gjelder saker av vesentlig betydning, skal styret så vidt mulig innkalle til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget for behandling av sakene i henhold til §§ 13, 14 og 15 i disse vedtekter.

§ 15
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
For vedtak som etter Sameiet Berglis vedtekter krever tilslutning av 2/3 av sameierne, må minst ¾ av de andelseierne i borettslaget som avgir stemme, stemme for vedtaket. For øvrig fattes vedtak ved flertall av de avgitte stemmer.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 16
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 31. mars.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 17
Revisjon

Borettsagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 18
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 19
Husordensregler

Borettslaget fastsetter husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 20
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 21
Forholdet til borettslagsloven

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

HUSORDENSREGLER FOR EIENDOMMEN BERGLI

Først vedtatt: 22.06.04
Sist endret: 20.04.10

VELKOMMEN TIL BERGLI

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.
Forslag som kan øke samhørighet og trivsel mottas til styret i Sameiet Bergli.

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i eiendommens boliger.
Hver enkelt beboer er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING
Eiendommen er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i eiendommen betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Eier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen , besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger eier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av eier. Sameiet Berglis styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

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.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre eiendommen - og dermed eierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra eiendommen og de enkelte leilighetene.
Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.
Drivstoff- og olje-søl må ikke forekomme på eiendommen. Dersom oljesøl likevel skulle forekomme, plikter beboeren som er ansvarlig for sølet å fjerne det umiddelbart. Hvis så ikke skjer, kan borettslaget sørge for fjerning av søl på beboers regning.

DYREHOLD
Innførelse av husdyr må varsles til styret. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på eiendommens område. Hunder skal luftes i bånd og ikke stå alene ute i bånd.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom Sameiet Berglis styre og naboene har samtykket.
På søn-/og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i eiendommen. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.
Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.
For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse i Sameiet Bergli før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.
Det er i utgangspunktet ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret i Sameiet Bergli.

****

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Bergli

Tid: Onsdag 22.04.2026 - kl. 18:00
Sted: Bakgården

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 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

4. Valg

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

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Stine Reppen

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Julian Røstad Klein
Jacob Skauff

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

02.04.2026
Borettslaget Bergli
styret

Borettslaget Bergli - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		486 504	459 024	486 540	535 194
Felleskostnader kapitaldel		120 688	242 066	242 000	60 282
Innbetaling IN-ordning		1 538 983	791 459	0	0
Sum driftsinntekter		**2 146 175**	**1 492 549**	**728 540**	**595 476**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 186	-2 186	-2 186	-2 185
Styrehonorar		-15 500	-15 500	-15 500	-15 500
Forretningsførerhonorar		-51 530	-49 883	-51 600	-53 800
Eksterne honorar	2	-7 210	-6 695	-6 900	-7 200
Kontingent/felleskostnader	3	-258 816	-244 152	-258 800	-266 900
Periodisk vedlikehold		0	0	-10 000	-50 000
Forsikring		-1 460	-1 423	0	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-114 035	-97 559	-78 000	-105 000
Eiendomsavgifter		-29 600	-32 250	-39 000	-31 000
Andre driftsutgifter	4	-2 196	-2 759	-2 000	-2 500
Sum driftskostnader		**-482 532**	**-452 407**	**-463 985**	**-534 085**
DRIFTSRESULTAT		**1 663 643**	**1 040 142**	**264 555**	**61 391**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		925	1 619	1 000	1 000
Finanskostnader		-95 522	-195 108	-190 000	-45 891
Netto finansposter		**-94 597**	**-193 489**	**-189 000**	**-44 891**
Resultat før skattekostnad		**1 569 046**	**846 654**	**75 555**	**16 500**
Ordinært resultat etter skatt		1 569 046	846 654	75 555	16 500
ÅRSRESULTAT	**5, 9**	**1 569 046**	**846 654**	**75 555**	**16 500**
Disponering av totalresultat:		1 569 046	846 654	75 555	16 500
Overført til annen egenkapital		136 156	128 065	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		1 538 983	791 459	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-106 094	-72 870	0	0

Borettslaget Bergli - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	6, 10	14 300 000	14 300 000
Sum anleggsmidler		**14 300 000**	**14 300 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Mellomregning Klare Finans	7	4 508	4 151
Opptjente renter		925	1 619
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	24 282	21 863
Sum omløpsmidler		**29 715**	**27 633**
SUM EIENDELER		**14 329 715**	**14 327 633**

Borettslaget Bergli - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	12 500	12 500
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	9	6 871 733	5 438 844
Annen egenkapital	9	2 326 229	2 190 072
Sum egenkapital		**9 210 462**	**7 641 416**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10, 11	778 004	2 343 186
Borettsinnskudd	10, 12	4 320 000	4 320 000
Sum langsiktig gjeld		**5 098 004**	**6 663 186**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		15 426	12 275
Skyldig off. myndigheter		-4	-3
Forskudd kunder		5 585	10 758
Påløpte renter		241	0
Sum kortsiktig gjeld		**21 249**	**23 030**
Sum gjeld		**5 119 253**	**6 686 217**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 329 715**	**14 327 633**
Pantstillelser	10	5 098 004	6 663 186

Sted:_____, dato:_____

Stine Reppen Leder	Jacob Skjauff Styremedlem	Julian Røstad Klein Styremedlem

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bergli onsdag 22.04.2026 kl. 18:00 - Bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Julian Røstad Klein

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Vetle Hanssen Øverås

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

Vedtak:
Valgt ble: Julian Røstad Klein

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 3

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 3

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 15 500

4. Valg

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Stine Reppen

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Stine Reppen

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Julian Røstad Klein
Jacob Skauff

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Julian Røstad Klein
Jacob Skauff

Protokoll for Borettslaget Bergli

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Julian Røstad Klein (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Vetle Øverås (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Stine Reppen (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Vetle Øverås (sign.)	23.04.2026

VEDTEKTER FOR SAMEIET BERGLI

(org. nr. 987 052 732)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 19.05.2020.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bergli. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27. mai 2004.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 19., bnr. 344 i Trondheim kommune. Seksjonene 1-6 og 8-11 eies av Borettslaget Bergli, og inngår i borettslaget.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Tilleggsdelene omfatter boder og private uteareraler (uteplasser). Balkonger/terrasser er tilleggsdeler som gir den enkelte seksjonseier eksklusiv bruksrett.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger, fellesrom, uteareal og biloppstillingsplassene på tomten. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til enhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 12 parkeringsplasser på sameiets fellesareal, hvorav 1 er satt av til personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser).

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
Sameiet eier to ladestasjoner på sameiets fellesareal. Styret administrerer drift og fastsetter vederlag for bruk.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel

ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. Minst ett fast styremedlem skal representere seksjonene 7 eller 12. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Varsel til seksjoner eid av BL Bergli sendes borettslagets styre. Varsel kan gjennomføres ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

(2) Siste frist for innlevering av saker skal være 8 uker før årsmøtet skal avholdes. Av hensyn til at BL Bergli skal avholde generalforsamling før årsmøtet skal styret sender fullstendig liste over innkomne saker til borettslagets styre senest seks uker før årsmøtet skal avholdes.

