PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

OLAV MAGNUSSONS VEG 2

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260203
Addresse	Olav Magnussons veg 2		
Postnr.	7046	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Andre Berg Østlund		
Selgers navn	Emilie Markiewicz		

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?

Juni 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

BOM i flis ved dusj i hoved bad

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

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

Utbedring av BOM i flis.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

TRYM Bolig/Ruta Entreprenør

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
A Ø
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Av hvem og når?

TRYM Bolig/Ruta Entreprenør, 1års kontroll av bolig i 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ingen avvik

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

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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?:

Witsø Og Svea Takst AS17.904.2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Utbygger har jobbet med utbedring av BOM på hovedbad.

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Trønderblikk, årlig kontroll

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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

Beskrivelse:

Bygd ut terressa til større dimensjon enn originalt levert av utbygger.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Beskrivelse:

Parkering: Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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 15.07.2026

Signert av *Andre Berg Østlund*

Signert av *Emilie Markiewicz*

Initialer selger:
A Ø
E M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Olav Magnussons veg 2

7046 TRONDHEIM

5001/55/0/118/334/0

Rapportdato

03.09.2025

TG 0	11
TG 1	0
TG 2	1
TG 3	0
TG IU	0

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

Befaring utført den 31.08.2025 av:



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

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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.

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.

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.

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

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: Olav Magnussons veg 2 , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/55/0/118/334/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2022

Tomt: 4 074.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Valentinlyst Borettslag, Emilie Markiewicz, Andre Berg Østlund

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig pussfasade. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

1 Etasje			
Primærrom 85 m^2	**Sekundærrom** 5 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 90 m^2	**BTA** 95 m^2
Beskrivelse primærrom Entrè, gang, 2 bad, stue, kjøkken og 3 soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod/teknisk.	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 90 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 43 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè, gang, 2 bad, bod, stue, kjøkken og 3 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** 1 kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 95 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

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.

1 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Hoved bad - Totalvurdering av overflater: TG2 På bakgrunn av bomlyd på fliser i dusjsone, badet er innenfor 5 års reklamasjonstid.

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?
Nei

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny da boligen er under 5 år gammel. Det opplyses at det i 2025 har det blitt rettet opp svikt og lagt nytt gulv på reklamasjon.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
06.05.2024

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 02.06.2020 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 09.06.2022

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

3 Vinduer / dører

TG 0

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
3 lags isolervindu med trekarm.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

4 Terrasse

TG 0

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

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Det er etablert rekkverk, men det er ikke påkrevd.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrasse/veranda fremstår i god stand uten skader eller avvik. Liten slitasjegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

5 Hoved bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår og er under 5 år gammelt.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres bomlyd i enkelte gulv og veggfliser i dusjsonen, noe som indikerer manglende vedheft
mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent. Bad er fortsatt under garanti.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved
sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG2 På bakgrunn av bomlyd på fliser i dusjsone, badet er innenfor 5 års reklamasjonstid.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

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:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

6 Ekstra bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår og under 5 år gammelt.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

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:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

Levetid:

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

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

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

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

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 etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger fremviser samsvar for installasjon av elektrisk anlegget i leiligheten.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

OLAV MAGNUSSONS VEG 2 - 5001/55/0/118/334/0

Olav Magnussons veg 2

1. Etasje



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



1811 A20-01

Sak nr. Tegn nr. Rev.

Indeksplan

Rev.	Rev. gjelder	Dato	Kjør.
J			
I			
H			
G			
F			
E			
D			
C			
B			
A			

Prosjekt

Valentinlyst brl.
Boligprosjekt

gnr. 73 bnr. 264
TRONDHEIM KOMMUNE

Tiltakshaver

Jernmalm AS

TRONDHEIM

Ansvarlig

Fase:

RAMMESØKNAD

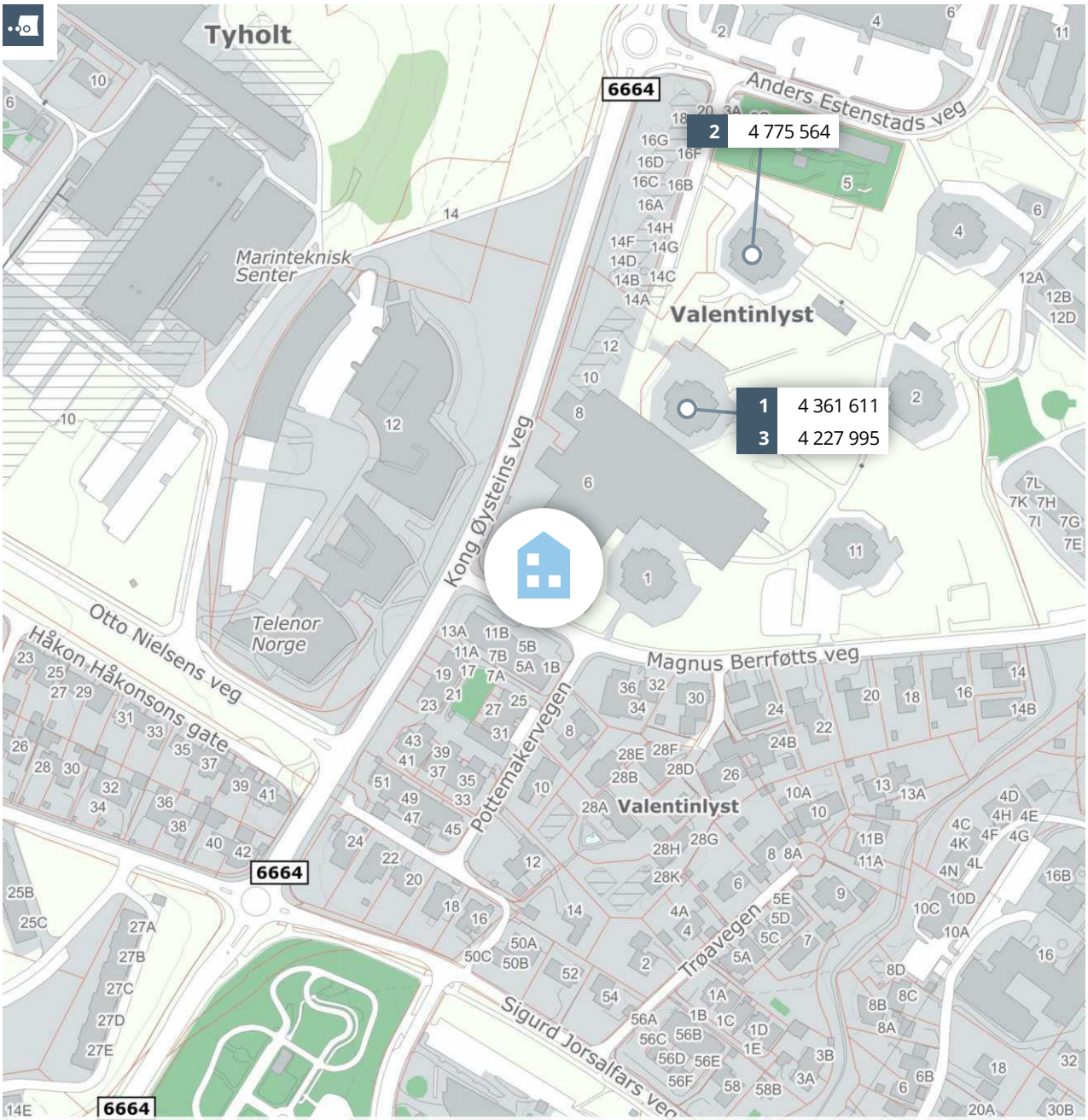
SKIBNES ARKITEKTER AS

Beskrivelse

Plan 1. Etasje

Målestokk i A3	Dato	Tegn	Kjør
1:200	02.06.20	MEL	SS

Sak nr. 1811 Tegn nr. A20-01 Rev.



Meglers verdivurdering

OLAV MAGNUSSONS VEG 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 16.05.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olav Magnussons veg 2, 7046 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2022

GNR 55 BNR 118 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS KONGSSLETTA

Verdivurdert til

5 000 000

249 617	5 249 617	61 765
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	85 m²
BRA	90 m²
Byggeår	2022

Fellesutgifter	9 636
Formue	187 748
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olav Magnussons veg 3 72 m²	1966	11. etg	2 sov	23.02.2023	3 990 000	**4 050 000**	311 611	4 361 611	**60 578**
2	Olav Magnussons veg 5 93 m²	1966	3. etg	3 sov	11.10.2023	4 490 000	**4 450 000**	325 564	4 775 564	**51 350**
3	Olav Magnussons veg 3 76 m²	1966	11. etg	2 sov	13.05.2024	3 990 000	**3 900 000**	327 995	4 227 995	**55 632**

Meget fin og moderne 4-roms selveierleilighet

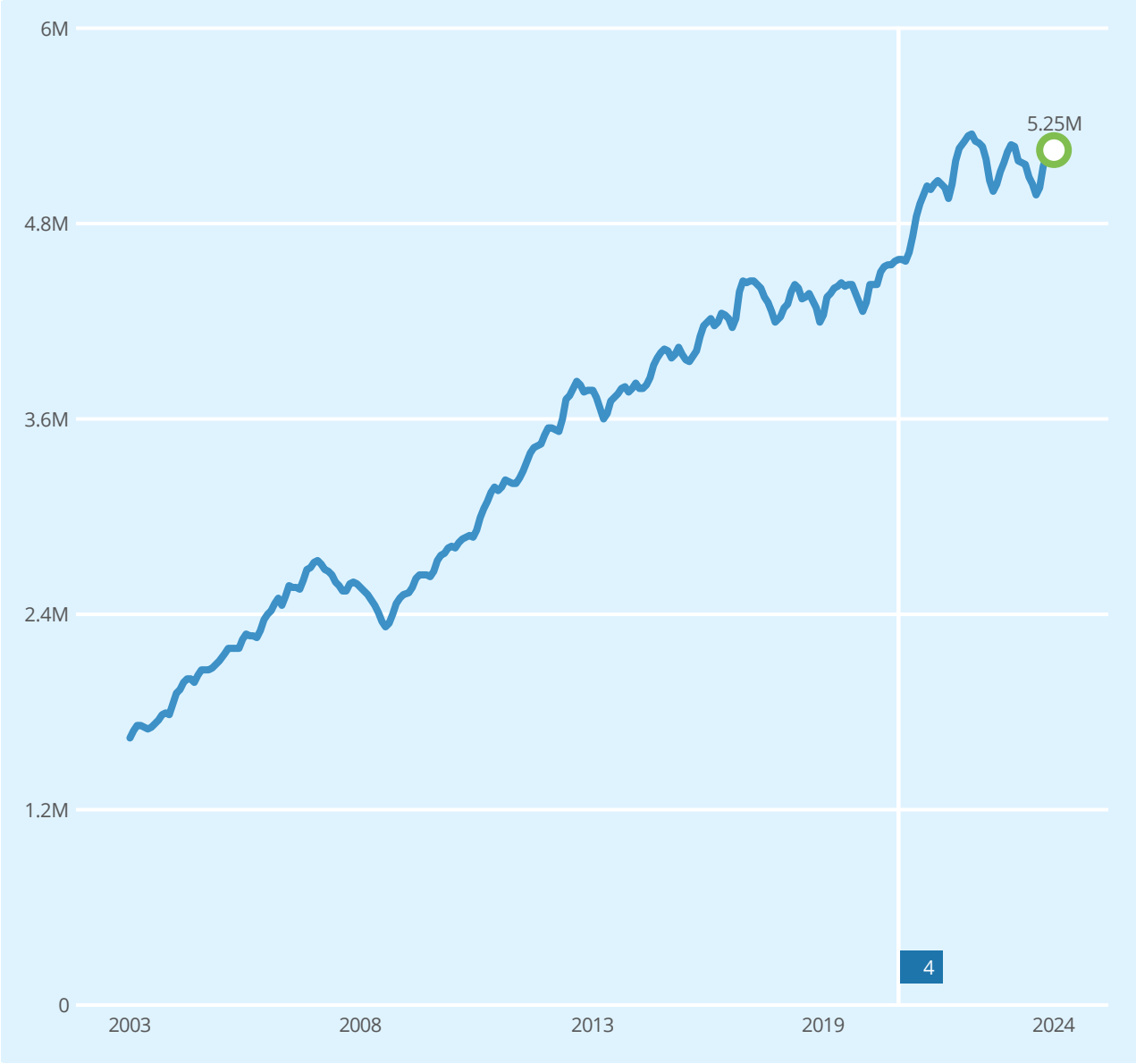
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

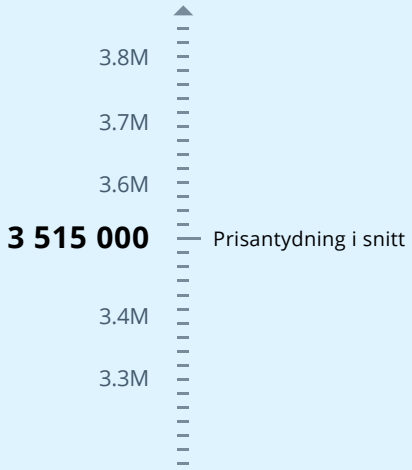
1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.06.2022	23.06.2022	23.06.2022	-	4 750 849	-	4 750 849	5

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i KONGSSLETTA grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

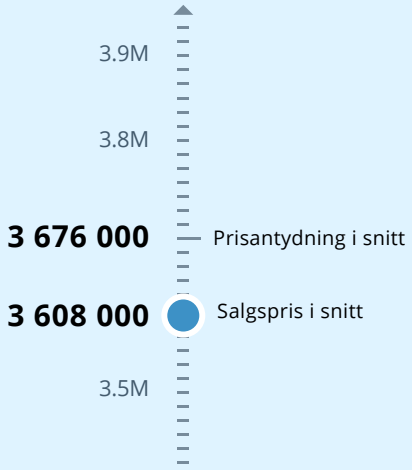


Annonsene har i snitt ligget ute i

84
dager

Leiligheter solgt i KONGSSLETTA grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

57
dager

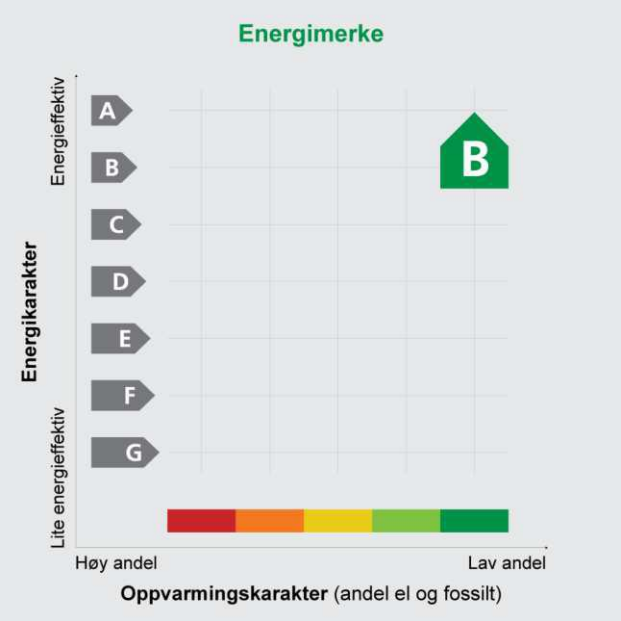
for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Olav Magnussons veg 2
Postnr	7049
Sted	Trondheim
Leilighetsnr.	1A-0104
Gnr.	116
Bnr.	55
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0104
Merkenr.	A2022-1391902
Dato	05.05.2022



Innmeldt av	Mattis Toverud

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2022	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	89,5	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Ja	
Detaljert vindu:	Ja	
Dato for lekkasjetallmåling:	29.09.2021 00:00:00	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2016	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Vedtekter

for Valentinlyst Borettslag org nr. 948.719.444
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.05.1965, sist endret 20.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Valentinlyst Borettslag (org.nr. 948 719 444) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

(3) Det er tillatt med kameraovervåkning i borettslagets parkeringskjeller. Formålet med kameraovervåkningen er andelseiere og beboere sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen er tilstrekkelig i forhold til formålet, og at det gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk.

1-3 Parkering
(1) Parkering skjer i parkeringskjeller, som eies og driftes av Valentinlyst Parkeringsutleie AS (VPU). Parkeringskjelleren skal inneholde 557 parkeringsplasser, Bestemmelser som gjelder parkeringskjelleren er beskrevet i vedtektene til VPU.

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

1-4 Boder
(1) Andelene 1-330 disponerer en fast bod i kjeller på eiers adresse i tillegg til en mindre bod i tilknytning til parkeringsplass i parkeringskjeller. Andelene kan i tillegg leie inntil en ekstra bod i egen høyblokk. Boder tildeles av forretningsfører og skjer etter boansiennitet (botid i borettslaget). Boder som leies følger ikke med ved salg av andelen.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke. (korttidsutleie)

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av tre medlemmer og 1-2 vara, for innstilling til de tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til andelseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til valgkomite
- Eventuelt skifte av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Drifts- og vedlikeholdsplan (jf 8-2 punkt 4)
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-8 Digitale møter
(1) Styret kan velge å holde generalforsamlingen digitalt etter reglene i borettslagsloven § 7-4.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

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

Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet, og dermed beboerne, unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Barnevogner, møbler, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i oppganger eller annet fellesareal.
Det finnes egne rom og boder beregnet for slikt utstyr. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.
Det er forbudt med fotballsparking på plenene. Det er opparbeidet fotballbane til bruk i borettslaget.
Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass med motorvarmer, kun benytte disse.
Borettslagets garasjer skal kun brukes til parkering av bil eller annet motorkjøretøy.
Respekter skiltingen i området!
Kildesortering - avfall.

Restavfall, papp, papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.
Returpunkter for tekstil/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall skal benyttes. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Mating av fugler.

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

kan trekke rotter og mus til husene.

Ro og orden.

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i blokken eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom styret og naboene har samtykket.
Det skal være stilt i leilighetene mellom klokken 2400 og 0700.
Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå etter kl 2000 mandag - fredag, eller lørdag etter kl 1700, og ikke i det hele tatt på søn.- og helligdager.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger .

Bruk av leiligheten.

Byggene har felles ventilasjonssystem med vifter som sørger for tilfredsstillende avtrekk, og det er ikke tillatt å montere noen form for egne avtrekksvifter i leilighetene, da dette vil skape ubalanse og problemer i anlegget, samt tilføre støy og lukt til øvrige beboere.
Det kan om ønskelig monteres kjøkkenventilator, men da kun med utskiftbart kullfilter, og selvfølgelig ikke knyttet til eksisterende kanaler.
Hold avtrekkskanaler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e. l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Sett ikke opp markiser, levegger e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.
Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner ved at blomsterkasser faller ned og treffer noen.
Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjellerboder.
Vaskerier og tørkeplasser.
Etter bruk av vaskeriet skal maskiner og golv gjøres rent.
Maskinene kan brukes fra kl 0700 og ikke etter kl 2100. Hybelboere har ikke anledning til å bruke vaskeriet.
Baderom, wc, kraner og ledninger.
Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

Plikter - mislighold.

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

tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.
Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra styret, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim 21.05.2019
VALENTINLYST BORETTSLAG Styret.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Valentinlyst Borettslag

Tid: Tirsdag 20.05.2025 - kl. 18:00 - 21:00
Sted: Frikirken, Moholt

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets innstilling i henhold til budsjett kr 650 000 for året 2024/2025.

For året 2023/2024 var honoraret kr 500 000.

Begrunnelse:

- Daglig leder ble ansatt 1. mars 2025, flere måneder senere enn planlagt.
- Økning i antall andelseiere.
- Overtakelse av de siste byggetrinnene.
- Svært mye arbeid knyttet til opprydding og ferdigstillelse i forbindelse med utvidelsen av borettslaget.
- I snitt pr andelseier ligger honorarer litt over 1100 kr - det er lavere enn snittet for andre borettslag.

Styrets innstilling: I henhold til budsjett kr 650 000 for året 24/25

5. Saker fra styret

5.1 Kameraovervåkning - endring i vedtekten pkt 1-2 (3)

Generalforsamlingen gjorde i 2023 følgende vedtak:

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

Det har i den senere tid vært flere innbrudd i p-kjeller inkludert bodareal. Det er grunn til å tro at kamera ved garasjeportene ikke er tilstrekkelig tiltak for å hindre skadeverk og innbrudd.