(3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- Behandle årsmelding fra styret
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. Seksjoner som eies av BL Bergli representeres ved borettslagets styre. Representantene avgir samlet stemme i henhold til vedtak fattet av borettslaget.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Representantene for Borettslaget Bergli avgir samlet stemme på vegne av de seksjoner som eies av borettslaget. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bergli

Tid: Onsdag 23.04.2025 - kl.18:30

Sted: Bakgården

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og 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. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

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

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Skjauff, Jacob

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

10.04.2025
Sameiet Bergli
styret

Sameiet Bergli - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		190 776	181 692	190 785	200 300
Tillegg elektroniske fellesavtaler		101 952	94 032	102 000	110 000
Andre driftsinntekter	1	4 071	6 046	0	0
Sum driftsinntekter		**296 799**	**281 770**	**292 785**	**310 300**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-2 186	-2 186	-2 186	-2 186
Styrehonorar		-15 500	-15 500	-15 500	-15 500
Forretningsførerhonorar		-23 636	-19 406	-23 636	-24 500
Eksterne honorar	3	-6 695	-6 022	-6 600	-6 900
Vaktmestertjenester		-18 750	-71 438	-50 000	-35 000
Løpende vedlikehold	4	-54 499	-13 020	-10 000	-15 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-70 000	-20 000
Elektroniske fellesavtaler		-103 065	-96 392	-102 000	-110 000
Forsikring		-51 337	-48 435	-52 800	-59 000
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-1 500	0	0
Energi, felles		-22 432	-17 806	-21 000	-22 000
Andre driftsutgifter	5	-14 838	-2 887	-3 300	-1 300
Sum driftskostnader		**-312 936**	**-294 593**	**-357 022**	**-311 386**
DRIFTSRESULTAT		**-16 138**	**-12 823**	**-64 237**	**-1 085**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		37 602	34 098	10 000	20 000
Netto finansposter		**37 602**	**34 098**	**10 000**	**20 000**
Resultat før skattekostnad		**21 464**	**21 275**	**-54 237**	**18 915**
Ordinært resultat etter skatt		21 464	21 275	-54 237	18 915
ÅRSRESULTAT	**6, 9**	**21 464**	**21 275**	**-54 237**	**18 915**
Disponering av totalresultat:		21 464	21 275	-54 237	18 915
Overført til annen egenkapital		21 464	21 275	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	7	84 019	76 221
Opptjente renter	7	37 602	34 098
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	993 215	966 628
Sum omløpsmidler		**1 114 836**	**1 076 947**
SUM EIENDELER		**1 114 836**	**1 076 947**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	845 181	823 717
Sum egenkapital		**845 181**	**823 717**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	6, 10	200 000	200 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**200 000**	**200 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 060	51 337
Skyldig off. myndigheter		-4	-4
Påløpte kostnader		1 598	1 896
Sum kortsiktig gjeld		**69 655**	**53 230**
Sum gjeld		**269 655**	**253 230**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 114 836**	**1 076 947**

Sted:_____, dato:_____

Stine Reppen Leder	Jacob Skjauff Styremedlem	Ingebrigt Steinkjer Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bergli onsdag 23.04.2025 kl. 18:30 - Bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Stine Reppen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Jacob Skjauff

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

Vedtak:
Valgt ble: Jacob Skjauff

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 2

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 2

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 15.500 ,-

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Skjauff, Jacob

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Jacob Skjauff

Protokoll for Sameiet Bergli

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stine Reppen (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Jacob Skjauff (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Jacob Skjauff (sign.)	23.04.2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Næss Arkitektkontor AS
Postboks 285

N-7402 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Cecilie Gillesen	02/26321/621 oppgis ved alle henv.		18.05.2004

JONSVANNSVEIEN 433, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR NYBYGG STUDENTBOLIGER

Byggested:	**Jonsvannsveien 433** Gnr.: **19** Bnr.: **344**
Ansvarlig søker:	**Næss Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver:	**Byggmannhus Trondheim AS**
Arbeidets art:	**Nybygg**
Tiltakets art:	**Studenthjem, studentboliger**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 12.05.2004.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 12.05.2004 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig. På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. IR 0594/03, IP 1646/03 og IP 2771/03.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
Bygningssjef

Cecilie Gillesen
saksbehandler

Kopi: Byggmannhus Trondheim AS, Postboks 6036, 7434 TRONDHEIM
Heimdal Entreprenør AS, v/ Hanne Sølberg, Vestre Rosten 79, 7075 TILLER

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM	Holtermanns veg 1	+47 72547150	+47 72546705	NO 942 110 464

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0594/03

RAMMETILLATELSE

Næss Arkitektkontor AS
Postboks 285

-7402TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Helene Ljungbäck	02/26321/621 oppgis ved alle henv.		22.04.2003

JONSVANNSVEIEN 433, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR NYBYGG STUDENTBOLIGER

Byggested: **Jonsvannsveien 433** Gnr.: **19** Bnr.: **344**
Ansvarlig søker: **Næss Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Byggmannhus AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om enkle tiltak er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 27.09.2002. Saken ble omgjord til ett - trinns søknad den 17.10.2003 og ønskes nå bli behandlet som søknad om rammetillatelse.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 27.09.2002, 19.11.2002, 23.12.2002, 03.01.2003 og 21.01.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder nybygg av studentboliger med livsløpsstandard i 1.etg.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak

Planstatus
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 427 " Reguleringsplan for Jonsvannveien 433 og 435, 19/ 344 og 19/10", stadfestet 29.08.2002. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Tiltaket var planlagt i forbindelse med ny reguleringsplan. Det er satt krav i planen om livsløpsstandard i 1.etg. Da dette ikke var innarbeidet i innsendt materiale er søknadsmaterialet noe omarbeidet for å oppfylle dette krav.

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene pkt.1.1. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Utrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Tiltaket er planlagt i forbindelse med ny reguleringsplan. Før å oppfylle kravet til livsløpsstandard i 1.etg er det søkt om en dispensasjon vedrørende byggegrense og BTA. Byggelinje mot sør må overskrides med 2m. Maks tillatt brutto gulvareal er 600m². Planlagt BTA er økt med ca. 45m². Plan- og bygningsenheten mener at kravet til livsløpsstandard burde ha blitt fanget opp tidligere i prosessen, men ser det likevel som mulig å akseptere planlagt endring da den skjer inn mot gården samt at endringen er relativ liten. Hovedårsaken om å få til livsløpsstandard anses som vesentlig. På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner plan- og bygningsenheten å kunne dispensere fra byggegrense samt reguleringsbestemmelsene pkt. 1.1 vedrørende brutto gulvareal.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra byggegrense samt reguleringsbestemmelsen pkt. 1.1. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:

- Utomhusplan for planområdet felt BV og B1 i målestokk 1:200/1:500. Utomhusplan som viser oppstillingsplasser, areal for lek, areal til avfall/ kildesortering, opparbeidelse og beplanting samt hvordan felles lekearealer/utomhusarealer for bevegelseshemmede. Kantstein skal være nedsenket ved samtlige innganger/adkomstpartier. Terrengbehandling, beplanting, opparbeidelse av lekeplasser skal skje etter en fagmessig utarbeidet, helhetlig utomhusplan for område BV og B1. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, jf. reguleringsbestemmelser til reguleringsplan punkt 3.1

- Ledningsplan skal foreligge og være godkjent av Trondheim kommune ved utbyggingskontoret, jf. reguleringsbestemmelser til reguleringsplan punkt 3.2

- Detaljert støyberegninger samt plan over støybeskyttelse tiltak, samt ansvarsrett og kontrollplan over dette, jf. reguleringsbestemmelser til reguleringsplan punkt 5.1

Kontrollplaner
Plan- og bygningsenheten godkjenner innsendt kontrollplan for prosjektering stemplet mottatt 27.09.202 og 21.01.2003. Det forutsettes at kontrollplanen omfatter alle aktuelle fagområder og referanser til krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven samt alle grunnlag for løsninger.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Næss arkitektkontor, org. nr. 984 186 118
  SØK 040.2 PRO/KPR 040.2

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	02/26321	22.04.2003

Det foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Helene Ljungbäck
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi uten vedlegg:
Byggmannhus AS, Elgeseter gate 47
7030 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 1646/03
IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Næss Arkitektkontor AS
Postboks 285

N-7402 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Aashild Wangensteen Rønningen	02/26321/621 oppgis ved alle henv.		17.07.2003

JONSVANNSVEIEN 433, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR NYBYGG STUDENTBOLIGER

Byggested: **Jonsvannsveien 433** Gnr.: **19** Bnr.: **344**
Ansvarlig søker: **Næss Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Byggmannhus AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 04.07.2003.

Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten 27.09.2002, 19.11.2002, 23.12.2002, 03.01.2003, 21.01.2003 og 04.07.2003 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsettingstillatelse for boliger i Jonsvannsveien 433. Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 22.04.2003 i delegasjonssak nr. DB 0594/03.

Vurdering/begrunnelse:
Vilkår stilt i rammetillatelsen vurderes som oppfylt. Plan- og bygningsenheten vil likevel presisere følgende i henhold til utformingen av tiltaket:
- Krav til fasade stilt i støyrapport overholdes.
- Kantstein skal være nedsenket ved samtlige innganger/adkomstpartier, og innvendige installasjoner skal i første etasje være tilpasset livsløpsstandard, jfr. vedtak i Trondheim Bystyre 29.08.2002.
- Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95a.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Haralds VVS AS for PRO/ KPR 311.1 og 311.2
- Sivilingeniørene Harboe og Leganger for PRO/ KPR 131.2
- Knut Hepsøe bygg- og støykonsult AS for PRO/ KPR 123.3
- Interconsult ASA for PRO/ KPR 121.3
- Byggmannhus Trondheim AS for UTF/ KUT 040.2.

Lokal godkjenning
I samsvar med fagområder angitt i ansvarsoppgaven godkjennes søknader om lokal godkjenning av foretak for:
- Knut Hepsøe bygg- og støykonsult AS for PRO/ KPR 123.3

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Utstikking og høydefastsettelse
Utstikking og høydefastsettelse skal rekvireres gjennom plan- og bygningsenheten. Situasjonsplan stemplet mottatt 04.07.2003, planer stemplet mottatt 23.12.2002 og fasader/ snitt stemplet motatt 03.01.2003 skal legges til grunn for utstikkingen.

I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med plan- og bygningsenhetens påvisning i marken. Adgangen til å foreta justeringer pluss/minus inntil en halv meter antas å ligge i selve tillatelsen, og er ikke å betrakte som et selvstendig enkeltvedtak. Dette gjelder også for justeringer sidelengs (horisontalt) i terrenget.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	02/26321	17.07.2003

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Bente Haugrønning
bygningssjef

Aashild Wangensteen Rønningen
Saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi uten vedlegg:
Byggmannhus AS, Elgeseter gate 47
7030 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 2771/03
GODKJENNING

Næss Arkitektkontor AS
Postboks 285

N-7402 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Cecilie Gillesen	02/26321/621 oppgis ved alle henv.		24.11.2003

JONSVANNSVEIEN 433, SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE

Byggested: **Jonsvannsveien 433** Gnr.: 19 Bnr.: 344
Ansvarlig søker: **Næss Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Byggmannhus AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 03.11.2003. Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt plan- og bygningsenheten samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. DB FBR IP 1646/03. Endringen består i at ansvarsrett for UTF/KUT 040.2 overføres fra Byggmannhus Trondheim AS til Heimdal Entreprenør AS.

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. DB FBR IP 1646/03.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	02/26321	24.11.2003

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Heimdal Entreprenør AS UTF/KUT 040.2

Foretaket har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

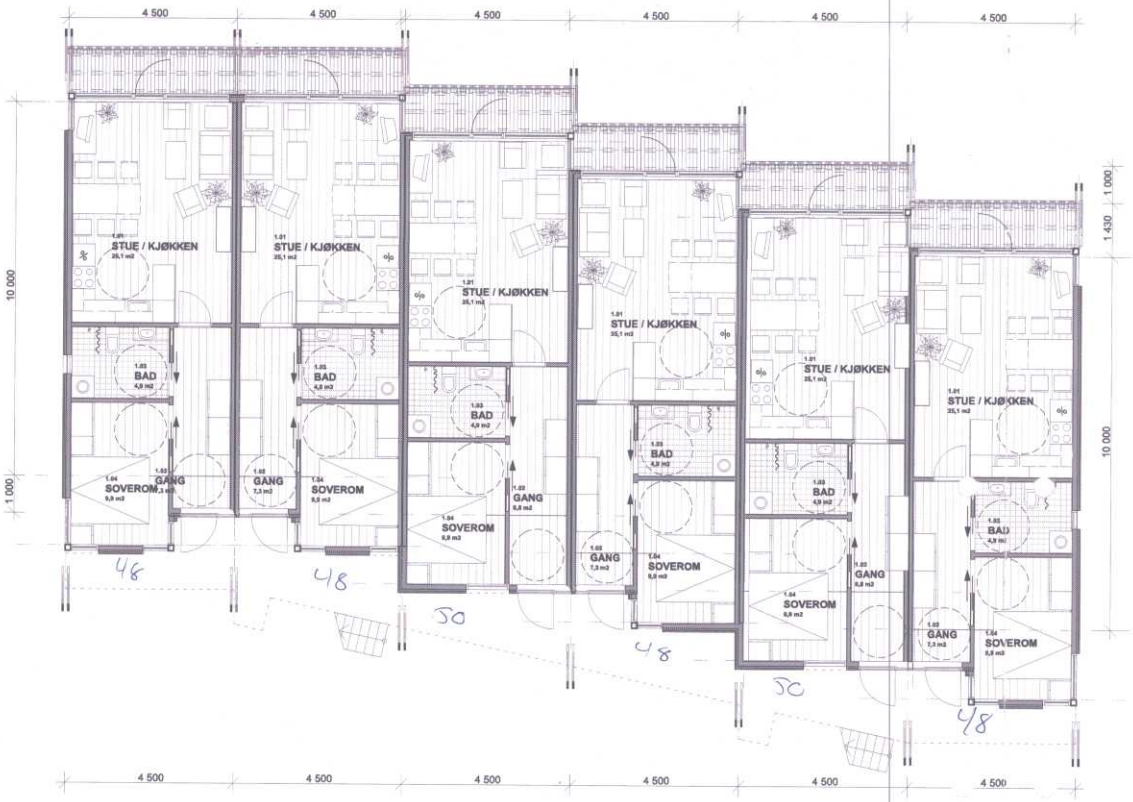
Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Cecilie Gillesen
Saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.