Styret har vurdert flere tiltak, og ser det som nødvendig med ytterligere kameraovervåkning, da spesielt i forhold til bodarealene.

All kameraovervåkning vil være i henhold til retningslinjer og krav fra Datatilsynet.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt 1-2 (3) endres til:

"Det er tillatt med kameraovervåkning i borettslagets parkeringskjeller. Formålet med kameraovervåkningen er andelseiere og beboere sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen er tilstrekkelig i forhold til formålet, og at det gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk.»

5.2 Valgkomite - endring i vedtekten pkt 8-1 (4)

Valgkomiteen har meldt at det bør være 1 eller 2 varamedlemmer i tillegg til dagens tre medlemmer. Det har vist seg at dagens ordning med 3 medlemmer har vært sårbart i de tilfeller 1 av medlemmene ikke har kunnet stilt på møte.

Vedtekten i dag er som følger:
Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av tre personer for innstilling til de tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Vedtekten pkt 8-1 (4) endres til:

Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av tre medlemmer og 1-2 vara, for innstilling til de tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

6. Saker fra andelseiere

6.1 ENØK-tiltak

EØS vil ganske snart fremme forslag om at også nordmenn må gjøre mer for å få boligene sine mer energieffektive og at varmetapet minimeres.

Vi som bor i de gamle høyblokkene har kun strøm til oppvarming, dvs. for de fleste panelovner.

Hadde vi hatt varmepumper kunne vi fått ned strømutgiftene. For å kunne ha varmepumper, må det være mulighet for å få bort kondensvannet som kommer fra "utedelen" av varmepumpen. Alle verandaene våre har avløpsrenner, men avløpsrennene må være åpne hele året, ikke frosset på vinteren, for avrenning av kondensvannet.

Hva med at borettslaget sørger for varmekabler i avløpsrennene så de ikke fryser på vinteren, og så er det er det opp til hver enkelt beboer om de ønsker å installere varmepumpe for egen regning?

Varmepumper er et godt ENØK-tiltak som ikke er for dyrt for de fleste og et godt tiltak, synes vi, for å møte de nye EØS-kravene som vi vet vil komme innen få år.

Innmeldt av: Morten Aagaard og Gunhild Borgan i OMV5

Forslag til vedtak: At borettslaget ordner, installerer og vedlikeholder "varmekabler" i avløpsrennene på verandaene i de gamle høyblokkene slik at installering av varmepumper kan monteres.

Om varmepumper blir tillatt å montere, er det beboerne som selv koster det.

Styrets innstilling: Styrets mener at dette er en sak som må utredes nærmere før generalforsamlingen kan ta stilling til det.

Dette vil kreve flere avklaringer, herunder:

- Avklare om dette er teknisk mulig
- Avklare kostnader knyttet til en slik investering
- Krever en prinsipiell beslutning knyttet til om det skal være tillat med varmepumper

Dersom generalforsamlingen stemmer for forslagsstillers tiltak, vil styret måtte utrede forslaget nærmere og komme tilbake til generalforsamlingen med et endelig beslutningsgrunnlag.

6.2 Endring av beslutningsform for Valentinlyst parkerings selskap(VPS)

Dagens beslutningsform for VPS er noe uheldig, ved at styret i borettslaget er generalforsamling i VPS. Dette kan i spesielle tilfeller bli en utfordring, dersom det kommer forslag fra beboerne i borettslaget, ved at dette kan stoppes eller treneres av styret ved å hevde at saker ble nedstemt av VPS sin generalforsamling. Et alternativ til endring kan være å legge ned parkeringsselskapet og la det inngå i borettslaget. Jeg anser dette forslag for uheldig fordi vi må anta at skattemyndighetene vil da gi borettslaget pålegg om å betale moms som ikke ble betalt på grunn av dagens organisering gir momsfritak.

Endring i besluttningsformen i VPS kan lett gjøres ved at det avholdes to separate generalforsamlinger, gjerne på samme dag. Styrene i VPS og Valentinlyst borettslag (VBL) kan med fordel være de samme personene. For å unngå noen fordyrende forhold kan styrehonoraret i VBL halveres og den andre halvdel bli styrehonorar for

VPS. Dette vil dermed ikke bli noen dyrere løsning enn i dag, men muligens mer oversiktelig for omverdenen.

Innmeldt av: Knut Tangen i OMV 14

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen. For VBL avsetter generalforsamlingen i VPS og innkaller beboerne i VBL som generalforsamling i VPS.

Rent praktisk bør begge generalforsamlingene avholdes samme dag. Men adskilt med en markert pause mellom de to generalforsamlingene.

Dersom forslaget får tilstrekkelig flertall, anmodes det om at individuell nedbetaling (IN) for VPS sin felles gjeld iverksettes umiddelbart.

Styrets innstilling: Forslagstiller ber generalforsamlingen i borettslaget «avsette generalforsamlingen» i VPU, og innkalle den enkelte andelseier i borettslaget til generalforsamlingen i VPU.

Styret har bedt Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Trondheim AS om en vurdering av lovligheten og muligheten for et slikt forslag, og deretter utarbeide forslag til innstilling fra styret for fremleggelse til generalforsamlingen.

Å uten videre gjøre generalforsamlingen i Valentinlyst Borettslag (VBL) til Generalforsamling i Valentinlyst Parkeringsutleie AS (VPU), er ikke mulig.

For det første er det styret i borettslaget ved styrets leder som har møte- og representasjonsrett i generalforsamlingen i parkeringsselskapet, jf.borettslagsloven §8-16. Samtidig er det mulighet for at hele styret i borettslaget utgjør generalforsamling i VPU.

Hvem som har rett til å møte på generalforsamlingen i VPU reguleres av bestemmelsene i aksjeloven kap. 5. Av aksjeloven § 5-2 første ledd går det frem at «Aksjeeierne har rett til å delta på generalforsamlingen».
Som aksjeeier siktes det til den eller de som er ført inn som aksjeeier i aksjeeierboka. I dette tilfelle er det borettslaget som er aksjeeier, og som har rett til å møte på generalforsamlingen i VPU. Andelseierne i borettslaget er ikke aksjeeiere i VPU i aksjelovens forstand.

Borettslaget er en egen juridisk person som representeres av styret, ved generalforsamlingen som øverste myndighet. I utgangspunktet er det – også for et borettslag – styret som er borettslagets rettslige stedfortreder, jf. borettslagsloven § 8-16. Dette innebærer at det er styret i borettslaget som etter aksjeloven har rett og plikt til å delta på generalforsamlingen i VPU. Den enkelte andelseier har således ikke representasjonsrett i VPU, og har følgelig ikke rett til å møte i generalforsamlingen til VPU.

Etter styret sitt syn sammenholdt med tilrådning og vurdering fra advokatfirmaet, innstiller styret på at forslaget ikke tas til følge.

6.3 Ansettelse av daglig leder og rådgiver

Ansettelsen av daglig leder ser ut som kameraderi. Stillingen har ikke vært utlyst, og vi har ikke blitt informert/orientert om ansettelsens detaljer, da spesifikt hvor mye dette vil koste borettslaget. Dette er bekymringsverdig og kritikkverdig. Da styreleder ikke ønsker å opplyse om dette ved forespørsel fra andelseiere, ansees dette som å være illojalt da generalforsamlingen er borettslagets øverste organ.

Mari Østgård var også oppført som styremedlem via Tobb portalen. Vi har blitt orientert om hennes rolle som rådgiver/støttefunksjon, men vi har ikke fått høre noe om hvilken kostnad hennes rolle har hatt. Ingen henvendelser til styret om dette har gitt oss svar utover god-dag-mann-økseskaft.

Innmeldt av: Magnar Folgerø etter fullmakt fra Anne Mari Folgerø - OMV5

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:
1: Ansettelsen oppheves, og stillingen utlyses på nytt og riktig denne gang.
2: Dersom punkt 1 får gjennomslag går dette til umiddelbar mistillitsavstemning mot styret i sin helhet.

Styrets innstilling: Ansettelser er i utgangspunktet under styrets beslutningsmyndighet. Styret valgte likevel å legge frem sak om ansettelse av daglig leder i 50% stilling for ekstraordinær generalforsamling 24. april 2024. Dette fordi at styret ønsker åpenhet rundt og andelseiernes deltakelse i viktige beslutninger i borettslaget. Saken ble vedtatt med et klart flertall. Etter dette har styret jobbet med å finne kandidater til stillingen. I mellomtiden har styret hatt behov for bistand, herunder Mari Østgaard. Mari har aldri vært et medlem av borettslagets styre.

I forbindelse med søket etter daglig leder benyttet borettslaget bl.a. et eksternt rekrutteringsbyrå for å finne riktig kandidat. Fra 1. mars 2025 har Hege Dahle vært ansatt som daglig leder i 50% stilling. Hun ble introdusert og presentert for andelseierne på ekstraordinær generalforsamling 1. april, i tillegg til at det i forkant var lagt ut informasjon på 'Min side' og på oppslagstavlene. Ingen i styret har hatt noen tidligere relasjon til Hege Dahle. Daglig leders lønn er innenfor budsjettet for 2025.

Styret ser ingen grunn til at ansettelsen skal oppheves, og ber om at saken forkastes.

7. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes. Valgkomiteens innstilling følger som eget vedlegg, sak 7.

7.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Elisabeth Fredriksen

7.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Kristin Svee
Svein Morten Fossum

7.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Joakim Fjærem
Marius Kvål

7.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Britt Inger Volden
Turid Knudsen
Per-Arild Lyng

7.5 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

02.05.2025
Valentinlyst Borettslag
styret

Valentinlyst Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		16 555 248	13 305 311	14 451 000	19 285 761
Felleskostnader kapitaldel		8 095 632	6 281 286	9 140 690	8 060 000
Inntekter garasjer		15 558 614	2 025 533	15 681 600	23 172 360
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 090 501	2 395 609	2 796 372	3 910 000
Andre driftsinntekter	1	210 134	211 924	109 700	111 500
Sum driftsinntekter		**43 510 129**	**24 219 663**	**42 179 362**	**54 539 621**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 938 158	-1 914 909	-2 373 380	-2 553 500
Styrehonorar		-500 000	-470 800	-500 000	-650 000
Avskrivninger		-560 309	-382 349	-370 200	-547 385
Forretningsførerhonorar		-454 719	-362 338	-430 600	-533 800
Honorar administrative tjenester		-200 632	-242 497	-192 780	-268 900
Eksterne honorar	3	-3 938 072	-778 738	-350 000	-1 150 000
Kontingent boligbyggelag		-184 925	-144 900	-188 175	-264 950
Kontingent/felleskostnader	4	-15 028 560	-7 237 105	-15 681 600	-23 172 360
Drifts- og serviceavtaler	5	-961 856	-442 478	-771 570	-811 000
Vaktmestertjenester		-24 500	-38 188	-40 000	-40 000
Renholdstjenester		-700 608	-656 715	-749 000	-896 000
Løpende vedlikehold	6	-570 536	-872 506	-1 000 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	7	-3 749 359	-2 570 919	-8 600 000	-8 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 023 544	-2 557 667	-2 796 372	-3 910 000
Forsikring		-1 527 365	-1 228 959	-1 487 310	-2 005 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 471 323	-2 695 130	-2 155 000	-4 030 000
Eiendomsavgifter		-2 611 023	-2 220 407	-2 310 000	-3 500 000
Energi, felles		-1 933 264	-1 750 513	-1 400 000	-1 500 000
Andre driftsutgifter	8	-729 249	-2 868 741	-510 000	-683 000
Sum driftskostnader		**-42 108 002**	**-29 455 858**	**-41 905 987**	**-55 115 895**
DRIFTSRESULTAT		**1 402 127**	**-5 236 195**	**273 375**	**-576 274**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		199 758	289 476	100 000	50 000
Finanskostnader		-8 477 107	-7 089 420	-9 140 690	-8 060 000
Netto finansposter		**-8 277 349**	**-6 799 944**	**-9 040 690**	**-8 010 000**
Resultat før skattekostnad		**-6 875 222**	**-12 036 139**	**-8 767 315**	**-8 586 274**
Ordinært resultat etter skatt		-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
ÅRSRESULTAT	9, 15	**-6 875 222**	**-12 036 139**	**-8 767 315**	**-8 586 274**
Disponering av totalresultat:		-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
Overført fra annen egenkapital		-6 875 222	-12 036 139	0	0

Valentinlyst Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 16	1 185 216 480	543 716 480
Garasjer	10, 16	4 557 395	4 810 584
Andre anleggsmidler	10	18 668 005	5 119 266
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	100 000	100 000
Langsiktige fordringer	12	60 458 333	93 447 619
Sum anleggsmidler		**1 269 000 212**	**647 193 949**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	65 462	88 212
Forskutterte kostnader MBU	13	2 609 366	1 246 693
Periodiserte kostnader	13	1 479 295	1 132 480
Andre fordringer	13	5 257 088	8 276
Mellomregning Klare Finans	13	666 968	334 462
Opptjente renter	13	199 758	289 476
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 142 078	8 297 939
Sum omløpsmidler		**11 420 015**	**11 397 540**
SUM EIENDELER		**1 280 420 228**	**658 591 489**

Valentinlyst Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	55 700	42 900
Annen innskutt kapital	15	963 696 436	380 067 636
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	103 034 411	109 909 633
Sum egenkapital		**1 066 786 547**	**490 020 169**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	130 000 000	130 000 000
Borettsinnskudd	16, 18	56 522 000	28 819 495
Sum langsiktig gjeld		**186 522 000**	**158 819 495**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 889 239	2 285 519
Skyldig off. myndigheter		158 867	148 475
Forskudd kunder		597 837	331 159
Forskutterte inntekter MBU		1 403 535	495 768
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		186 939	168 896
Påløpte kostnader		1 263 694	685 064
Annen kortsiktig gjeld	19	21 611 569	5 636 943
Sum kortsiktig gjeld		**27 111 681**	**9 751 824**
Sum gjeld		**213 633 681**	**168 571 319**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 280 420 228**	**658 591 489**
Pantstillelser	16	186 522 000	158 819 495

Sted: Ir-heim, dato: 29/4-25

Elisabeth Fredriksen
Leder

Svein Morten Fossum
Styremedlem

Kristin Svee
Styremedlem

Wenche Bye
Wenche Elisabeth Bye
Styremedlem

Sigmund Midtbø
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Borettslaget er i perioden 2022-2024 utvidet med 227 nye andeler. Usolgte andeler i den nye delen av borettslaget som fremdeles er eid av utbygger, innlemmes i sikringsordningen etter hvert som disse blir solgt.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift eluttak	0	3 375
Inntekt festeavgift/tomt	100 000	100 000
Andre leieinntekter	110 134	108 549
Sum andre inntekter	**210 134**	**211 924**

Andre utleieinntekter gjelder bodleie i høyblokkene.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	1 196 727	1 162 942
Arbeidsgiveravgift	289 126	294 933
Feriepenger	186 939	168 896
Pensjonskostnader	71 482	184 800
AFP-premie	13 408	8 589
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 548	1 474
Personalopplæring	14 799	0
Reisekostnader	1 054	1 758
Andre lønnskostnader	163 076	91 518
Sum personalkostnader	**1 938 158**	**1 914 909**

Samlet antall årsverk: 2,04.
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.
Av andre lønnskostnader er det 119.880,- som er utbetalt til styremedlemmer for merarbeid.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	60 076	54 625
Honorar rådgiving revisjon	62 735	129 633
Fakturerte tjenester	215 520	2 900
Juridisk rådgivning	3 591 148	525 249
Teknisk rådgivning	8 594	66 331
Sum eksterne honorarer	**3 938 072**	**778 738**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Bistand fra revisor er lagt på egen linje under.
Juridisk rådgivning på kr. 3 591 148,- gjelder i hovedsak bistand knyttet til opprydning og ferdigstillelse i forbindelse med utvidelsen av borettslaget. Kr. 2 065 635,- er fakturert fra Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Trondheim AS, kr. 1 405 888,- fra Ernst & Young Advokatfirma AS og kr. 119 625,- er fakturert fra Boligbyggelaget TOBB.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	15 028 560	7 237 105
Sum felleskostnad velforening/sameie	**15 028 560**	**7 237 105**

Beløpene gjelder i sin helhet leie for bruk av p-anlegg eid av borettslaget datterselskap Valentinlyst Parkeringsleie AS.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	15 123	5 474
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	158 785	98 899
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	405 801	103 251
Avtale om skadedyrbekjempelse	0	13 158
Avtale om kontroll av el-anlegg	81 250	0
Avtale om adgangskontroll og dører	20 950	19 205
Avtale om kontroll og drift av brannteknisk anlegg	279 947	202 491
Sum drifts- og serviceavtaler	**961 856**	**442 478**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	169 829	243 537
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	43 911	151 445
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	31 199	164 555
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	272 203	165 595
Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 230	109 206
Reparasjon og vedlikehold annet	21 163	38 169
Sum vedlikehold	**570 536**	**872 506**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	3 683 234	2 570 919
Prosjektvedlikehold	66 125	0
Sum periodisk vedlikehold	**3 749 359**	**2 570 919**

Periodisk vedlikehold gjelder i hovedsak modernisering av heis og utskifting porttelefonanlegg.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	198 182	137 023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	50 455	101 208
Kontorrekvisita, trykksaker	19 361	20 795
Telefon og porto	0	1 500
Drift maskiner	19 130	78 679
Gaver	4 789	1 680
Kostnader vedr. styrearbeid	3 184	11 506
Generalforsamling/årsmøte	327 284	137 926
Kurskostnader	33 559	46 890
Bankgebyrer	1 386	1 634
Andre gebyrer	37 137	23 058
Tilskudd bomiljø	8 390	8 885
Hjemmeside/internett/TV-abo	22 792	24 910
Dagligvarer	1 309	10 666
Julebord/styresamling	2 300	3 892
Andre kostnader	0	2 278 490
Sum andre driftsutgifter	**729 249**	**2 888 741**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 645 715**	**6 792 603**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-6 875 222	-12 036 139
Tilbakeført avskrivning	560 309	382 349
Tilgang av anleggsmidler	-655 355 859	-213 471 558
Opptak lån	0	15 000 000
Mellomværende med konsernselskap	0	-5 063 773
Innbetalt innskudd	27 702 505	20 126 295
Innskudd kapital/fond	12 800	4 900
Opparbeidet langsiktig fordring	-30 560 993	-14 908 276
Reduksjon langsiktig fordring	63 550 279	24 435 472
Andre finansielle transkasjoner	583 628 800	180 446 054
Årets endring i disponible midler	**-17 337 381**	**-5 084 675**
Disponible midler i periodens slutt	**-15 691 665**	**1 645 715**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**-15 691 665**	**1 645 715**

Andre finanslelle transaksjoner gjelder økning i egenkapital i forbindelse med bokføring av bygningsverdien på byggetrinn som er innlemmet i borettslaget.
Negative disponible midler skyldes i hovedsak kortsiktig gjeld til Valentinlyst Parkeringsutleie AS på til sammen kr. 15 977 238,-. Se detaljer i note 19. Beløpet skal gjøre opp i 2025, ved at borettslaget øker sine langsiktige lån til kredittinstitusjon.

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Søppelsug	Andre varige anleggsmidler	Garasjer	Traktorgarasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	443 677 957	98 967 323	3 362 539	123 300	5 063 773	321 718
Årets tilgang :	641 500 000	0	12 903 528	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 085 177 957	98 967 323	16 266 067	123 300	5 063 773	321 718
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	168 127	0	506 377	321 718
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 085 177 957	98 967 323	16 097 940	123 300	4 557 395	0
Årets avskrivninger :	0	0	168 127	0	253 189	0
Antatt levetid i år :			20		20	20

	Parkeringsplas	Tomter	Vaskeranlegg	Vaskeranlegg	Aktivitetshus	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 256 637	1 071 200	1 768 797	175 503	10 000	171 678
Årets tilgang :	0	0	0	57 713	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 256 637	1 071 200	1 768 797	233 216	10 000	171 678
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 722 688	88 953	10 000	171 678
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 256 637	1 071 200	46 109	144 263	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	50 301	44 719	0	0
Antatt levetid i år :			3	5	5	5

	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	91 481	243 182	1 538 508	21 279	1 660 984
Årets tilgang :	799 306	0	0	95 313	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	799 306	91 481	243 182	1 633 820	21 279	1 660 984
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	91 481	243 182	1 433 371	21 279	1 660 984
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	799 306	0	0	200 450	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	8 489	35 485	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5	3	5

	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	52 113
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	52 113
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 113
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	3

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i 1965.
Rehabiliteringer er gjennomført i 2004 og i perioden 2016-2019. Sistnevnte gjelder fasaderehabilitering og innglassing av balkonger.
Tilgang bygning gjelder overtakelse av bygningsmasse i forbindelse av utvidelse av antall andeler i borettslaget. Øvrige tilganger i 2024 gjelder inventar vaskerianlegg og kostnader som er avsatt og vil bli viderefakturert fra Valentinlyst Parkeringsutleie AS på til sammen kr. 13 702 834,-. Beløpet knytter seg til søppelanlegg og bunnledninger bolig. P-anlegget som benyttes av borettslaget er eid av borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Note 11 - AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 100% av aksjene i Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Selskapet ble stiftet i 2018 for å bygge og drifte et underjordisk p-anlegg. P-anlegget er ferdigstilt høsten 2024. Bokført egenkapital i Valentinlyst Parkeringsutleie AS per 31.12.2024 er -14 349 891,- og årsresultatet er -5 137 813,-. Se beskrivelse av tiltak for å bedre egenkapitalen i datterselskapet i note 12.