SØKNAD

ARKITEKTER (ARK)

NÆSS ARKITEKTKONTOR

DIDRIKONS PLASS, PB. 285
7402 TRONDHEIM
TEL.: +47 73 53 80 50
FAX.: +47 73 53 80 51
E-MAIL: FIRMAPOST@NESSARK.NO
URL: WWW.NESSARK.NO

OVERSIKT

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler
23 DES. 2002
Sakspr.
02/24321
Løpenr.
Vedtaksdato
Arkivkode
U.off.§

BYGGESAK
Nettoareal: 310
Bruttoareal:
Dato:

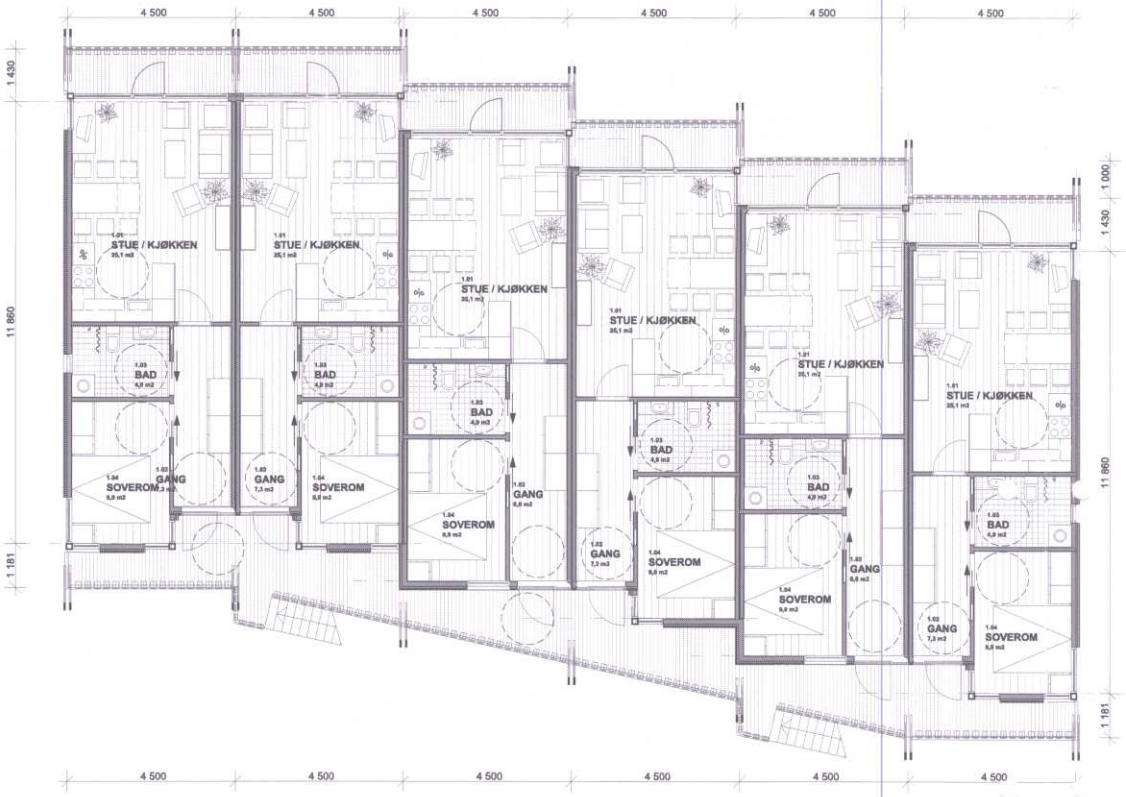
BYGGMAN EIENDOM AS

PROSJEKTNR.: 02280

TITTEL:

LEILIGHETER BERGSLI
Plan 1 etasje

DATO:	TEGN./KONTR.:	MÅLESTOKK:	Filnavn:
19.12.02	fs/gn	1:100	A.20.0.00
TEGN.NR.:		REV.:	KLASSIFIKASJON:
A.20.2.01			



SØKNAD

ARKITEKTER (ARK)
NÆSS ARKITEKTKONTOR
DIDRIKONS PLASS, PB. 285
7402 TRONDHEIM
TELF. +47 73 53 80 50
FAX.: +47 73 53 80 51
E-MAIL: FIRMAPOST@NAESSARK.NO
URL: WWW.NAESSARK.NO

OVERSIKT

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 310
Bruttoareal:
Dato: Sign:

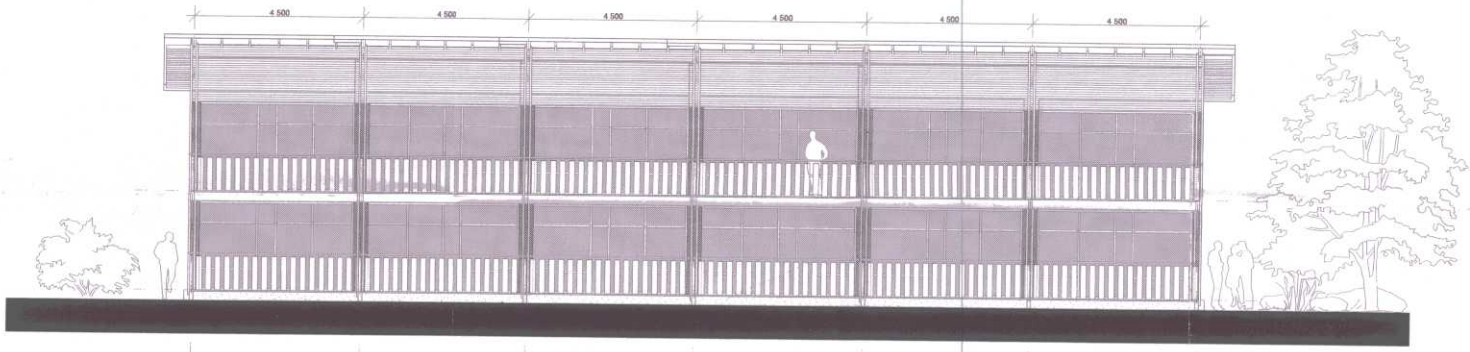
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Søkebehandler
Kode nr
23 DES. 2002
Saksnr.: 02/24391
Vedlegg til
Arkivkode
Lnr.
U.off.§