Note 12 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2024	2023
Valentinlyst Parkeringsutleie AS	60 458 333	29 897 340
Langsiktige fordringer	0	63 550 279
Sum langsiktige fordringer	**60 458 333**	**93 447 619**

Fordringen mot Valentinlyst Parkeringsutleie AS på kr. 60 458 333,- gjelder festeavgift (458 333,-) og lån i forbindelse med bygging av p-kjeller (60 000 000,-). I henhold til låneavtalene med banken, er det forutsatt at kr. 60 000 000,- av vederlaget for utbyggingsretten overføres fra borettslaget som likviditet til Valentinlyst Parkeringsuteleie AS. I forbindelse med ferdigstillelse av utbyggingsprosjektet, og oppgjør fra utbygger, er dette lånevilkåret oppfylt på balansedagen. Ekstraordinær generalforsamling vedtok 1. april 2025 at styret har fullmakt til å ettergi lån til Valentinlyst Parkeringsutleie AS på inntil kr. 60 000 000,- som vil konverteres til egenkapital i Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.
Kortsiktig fordring på kr 5 257 088,- gjelder i hovedsak fordring mot utbygger utbetalt i 2025.

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	87 295	61 202
Bankinnskudd	1 054 783	8 236 737
Sum bankinnskudd	**1 142 078**	**8 297 939**

Note 15 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**490 020 169**	**321 605 354**
Overkurs/annen innskutt EK 01.01	380 067 636	199 621 582
Endring overkurs/annen innskutt EK	583 628 800	180 446 054
Overkurs/annen innskutt EK 31.12	**963 696 436**	**380 067 636**
Andelskapital 01.01	42 900	38 000
Endring andelskapital	12 800	4 900
Andelskapital 31.12	**55 700**	**42 900**
Annen egenkapital 01.01	109 909 633	121 945 772
Årets resultat	-6 875 222	-12 036 139
Annen egenkapital 31.12	**103 034 411**	**109 909 633**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**1 066 786 547**	**490 020 169**

Andelskapitalen er kr 55 700,- fordelt på 557 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**1 189 773 875**
Restgjeld 31.12	**186 522 000**

Pantestillelser omfatter panteobligasjon på kr. 300 000 000,- i forbindelse med borettslagets lån og panteobligasjon på kr. 600 000 000,- som sikkerhet til fordel for Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Panteobligasjonen til fordel for Valentinlyst Parkeringsutleie er redusert til kr. 250 000 000,- i 2025.

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Sparebank 1 SMN**	**Sparebank 1 SMN**	**Sparebank 1 SMN**
Lånenummer:	**42137901654**	**42137902138**	**42137904785**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2023
Rentesats:	6.18 %	6.18 %	6.18 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 1,45 %	3 mnd nibor + 1,45 %	3 mnd nibor + 1,45 %
Beregnet innfridd:	22.01.2025	22.01.2025	22.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	97 744 393	17 255 607
Lånesaldo 01.01:	15 000 000	96 325 038	18 674 962
Avdrag i perioden:	0	24 521 568	0
Opptak i perioden:	0	0	24 521 568
Lånesaldo 31.12:	**15 000 000**	**71 803 470**	**43 196 530**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137901654	1	53 138	53 138
	1	52 573	52 573
	1	49 893	49 893
	1	47 893	47 893
	1	43 590	43 590
	1	40 495	40 495
	5	37 250	186 250
	1	36 117	36 117
	4	35 514	142 056
	5	33 778	168 890
	1	33 483	33 483
	4	33 174	132 696
	4	32 683	130 732
	4	32 559	130 236
	4	32 042	128 168
	4	31 551	126 204
	4	31 513	126 052
	132	31 195	4 117 740
	4	30 758	123 032
	7	30 317	212 219
	3	29 928	89 784
	5	29 351	146 755
	4	28 796	115 184
	6	28 721	172 326
	4	28 608	114 432
	3	28 540	85 620
	1	28 456	28 456
	2	28 419	56 838
	6	28 381	170 286
	4	28 230	112 920

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	4	27 853	111 412
	5	27 664	138 320
	132	27 594	3 642 408
	5	27 369	136 845
	4	25 136	100 544
	66	24 326	1 605 516
	4	24 230	96 920
	5	23 927	119 635
	1	23 097	23 097
	9	22 682	204 138
	4	21 776	87 104
	5	21 475	107 375
	4	19 210	76 840
	4	18 946	75 784
	21	18 885	396 585
	12	18 757	225 084
	5	18 606	93 030
	4	18 568	74 272
	4	16 342	65 368
	4	16 304	65 216
	4	16 267	65 068
	4	15 926	63 704
	5	14 756	73 780
	1	13 285	13 285
	10	12 039	120 390
	4	11 058	44 232
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137902138	1	254 368	254 368
	1	251 660	251 660
	1	238 833	238 833
	1	229 257	229 257
	1	208 663	208 663
	1	193 846	193 846
	5	178 311	891 555
	1	172 890	172 890
	4	170 001	680 004
	5	161 691	808 455
	1	160 281	160 281
	4	158 802	635 208
	4	156 450	625 800
	4	155 855	623 420
	4	153 381	613 524
	4	151 029	604 116
	4	150 848	603 392
	132	149 327	19 711 164
	4	147 236	588 944
	7	145 124	1 015 868
	3	143 262	429 786
	5	140 501	702 505
	4	137 846	551 384
	6	137 484	824 904

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	4	136 941	547 764
	3	136 617	409 851
	1	136 218	136 218
	2	136 037	272 074
	6	135 856	815 136
	4	135 133	540 532
	4	133 329	533 316
	5	132 425	662 125
	132	132 089	17 435 748
	5	131 015	655 075
	4	120 321	481 284
	66	116 448	7 685 568
	4	115 985	463 940
	5	114 538	572 690
	1	110 564	110 564
	9	108 574	977 166
	4	104 238	416 952
	5	102 796	513 980
	4	91 954	367 816
	4	90 693	362 772
	21	90 400	1 898 400
	12	89 789	1 077 468
	5	89 065	445 325
	4	88 884	355 536
	4	78 228	312 912
	4	78 047	312 188
	4	77 866	311 464
	4	76 238	304 952
	5	70 636	353 180
	1	63 592	63 592
	10	57 628	576 280
	4	52 936	211 744
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137904785	1	153 026	153 026
	1	151 397	151 397
	1	143 681	143 681
	1	137 920	137 920
	1	125 530	125 530
	1	116 617	116 617
	5	107 271	536 355
	1	104 009	104 009
	4	102 272	409 088
	5	97 272	486 360
	1	96 424	96 424
	4	95 534	382 136
	4	94 120	376 480
	4	93 761	375 044
	4	92 273	369 092
	4	90 858	363 432
	4	90 749	362 996
	132	89 834	11 858 088

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

4	88 576	354 304
7	87 306	611 142
3	86 185	258 555
5	84 524	422 620
4	82 927	331 708
6	82 710	496 260
4	82 383	329 532
3	82 188	246 564
1	81 948	81 948
2	81 839	163 678
6	81 730	490 380
4	81 295	325 180
4	80 210	320 840
5	79 666	398 330
132	79 464	10 489 248
5	78 818	394 090
4	72 384	289 536
66	70 054	4 623 564
4	69 776	279 104
5	68 905	344 525
1	66 515	66 515
9	65 318	587 862
4	62 709	250 836
5	61 842	309 210
4	55 319	221 276
4	54 560	218 240
21	54 384	1 142 064
12	54 016	648 192
5	53 581	267 905
4	53 472	213 888
4	47 061	188 244
4	46 953	187 812
4	46 844	187 376
4	45 864	183 456
5	42 494	212 470
1	38 257	38 257
10	34 669	346 690
4	31 846	127 384

Alle banklån er overført nytt lånenummer og samlet til ett lån i 2025.

Note 18 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	56 522 000	28 819 495
Sum innskudd	**56 522 000**	**28 819 495**

Note 19 - KORTSIKTIG GJELD

Kortsiktig gjeld til Valentinlyst Parkeringsutleie AS er på til sammen kr. 15 977 238,-. Gjelden har oppstått som følge av at Valentinlyst Parkeringsutleie AS har betalt for kostnader som gjelder borettslaget. Kr. 2 274 404,- gjelder kostnader knyttet til riving av barnehage og fjerning av forurensede masser på tomt som tidligere var bortfestet til Trondheim kommune. Kr. 13 702 834,- gjelder kostnader knyttet til søppel-anlegg og bunnledninger bolig. Den resterende kortsiktige gjelden på kr. 5 634 331,- gjelder tilbakebetaling deler av innskudd til eiere av andel 331-557 som har blitt utbetalt i 2025.

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VALENTINLYST BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VALENTINLYST BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BS1VW-UG6LZ-E456U-L1A4O-TAAB1-K30J8

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Løvaas, John Christian
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 16:18:04 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: BS1VW-UG6LZ-E456U-L1A4O-TAAB1-K30J8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Valentinlyst Borettslag

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

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Elisabeth Fredriksen
Styremedlem, Kristin Svee
Styremedlem, Svein Morten Fossum
Styremedlem, Sigmund Midtbø
Styremedlem, Wenche Elisabeth Bye
Varamedlem, Marius Kvål
Varamedlem, Joakim Fjærem

Styrets beretning

Styrets arbeid utover daglig drift

- Avholdt informasjonsmøter 18. november 2024 og ekstraordinær generalforsamling 18. april 2025.Levert detaljert anmeldelse av konsulent som bisto borettslaget i forbindelse med bygging og utvidelse.
- Arbeidet med alle avklaringer knyttet til sluttføring av utbyggingsprosjektet, både bygningsmessig, økonomisk og juridisk.
- Deltatt på TOBB-konferanse i oktober; en viktig arena for styret
- Hatt brannvesenet på befaring etter ferdigstillelse av siste byggetrinn
- Ansatt daglig leder i 50% stilling
- Arbeidet med å få klargjort eierskapet til de nye felleslokalene i den nye høyblokka
- Avholdt dugnad

Møter

- Avholdt styremøter ca. annenhver uke fra august frem til d.d.
  I tillegg har det vært avholdt en del arbeidsmøter
- Avholdt informasjonsmøte for beboere/andelseiere 18. november 2024
- Avholdt ekstraordinær generalforsamling 18. april 2025
- Møter med advokater som bistår oss i diverse juridiske avklaringer
- Flere møter med TOBB
- Møter med ledelsen i Trym/Nye Valentinlyst AS
- Møter med VPU
- Møte med annen bank vedrørende mulig refinansiering av lån
- m.m.

Utvidelsen av borettslaget

- Overlevering av siste del av p-kjeller og boligene ble gjort i oktober/november.
- Borettslaget består nå av 557 andeler
- Det er fortsatt en del punkter som ikke er ferdigstilt på fellesareal. Disse er under oppfølging.

Utfordringer

Også dette styreåret har medlemmer av styret i både borettslaget og i parkeringsselskapet lagt ned en svært betydelig innsats i forbindelse med ferdigstillelsen av utbyggingsprosjektet. Dette har vi gjort i nært samarbeide med nødvendige eksterne aktører som forretningsfører, revisor og jurister m.fl.

Styret har sammen med jurister gjort vurderinger av om, og eventuelt hvilke aktører det kan/bør rettes krav mot i forbindelse med utvidelsen av borettslaget.

Parallelt med å sikre daglig drift, har styret brukt mye tid på å rydde opp og etablere gode løsninger på mange områder. Videre har vi jobbet med å skaffe til veie fakta og dokumentasjon i tilknytning til den spesielle situasjon borettslaget står i.

Styrets viktigste prioriteringer i tillegg til løpende drift fremover vil være:

- Sikre at Valentinlyst borettslag er veldrevet
- Etablere et samlet borettslag hvor både andelseiere/beboere i de gamle og de nye blokkene inngår
- Etablere et godt og aktivt bomiljø
- Gjenskape et godt omdømme for borettslaget vårt
- Avklare eierskapet til forsamlingslokalet

Med vennlig hilsen

Styret i Valentinlyst Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlegg sak nr. 7

VALG 2025 i VALENTINLYST BORETSLAG (VBL)

Valgkomite (VK) 2025
Leder Britt-Inger Volden
Sekretær Turid Knudsen
Medlem Per-Arild Lyng

Innledning
Valgkomiteen har jobbet i henhold til de vedtekter og instrukser som gjelder for komiteens arbeid. Vi har jobbet med å finne kandidater med kompetanse som VBL har behov for. Dette ut ifra den situasjonen som VBL er i og med kompetanse og motivasjon som kan bringe «skuta på rett kjøl» igjen. Det har vært en krevende jobb med å finne kandidater. VK sendte derfor ut et Infoskriv 13.03.25, til alle andelseierne. Der vi ba om forslag på kandidater til de verv som var på valg. Disse vervene var: styreleder og to styremedlemmer for to år, to varamedlemmer for 1 år, og for VK 3 medlemmer for 1 år.

Alle forslag på kandidater har blitt registrert, oppringt for å sjekke om de var forespurt og svart ja. Komiteen fant det nødvendig å prøve å finne flere kandidater både eksternt og internt. Noe vi lyktes med. VK har hatt 7 møter, leder og sekretær har hatt flere arbeidsmøter.
Vi har gjennomført intervju av kandidater og sjekket referanser.

På bakgrunn av dette, legger Valgkomiteen fram følgende forslag:

STYRET	
Styreleder	Amund Jensen
Styremedlemmer	Svein Morten Fossum
	Øyvind Hognestad Karlsen

Alle disse for 2 år!

Varamedlemmer	Elisabeth Fredriksen 1 år
	Kristin Svee 1 år

VALGKOMITEEN		
Medlemmer	Per-Arild Lyng	1 år
	Jan Sollie	«
	Anne Kathrine Thun	«

NB! Viss forslag om utvidelse av VK med 1 varamedlem, vedtas, må vi ha forslag på kandidat!

For Valgkomiteen
Britt-Inger Volden
Trondheim, 30.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Valentinlyst Borettslag tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Frikirken, Moholt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Hege Anita Åmot

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Hege Dahle

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

Vedtak:
Valgt ble:

Elisabeth Fredriksen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett:115

Antall fullmakter:27

Totalt stemmeberettigede:142

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Skal media være til stede: 63 JA, 49 NEI

Media kan være til stede.

Generalforsamlingen 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. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets innstilling i henhold til budsjett kr 650 000 for året 2024/2025.

For året 2023/2024 var honoraret kr 500 000.

Begrunnelse:

- Daglig leder ble ansatt 1. mars 2025, flere måneder senere enn planlagt.
- Økning i antall andelseiere.
- Overtakelse av de siste byggetrinnene.
- Svært mye arbeid knyttet til opprydding og ferdigstillelse i forbindelse med utvidelsen av borettslaget.
- I snitt pr andelseier ligger honorarer litt over 1100 kr - det er lavere enn snittet for andre borettslag.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 650 000

5. Saker fra styret

5.1 Kameraovervåkning - endring i vedtekten pkt 1-2 (3)

Generalforsamlingen gjorde i 2023 følgende vedtak:

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

Det har i den senere tid vært flere innbrudd i p-kjeller inkludert bodareal. Det er grunn til å tro at kamera ved garasjeportene ikke er tilstrekkelig tiltak for å hindre skadeverk og innbrudd.

Styret har vurdert flere tiltak, og ser det som nødvendig med ytterligere kameraovervåkning, da spesielt i forhold til bodarealene.

All kameraovervåkning vil være i henhold til retningslinjer og krav fra Datatilsynet.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:

Vedtektenes pkt 1-2 (3) endres til:

"Det er tillatt med kameraovervåkning i borettslagets parkeringskjeller. Formålet med kameraovervåkningen er andelseiere og beboere sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen er tilstrekkelig i forhold til formålet, og at det gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk.»

JA: 134

Saken vedtatt

5.2 Valgkomite - endring i vedtekten pkt 8-1 (4)

Valgkomiteen har meldt at det bør være 1 eller 2 varamedlemmer i tillegg til dagens tre medlemmer. Det har vist seg at dagens ordning med 3 medlemmer har vært sårbart i de tilfeller 1 av medlemmene ikke har kunnet stilt på møte.

Vedtekten i dag er som følger:
Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av tre personer for innstilling til de tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:

Vedtekten pkt 8-1 (4) endres til:

Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av tre medlemmer og 1-2 vara, for innstilling til de
tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

JA: 136

Saken vedtatt

6. Saker fra andelseiere

6.1 ENØK-tiltak

EØS vil ganske snart fremme forslag om at også nordmenn må gjøre mer for å få boligene sine mer energieffektive og at varmetapet minimeres.

Vi som bor i de gamle høyblokkene har kun strøm til oppvarming, dvs. for de fleste panelovner.

Hadde vi hatt varmepumper kunne vi fått ned strømutgiftene. For å kunne ha varmepumper, må det være mulighet for å få bort kondensvannet som kommer fra "utedelen" av varmepumpen. Alle verandaene våre har avløpsrenner, men avløpsrennene må være åpne hele året, ikke frosset på vinteren, for avrenning av kondensvannet.

Hva med at borettslaget sørger for varmekabler i avløpsrennene så de ikke fryser på vinteren, og så er det er det opp til hver enkelt beboer om de ønsker å installere varmepumpe for egen regning?

Varmepumper er et godt ENØK-tiltak som ikke er for dyrt for de fleste og et godt tiltak, synes vi, for å møte de nye EØS-kravene som vi vet vil komme innen få år.

Innmeldt av: Morten Aagaard og Gunhild Borgan i OMV5

Vedtak:

Styrets innstilling refereres

Forslagsstiller trekker forslaget

Motforslag 1:

GF avviser forslaget i sin helhet og at det ikke blir tillat med Varmepumpe på veranda.
Forslag trukket

Motforslag 2:

Styret gis i oppgave å utrede mulighet for tilkobling til varmtvannsledning som går under Kong Øysteins veg.

Forslag trukket

Motforslag 3:

Styret utreder via ENOVA om det er mulig å innføre ENØK-tiltak eller energisparekontrakter i VBL.

Avstemming:

JA: 134

Motforslag 3 vedtatt

6.2 Endring av beslutningsform for Valentinlyst parkerings selskap (VPS)

Dagens beslutningsform for VPS er noe uheldig, ved at styret i borettslaget er generalforsamling i VPS. Dette kan i spesielle tilfeller bli en utfordring, dersom det kommer forslag fra beboerne i borettslaget, ved at dette kan stoppes eller treneres av styret ved å hevde at saker ble nedstemt av VPS sin generalforsamling. Et alternativ til endring kan være å legge ned parkeringsselskapet og la det inngå i borettslaget. Jeg anser dette forslag for uheldig fordi vi må anta at skattemyndighetene vil da gi borettslaget pålegg om å betale moms som ikke ble betalt på grunn av dagens organisering gir momsfritak.

Endring i besluttningsformen i VPS kan lett gjøres ved at det avholdes to separate generalforsamlinger, gjerne på samme dag. Styrene i VPS og Valentinlyst borettslag (VBL) kan med fordel være de samme personene. For å unngå noen fordyrende forhold kan styrehonoraret i VBL halveres og den andre halvdel bli styrehonorar for VPS. Dette vil dermed ikke bli noen dyrere løsning enn i dag, men muligens mer oversiktelig for omverdenen.