BYGGMAN EIENDOM AS

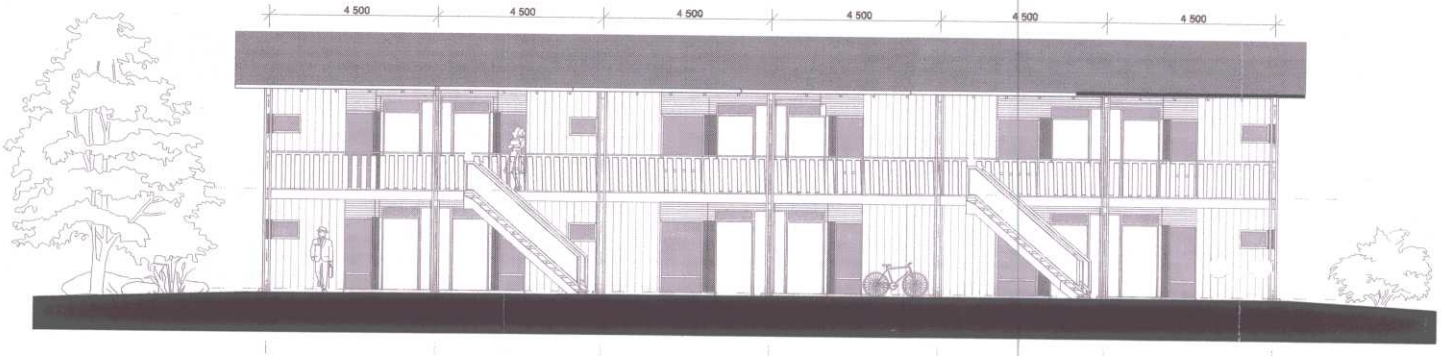
PROSJEKTNR.: 02280

TITTEL:
LEILIGHETER BERGSLI
Plan 2 etasje

DATO:	TEGN./KONTR.	MÅLESTOKK:	Filnavn:
19.12.02	fs/gn	1:100	A.20.0.00
TEGN.NR.: A.20.2.02		REV.:	KLASSIFIKASJON:



FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-VEST

ARKITEKTER (ARK)
NÆSS ARKITEKTKONTOR
GIDSKENS PLASS, PB. 285
7403 TRONDHEIM
TELJ +47 73 53 80 50
FAX.: +47 73 53 80 51
E-MAIL: FIRMAPOST@NAESSARK.NO
URL: WWW.NAESSARK.NO

ØVERSIKT

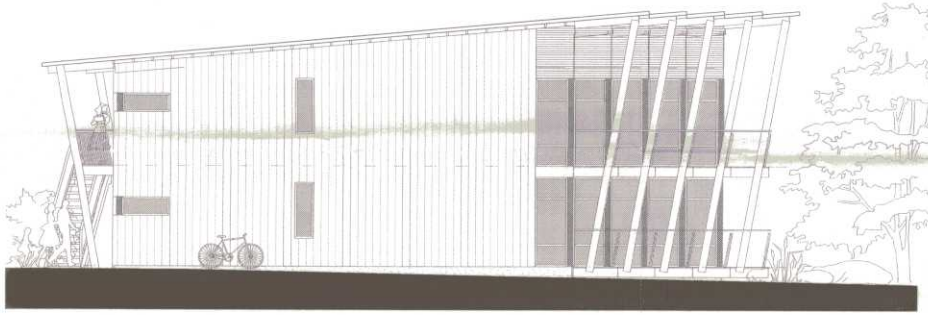
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
03 JAN. 2003
Saksnr: 02/26324 | Dok.nr. | Løpenr.
Videres til: | Arkivkode: | U off.§

BYGGMAN EIENDOM AS

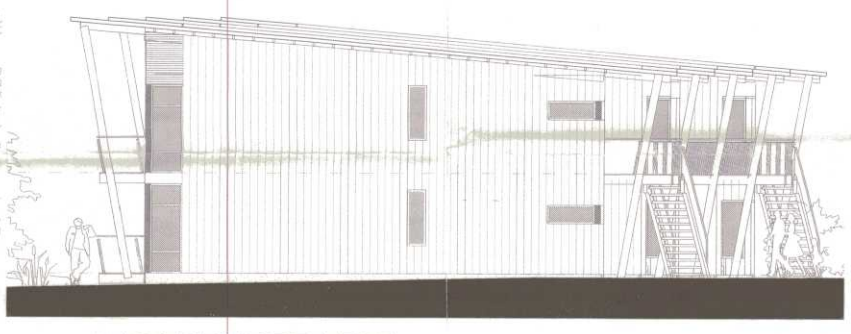
PROSJEKTNR.: 02280

TITTEL:
LEILIGHETER BERGSLI
Fasader

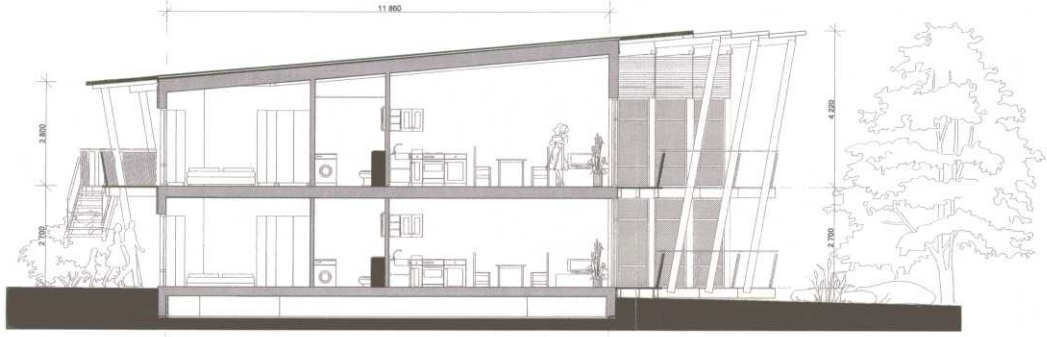
DATO:	TEGN./KONTR.:	MÅLESTOKK:	Filnavn:
19.12.02	fs/gn	1:100	A.20.0.00
TEGN.NR.: A.4.0.01		REV.:	KLASSIFIKASJON:



FASADE SØR-ØST



FASADE NORD-VEST



SNITT

ARKITEKTER (ARK)

NÆSS ARKITEKTKONTOR

DIDRIKONS PLASS, PB. 285
7402 TRONDHEIM
TEL.: +47 73 53 80 50
FAX.: +47 73 53 80 51
E-MAIL: FIRMAPOST@NESSARK.NO
URL: WWW.NESSARK.NO

OVERSIKT

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
03 JAN. 2003
Saksnr. 02/2632 | Dnk.nr. | Løpenr.
Videres.til | Arkivkode | U.off.§

BYGGMAN EIENDOM AS

PROSJEKTNR.: 02280

TITTEL:

LEILIGHETER BERGSLI
Fasader og snitt

DATO:	TEGN./KONTR.:	MÅLESTOKK:	Filnavn:
19.12.02	fs/gn	1:100	A.20.0.00
TEGN.NR.:		REV.:	KLASSIFIKASJON:
A.4.0.02			

R 427

Arkivsak:01.06703

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JONSVANNSVEIEN 433 og 435, GNR. 19 BNR. 10

Plan og bestemmelser er datert	:06.04.2001
Dato for siste revisjon av plankart:	07.05.2002
Dato for siste revisjoner av bestemmelsene:	29.08.2002
Dato for Bystyrets vedtak	:29.08.2002

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til byggeområde og felles avkjørsel/parkering

1.0 BYGGEOMRÅDER

1.1 B1 - Område for konsentrert småhusbebyggelse

Området skal benyttes til boliger. I boligområdet B1 tillates terrassert småhusbebyggelse i to etasjer. Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen.
Gesimshøyden skal ikke overskride 7.0 m. Maks tillatt brutto gulvareal er 600 m5 (BTA).
Området skal legges til rette for god tilgjengelighet for funksjonshemmede.
De omsøkte boligene bygges med livsløpsstandard i 1. etasje.