Innmeldt av: Knut Tangen i OMV 14

Vedtak:

JA: 9

Saken ble nedstemt

6.3 Ansettelse av daglig leder og rådgiver

Ansettelsen av daglig leder ser ut som kameraderi. Stillingen har ikke vært utlyst, og vi har ikke blitt informert/orientert om ansettelsens detaljer, da spesifikt hvor mye dette vil koste borettslaget. Dette er bekymringsverdig og kritikkverdig. Da styreleder ikke ønsker å opplyse om dette ved forespørsel fra andelseiere, ansees dette som å være illojalt da generalforsamlingen er borettslagets øverste organ.

Mari Østgård var også oppført som styremedlem via Tobb portalen. Vi har blitt orientert om hennes rolle som rådgiver/støttefunksjon, men vi har ikke fått høre noe om hvilken kostnad hennes rolle har hatt. Ingen henvendelser til styret om dette har gitt oss svar utover god-dag-mann-økseskaft.

Innmeldt av: Magnar Folgerø etter fullmakt fra Anne Mari Folgerø - OMV5

Vedtak:

Saken trekkes

7. Valg

7.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Elisabeth Fredriksen

Forslag fra valgkomiteen:

Amund Jensen

JA: 44

Benket:

Svein Fossum

JA: 92

2 blanke

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Svein Fossum

7.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Kristin Svee
Svein Morten Fossum

Stemmes over forslag:

Øyvind Hognestad Karlsen : 125

Tove Dyblie: 109

Ohran Kreso: 34

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Øyvind Hognestad Karlsen

Tove Dyblie

7.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Joakim Fjærem
Marius Kvål

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Elisabeth Fredriksen

Kristin Svee

7.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Britt Inger Volden
Turid Knudsen
Per-Arild Lyng

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Per-Arild Lyng

Jan Sollie

Anne Kathrine Thun

Varamedlem:

Brit Kvaale

7.5 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Styret i Valentinlyst Borettslag

Protokoll for Valentinlyst Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Anita S. Åmot (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Hege Elizabeth Dahle (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Elisabeth Fredriksen (sign.)	22.05.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Valentinlyst Borettslag

Tid: Torsdag 05.06.2025 - kl. 18:00
Sted: Frikirken, Moholt

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier 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. Oppfølging av erstatningskrav etter utbyggingen i Valentinlyst Borettslag

Viser til utsendte informasjonsskriv utarbeidet av borettslagets advokat, Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Trondheim AS.
Det sittende styret i borettslaget har i flere møter fra november 2023 og fram til i dag gitt andelseierne informasjon om konsekvenser av utbyggingen i Valentinlyst Borettslag.

På bakgrunn av anbefaling ifra advokatkontoret Simonsen Vogt Wiig fremlegges følgende forslag til avstemming:
Valentinlyst borettslag reiser søksmål med krav om erstatning mot:

- Barga AS og Terje Bye
- Borettslagets forsikringsselskap; If Skadeforsikring NUF (styreansvarsforsikring)

Avstemming krever alminnelig flertall.

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

20.05.2025
Valentinlyst Borettslag
Styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Valentinlyst Borettslag torsdag 05.06.2025 kl. 18:00 - Frikirken, Moholt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Svein Fossum

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Hege Dahle

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

Vedtak:
Valgt ble:

Kristin Svee

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere:156

Antall fullmakter:49

Totalt stemmeberettigede:205

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Skal media være til stede:

Avstemming:

JA: 142

NEI: 36

Media kan være til stede

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Oppfølging av erstatningskrav etter utbyggingen i Valentinlyst Borettslag

Viser til utsendte informasjonsskriv utarbeidet av borettslagets advokat, Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Trondheim AS.
Det sittende styret i borettslaget har i flere møter fra november 2023 og fram til i dag gitt andelseierne informasjon om konsekvenser av utbyggingen i Valentinlyst Borettslag.

På bakgrunn av anbefaling ifra advokatkontoret Simonsen Vogt Wiig fremlegges følgende forslag til avstemming:
Valentinlyst borettslag reiser søksmål med krav om erstatning mot:

- Barga AS og Terje Bye
- Borettslagets forsikringsselskap; If Skadeforsikring NUF (styreansvarsforsikring)

Avstemming krever alminnelig flertall.

Vedtak:
Avstemming:

JA:194

NEI: 6

BLANK:1

Saken vedtatt

Protokoll ekstraordinært møte for Valentinlyst Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Svein Morten Fossum (sign.)	09.06.2025
Sekretær	Hege Elizabeth Dahle (sign.)	06.06.2025
Protokollvitne	Kristin Svee (sign.)	06.06.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Valentinlyst Borettslag

Tid: Tirsdag 01.04.2025, kl. 18:00 - 21:00
Sted: Frikirken, Moholt

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier 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. Saker fra styret

2.1 Forsamlingslokale

Trym har i henhold til reguleringsbestemmelsene oppført et forsamlingslokale på borettslagets eiendom. Styret er av den oppfatning at forsamlingslokalet er et fellesareal i borettslaget, og at borettslaget bør kreve at Trym gir borettslaget adkomst til lokalene.

Trym er ikke enig med styret angående eierskap til lokalene, og som redegjort for i beboermøtet den 18. nov. 2024, har utbygger presentert følgende forslag for forsamlingslokalet:

1. Trym kjøper forsamlingslokalet til den pris som framgår av utbyggingsavtalen. Dette alternativet innebærer at borettslaget kompenseres med 7 500,- per kvm BRA for lokalene, totalt kr. 2 160 000,-.
2. Borettslaget overtar eierskapet til forsamlingslokalet til utbyggers kostpris. Dette alternativet vil innebære at borettslaget overtar eiendommen til utbyggers byggekost, og kan bruke dette iht. reguleringsplanens forutsetninger. Kostpris for lokalene slik de står, er ifølge Trym kr. 6 480 000,- inkl. mva.

Styrets oppfatning er at Tryms forslag ikke er akseptable.

Styret ønsker ikke usikkerheten det innebærer at lokalene disponeres av en tredjepartsaktør. Vederlaget som utbygger tilbyr seg å betale, er etter styrets mening ikke tilstrekkelig for å oppveie ulempene som beboerne kan få ved å miste kontrollen over et areal i direkte tilknytning til borettslaget. Uønskede eiere eller leietakere for lokalene vil være en vedvarende risiko som borettslaget, etter styrets mening ikke er tjent med å påta seg for en såpass lav kjøpesum.

Etter styrets mening er det en betydelig egenverdi å ha muligheten til å disponere forsamlingslokalet til beboernes beste. Å disponere dette selv, hvor beboerne er med

på å avgjøre hvordan lokalet skal brukes, kan sikre god velferd i laget, og antas å totalt sett gi en bedre verdi for hver enkelt beboer sammenlignet med et salg til utbygger. En uønsket eier eller leier kan i verste fall føre til et betydelig verditap, særlig for omkringliggende andeler.

Etter styrets mening var det en klar forutsetning for utbyggingen at borettslaget ikke skulle bære Tryms kostnader. Oppføringen av forsamlingslokalet er videre en direkte konsekvens av reguleringsplanen som også var utbyggers risiko iht. avtalen som Trym har inngått med borettslaget.

I sum er det derfor styrets mening at Trym selv må bære risikoen for å ha oppført forsamlingslokalet på borettslagets eiendom, dette uten noe klart avtalegrunnlag. Det som er bygget skal dermed tilfalle borettslaget uten at Trym innrømmes noe vederlag.

For borettslaget kan styrets innstilling få flere følger, herunder:

- Gitt at en eventuell tvist ender med at borettslaget overtar lokalet, og Trym må sette dette i stand, må borettslaget kun dekke løpende kostnader knyttet til fellesarealet. Per i dag er det kun forsikring på arealet av faste løpende kostnader.

- Gitt at borettslaget overtar lokalene slik de står per i dag, og gitt at anslag fra TOBB på å sette lokalet i stand på ca. kr. 6 350 000,- inkl. mva., vil dette medføre en gjennomsnittlig månedlig økning i felleskostnader pr. andelshaver på ca. kr. 70. Kostnadsestimatet inkluderer ikke møblering, da denne beror på hvordan lokalet ønskes innredet.

- Gitt at en tvist ender opp med at man må betale både for å overta lokalet og innrede dette, vil dette kunne utgjøre ca. 13 millioner. Gjennomsnittlig månedlig økning i felleskostnader, vil da utgjøre ca. kr. 140,- per andelshaver. Dette basert på anslag fra TOBB for innredning av lokalet. Eventuelle saksomkostninger er ikke medregnet.

Tall for månedlige felleskostnader er basert på dagens rentenivå og et annuitetslån med 30 års løpetid.

Styret er klar over at styrets forslag til vedtak kan innebære at borettslaget går inn i en tvist med Trym. Denne har ikke et sikkert utfall, og kan dermed innebære en kostnadsrisiko for borettslaget. Sett opp imot løsningene som er presentert av Trym i alternativ 1 og 2, er det likevel styrets vurdering at styrets standpunkt er godt begrunnet og til fordel for alle andelshavere.

Dersom styrets innstilling vedtas, vil styret inkludere beboerne i prosessen med planlegging av bruk og innredning av lokalet. Styret vil derfor komme tilbake til generalforsamlingen med forslag til hvordan lokalet kan settes i stand.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stiller seg bak styrets forslag om å fastholde eierskap til lokalet, og om nødvendig ta rettslige skritt for å få stadfestet eierskapet. Forslag nr. 1 og nr. 2 fra Trym forkastes.

Forslaget krever alminnelig flertall.

2.2 Organisering av p-kjeller – orienteringssak

Kort om fakta:

- Byggeprosjekt ble ferdigstilt høsten 2024 med kostnad på kr. 280 000 000,- Dette etter justeringer for kostnader som ikke tilhørte VPU.
- Borettslaget betaler leie på med kr. 1 936 510,- pr. måned.

Dette faktureres videre til andelseierne. Andeler med liten bod i kjeller betaler i dag kr. 3 400,- pr mnd. og andeler med stor bod i kjeller betaler i dag kr. 3 570,-.

Som nevnt på beboermøte 18. november 2024 har styret sett på om det foreligger alternativ som kan redusere felleskostnadene til andelshaverne.