1.2 B2 - Område for enkelt bolig

I område B2 tillates enkelt bolig som vist på plankartet.
Gesimshøyde skal ikke overskride 7.0 m.
Bebyggelsen kan være i 2 etg. som vist på planen.

1.3 BV - Vegetasjonsbelte mot marka

Eksisterende vegetasjon innenfor vegetasjonsområde BV skal bevares.
Det er ikke tillatt med lagring av masser o. l. innenfor vegetasjonsområdet.
Innenfor BV og/eller markagrensa skal det ikke oppføres bygninger.

2.0 FELLES AVKJØRSEL, PARKERING, AVFALL

Fellesareal FA skal være fellesadkomst for alle boliger innenfor planområdet.
Felles avfall/kildesortering skal plasseres langs felles adkomstveg FA.

3.0 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens ə 93 skal det innsendes utomhusplan for planområdet felt BV og B1 i målestokk 1:200/1:500. Utomhusplanen skal vise oppstillingsplasser, areal til lek, areal til avfall/kildesortering, opparbeidelse og beplantning av utomhusarealene, samt hvordan felles lekearealer/utomhusarealer er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Kantstein skal være nedsenket ved samtlige inngangs/adkomstparti innenfor område B1.

Terrengbehandling, beplantning, opparbeidelse av lekeplasser skal skje etter en fagmessig utarbeidet, helhetlig utomhusplan for område BV og B1. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utearealene skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gis.

3.2 Ledningsplan

Ledningsplan skal foreligge og godkjennes av Trondheim kommune ved utbyggingskontoret før tiltaket igangsettes.
Telenor har kabler i grunnen og skal varsles ved byggestart.

3.3 Støy

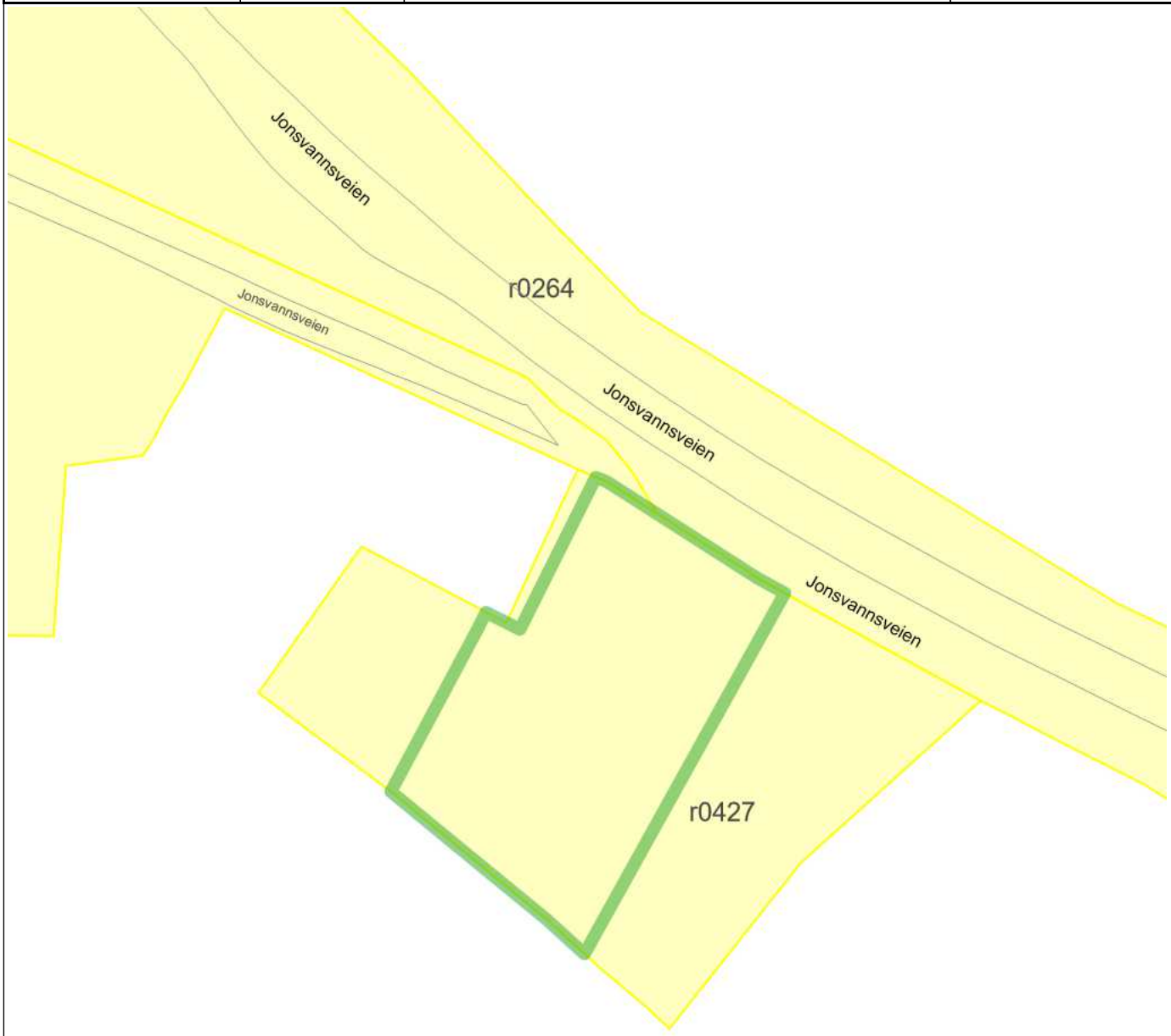
Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal gjelde. Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om tillatelse til byggetiltak og tiltakene skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 344	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Jonsvannsveien 433L 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Fylkesveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 344	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Jonsvannsveien 433L 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som inngår i planen


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Bolig

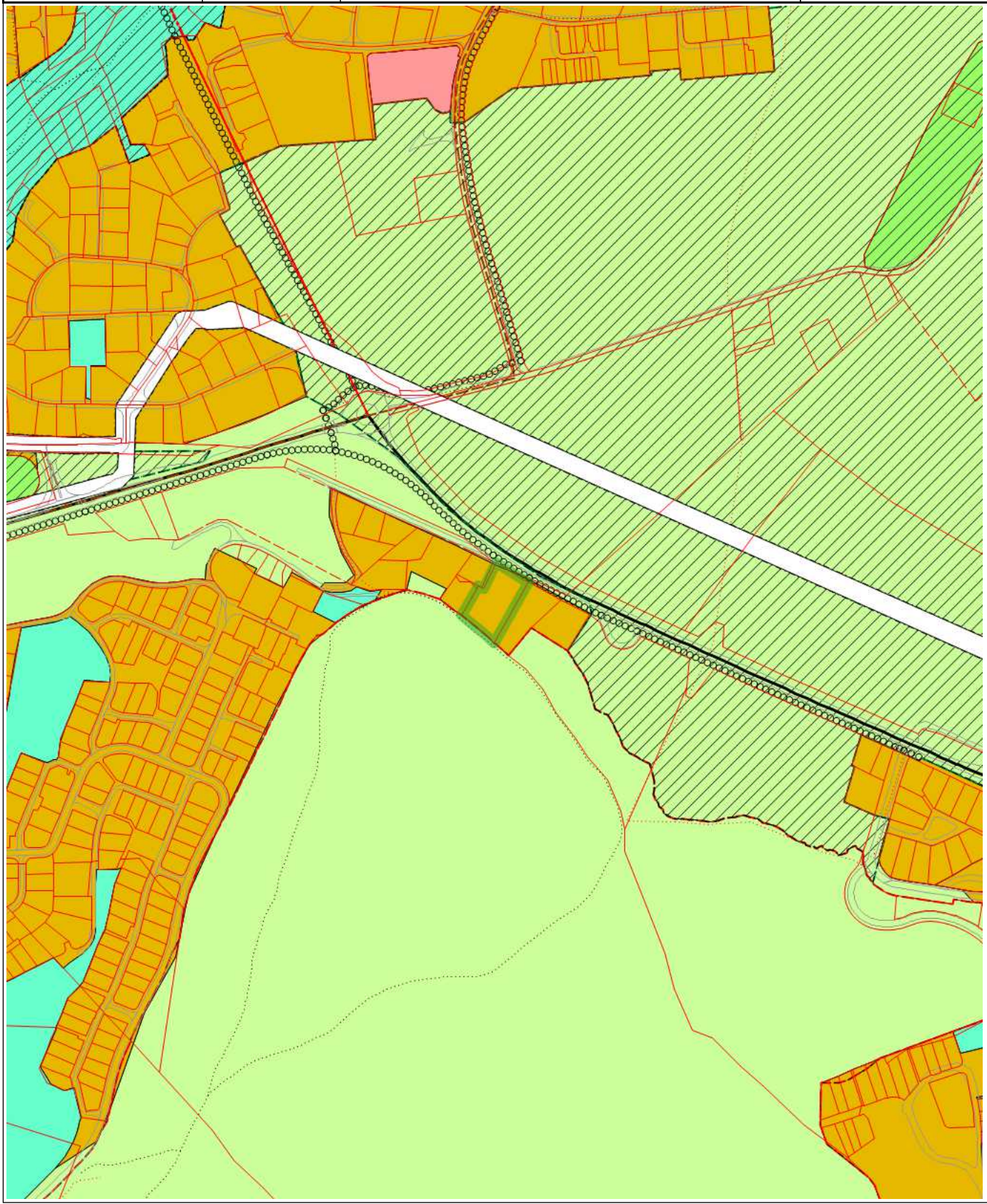

Felles avkjørsel

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 19	Bnr: 344	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Jonsvannsveien 433L 7059 JAKOBSLI			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Framtidig hovedveg
- Framtidig hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 06703.01 **R 427**

Reguleringsplan for Jonvannsveien 433 og 435, gnr 19/bnr 10 + reguleringsbestemmelser

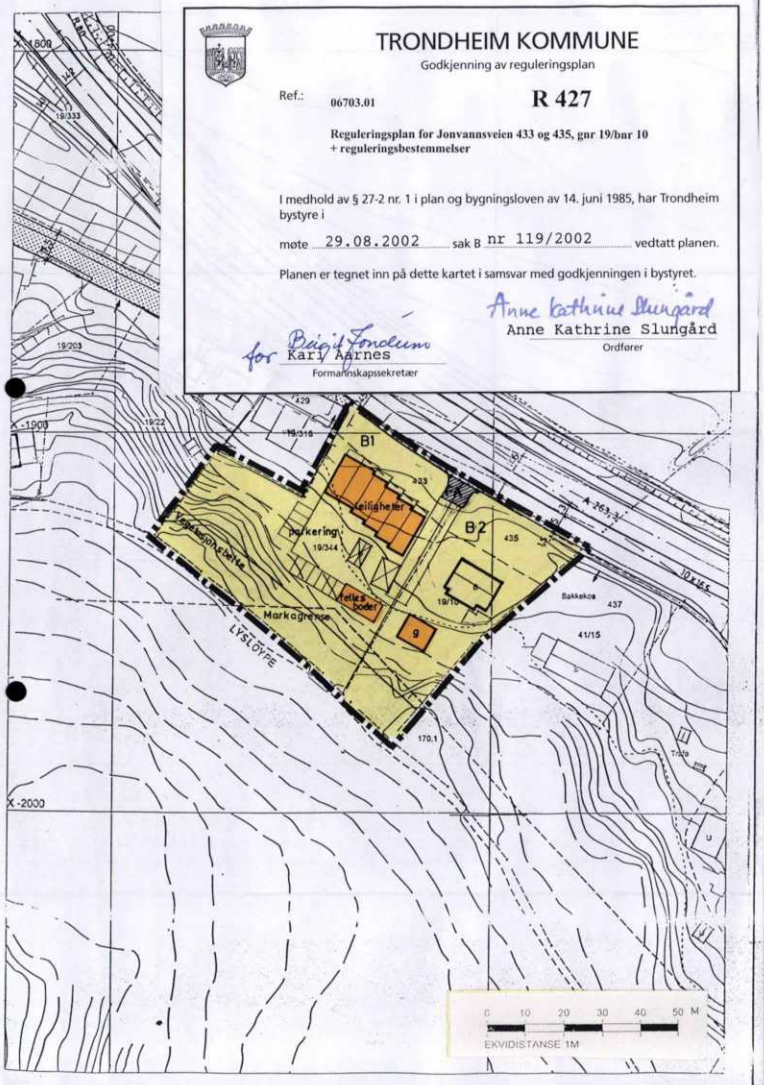
I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

møte 29.08.2002 sak B nr 119/2002 vedtatt planen.

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

for Birgit Fondenes
Kari Aarnes
Formannskapssekretær

Anne Kathrine Slungård
Anne Kathrine Slungård
Ordfører



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Områder for kontorbebyggelse (130)
- Områder for industri / lager (140)
- Områder for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER(300)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.3)
- Gate / veg med fortau (311)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)

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

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.5)
- Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)
- Restriksjonsområde / frisikt

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel / parkering (710)
- Felles lekeareal (750)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. § 25, 2.ledd)

LINJESYMBOLER M.V
- PLANENS BEGRENSNING (1201)
- FORMÅLSGRENSE (1202)
- REGULERT TOMTEGRENSE (1203)
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES (1204)
- BYGGEGRENSE (1211) EKVIDISTANSE 1 m
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE (1213)
- OMRISS AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN (1214)
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET (1215)
- REGULERT SENTERLINJE VEG (1221)
- ANVISNING AV AVKJØRSEL (1242)

G061L
r0427 Psak Kar

TRONDHEIM KOMMUNE
REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER
JONSVANNSVEIEN NR 433 OG 435
GNR 19, BNR 10

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: K 37

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
A: endringer område F1 og BV, adresse	17.01.02				
B: tomtegr., koter markagr., F1, gnr/ bnr. avfall	07.05.02				

R 427

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr. reguleringsarbeidet		
Delegasjonsvedtak	18.02.02	
Utlegging til offentlig ettersyn	19.02 - 26.03.02	
1. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker	04.06.02	
Miljø- og byutviklingskomiteen	15.08.02	
3. behandling i Bygningsrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Bystyrets vedtak	29.08.02	

PLANEN UTARBEIDET AV: LUSPARKEN ARKIT. AS	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR:
	SAKSBEH.	ARKIVNR.
DATO: 06 april 2001		

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1 : 5000

0 50 100 150 200 250 M



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER) .

ARKIVNR. VEDTAK – TEKST

UREGULERT OMRÅDE

Doknr: 76059 Tinglyst: 28.01.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Sign.: .....
ADVOKAT MNA
TORE HALLAN
TRONDHEIM

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av eiendommen gnr. 19 bnr. 10, Jonsvannsveien 435 og gnr. 19 bnr. 344, Jonsvannsveien 433, begge i Trondheim, bestemmer herved følgende:

1. Erklæring om veirett av 21. januar 2002, tinglyst 4. februar 2002, skal slettes samtidig med at denne erklæring skal tinglyses.

2. Vi gir herved gjensidig veirett på våre eiendommer langs felles eiendomsgrense i nord. Grensene for den felles adkomst følger den adkomst som i dag er opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplan og som fremgår på vedlagte kartutsnitt som anses som en del av denne erklæring.

   Hver part bærer sin del av kostnadene ved vedlikehold og snøbrøyting.

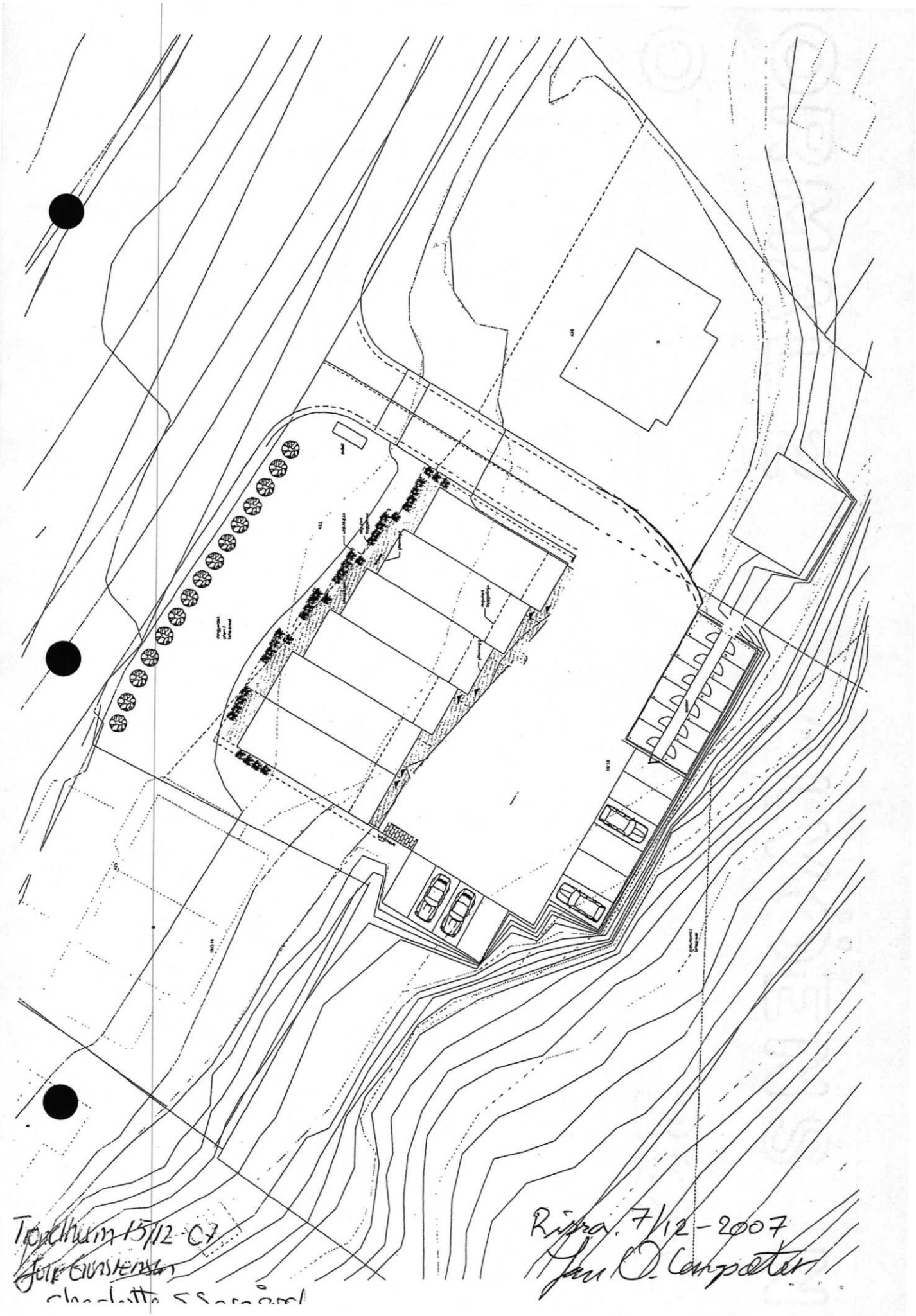
   Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim 15.12 2007

Hjemmelshaver til eiendommen
gnr. 19 bnr. 344
Charlotte S. Sørgård
Julie Gunstensen
Sameier Bergli ~~Borettslag~~

Trondheim 7.12 2007

Hjemmelshaver til eiendommen
gnr. 19 bnr. 10
Jan O. Lengseter
for Unite AS


Trondheim 13/12-07
Rissa 7/12-2007

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:
Jonsvannsveien 433L, 7059 Jakobsli
Gnr. 19, Bnr. 344, Snr. 8, andelsnr. 7 i BORETTSLAGET BERGLI , Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260163

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Georg Høin

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 990 00 004

E-post: georg.hoin@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.