Et alternativ kan være at borettslaget kjøper parkeringskjelleren fra VPU. I realiteten må borettslaget da overta all gjeld og kostnader knyttet til denne investeringen. Beste estimat per dagens dato er at hver enkelt andel får en gjennomsnittlig økning i fellesgjeld på kr. 550.000,-. Beløpet er basert på dagens kjente opplysninger og forutsetninger.

Ved dette alternativet, vil ikke borettslaget lenger betale leie til VPU, men får finanskostnader knyttet til låneopptak og kostnader på løpende drift av anlegget. Det innebærer at andelseierne får skattefradrag på sin andel av gjeldsrentene. I tabellen under er det angitt hva gjennomsnittlig månedlig felleskostnad per andel vil utgjøre, og hva den enkelte andel kan få i årlig rentefradrag.

Se vedlagte tabell

Sammenlignet med dagens parkeringsleie, er det ikke noen månedlig besparelse i felleskostnader over tid. Besparelsen består per i dag av at man kan oppnå et skattefradrag på gjeldsrentene. En eventuell fremtidig reduksjon i rentenivå, vil redusere denne årlige besparelsen.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at det beste alternativet for borettslaget og dets andelshavere, er å beholde parkeringskjelleren i VPU som i dag. Dette fordi det vil være urimelig å pålegge den enkelte andelshaver en økning i fellesgjeld i størrelsesorden kr. 550 000,-. Dette er et betydelige beløp, og kan få direkte økonomisk konsekvens for enkelte andelshavere. Dette ved at man ikke får tatt opp ytterligere lån til for eksempel refinansiering, skifte av bank, vedlikehold/oppussing av leilighet mv.

Besparelsen i form av det årlige rentefradraget på skatten, er ikke tilstrekkelig til at styret finner grunnlag for å fremme denne saken for generalforsamlingen. Dette er derfor kun en orienteringssak for ekstraordinær generalforsamling.

2.3 Konvertering av lån til egenkapital i Valentinlyst Parkeringsutleie AS (VPU)

I dag har borettslaget og VPU låneengasjement i Sparebank 1 SMN. Nåværende låneavtale innebærer at 60 millioner av vederlaget for utbyggingsretten skal benyttes til egenkapital i VPU. Denne lånebetingelsen ble inngått ved etablering av lånet i 2020.
Det er også forutsatt en egenkapital i VPU ved låneforespørsel til andre banker.

Det er ikke tidligere besluttet i borettslagets generalforsamling, at 60 millioner av vederlaget for utbyggingsretten skulle tilføres som egenkapital til VPU. Dersom VPU må betale tilbake gjelden på 60 millioner til borettslaget, må VPU søke om å utvide sitt lån. Dette vil medføre økning i leien som faktureres mellom VPU og borettslaget.

Det kan også tenkes å få betydning for fremtidig refinansiering av lånet i VPU, dersom det ikke er tilført egenkapital utover aksjekapitalen på kr. 100.000. Per i dag er egenkapitalen i VPU brukt opp (tapt). Dette skyldes at man har etablert selskapet med lav aksjekapital og lånefinansiert underskudd på driften over flere år. Styret i VPU har som følge av den tapte egenkapitalen, anmodet styret i borettslaget om å tilføre egenkapital til selskapet. Selv om ikke styrets forslag aksepteres, må det tilføres kapital til VPU.

Styrets oppfatning på bakgrunn av det ovenstående, er at den beste løsningen for borettslaget og andelseierne vil være at lånet på inntil 60 millioner konverteres til egenkapital.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret i borettslaget fullmakt til å ettergi lån til VPU på inntil kr. 60 000 000,- som vil konverteres til egenkapital i VPU.

Forslaget krever alminnelig flertall.

2.4 Refinansiering av lån i borettslaget og VPU

Dersom sak om konvertering av lån ikke får medhold, utgår sak 2.4.
Dette grunnet at finansieringstilbudet som skal legges frem, forutsetter egenkapital i VPU.
Styret vil da i stedet informere om status på refinansiering.

Per i dag har borettslaget et banklån på kr. 130 millioner, mens VPU har et banklån på kr. 239 millioner. Totalt låneengasjement er på 369 millioner.

Styret har beregnet at det vil være behov for å øke den samlede lånerammen for borettslaget og VPU med totalt 13 millioner, til 382 millioner.

Dette relaterer seg til:

Borettslaget (Lån endres fra 130 til 156 millioner)

- Planlagt vedlikehold i borettslaget +7 millioner
- Juridiske kostnader + 3 millioner
- Oppgjør kortsiktig gjeld til VPU + 16 millioner
  (dette er knyttet til søppelanlegg og bunnledninger i bolig)

VPU (Lån endres fra 239 til 226 millioner)

- Korreksjon av kostnader + 3 millioner
- Oppgjør fra borettslaget – 16 millioner

Nåværende låneengasjement i Sparebank 1 SMN har følgende vilkår etter refinansiering:

- 3 mnd Nibor + margin 1,16%
- 3 års løpetid (til januar 2028), avdragsfritt
- Tinglyst pant med prioritet etter borettsinnskuddene

Styret foreslår at borettslaget endrer bankforbindelse til Danske Bank, som har tilbudt borettslaget vesentlig bedre lånebetingelser enn det vi har i Sparebank1 SMN. Danske Bank sitt tilbud som angitt under omfatter ikke IN-ordning. Vi *kan* få låneavtale som omfatter individuell nedbetaling (IN-ordning), men den blir med dårligere rentebetingelser. For å kutte kostnader i år er styrets innstilling at borettslaget inngår låneavtale med Danske Bank uten IN i denne omgang, og at styret forhandler med banken om IN-ordning ved neste refinansiering, dvs. om 18 måneder.

Foreløpig tilbud fra Danske Bank har følgende vilkår:

- 3 mnd Nibor + margin 0,65%
- 18 måneder løpetid, avdragsfritt
- Etableringskostnad kr. 20.000,- per lån
- Tinglyst pant med prioritet før borettsinnskuddene

Banken vil ta pant i borettslagets eiendom til fordel for hele låneengasjementet. Det tas forbehold om endelig kredittbehandling fra banken.

Bytte av bankforbindelse har en lav kostnad. Etableringskostnad i foreslått ny bank Danske Bank vil være på kr. 40 000,- totalt for borettslaget og VPU. Forskjellen i rentebetingelser mellom SMN og Danske Bank utgjør årlig ca. 2 millioner samlet for borettslaget og VPU.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret i borettslaget fullmakt til å inngå låneavtale med Danske Bank på best mulige vilkår, herunder å pantsette borettslagets eiendommer 55/20, 55/46, 55/116-118, 55/122-123, 55/125-127 og 55/131 til fordel for långiver.

Panteobligasjoner skal begrenses oppad til dagens panteobligasjoner, kr. 550 000 000,-, og vil gjelde for det totale låneengasjementet i både borettslaget og borettslagets heleide datterselskap, Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Generalforsamlingen gir sin aksept til at fellesgjeld i borettslaget og lån i borettslagets heleide datterselskap, Valentinlyst Parkeringsutleie AS, sikres med pant foran borettsinnskuddene, jf. lov om borettslag § 8-9 nr. 4.

Forslaget krever 2/3 flertall.

2.5 Informasjon om status mulige erstatningssaker - orienteringssak

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

13.03.2025
Valentinlyst Borettslag
Styret

VBL: Ekstraordinær generalforsamling 1. april 2025

Vedlegg til sak *2.2 Organisering av p-kjeller – orienteringssak*

Tabell: *Alternativ hvor borettslaget kjøper p-kjeller fra VPU. Månedlig felleskostnad per andel for låne- / driftskostnader som gjelder p-kjeller og beregnet skattefradrag.*

	Per måned					Per år
År	Rente	Avdrag	Driftskostn.	**Sum felleskostn. p-kjeller**	Skattefradrag gjeldsrenter	**Skattefradrag gjeldsrenter**
2025	2 658	-	200	**2 858**	- 585	- **7 018**
2026	2 658	-	205	**2 863**	- 585	- **7 018**
2027	2 658	691	210	**3 559**	- 585	- **7 018**
2028	2 618	731	215	**3 564**	- 576	- **6 912**
2029	2 576	773	221	**3 570**	- 567	- **6 800**
2030	2 531	818	226	**3 575**	- 557	- **6 682**
2031	2 484	866	232	**3 581**	- 546	- **6 557**
2032	2 433	916	238	**3 587**	- 535	- **6 424**
2033	2 380	969	244	**3 593**	- 524	- **6 284**
2034	2 324	1 025	250	**3 599**	- 511	- **6 136**
2035	2 265	1 084	256	**3 605**	- 498	- **5 979**
2036	2 202	1 147	262	**3 612**	- 484	- **5 813**
2037	2 135	1 214	269	**3 618**	- 470	- **5 637**
2038	2 065	1 284	276	**3 625**	- 454	- **5 451**
2039	1 990	1 359	283	**3 632**	- 438	- **5 254**
2040	1 911	1 438	290	**3 639**	- 421	- **5 046**
2041	1 828	1 521	297	**3 646**	- 402	- **4 826**
2042	1 740	1 609	304	**3 653**	- 383	- **4 593**
2043	1 647	1 703	312	**3 661**	- 362	- **4 347**
2044	1 548	1 801	320	**3 669**	- 341	- **4 086**
2045	1 443	1 906	328	**3 677**	- 318	- **3 810**
2046	1 333	2 016	336	**3 685**	- 293	- **3 519**
2047	1 216	2 133	344	**3 693**	- 267	- **3 210**
2048	1 092	2 257	353	**3 702**	- 240	- **2 883**
2049	961	2 388	362	**3 711**	- 211	- **2 538**
2050	823	2 526	371	**3 720**	- 181	- **2 172**
2051	676	2 673	380	**3 729**	- 149	- **1 785**
2052	521	2 828	390	**3 739**	- 115	- **1 376**
2053	357	2 992	399	**3 748**	- 79	- **943**
2054	184	3 165	409	**3 758**	- 40	- **485**

Forutsetninger ved beregninger i tabellen over:

- Fellesgjeld per andelseier øker med i snitt kr. 550 000,-
- Annuitetslån med 30 års løpetid, avdragsfritt to første år
- Rente lik dagens lånerente
- Skattesats lik dagens skattesats 22%
- Årlig prisstigning på driftskostnader 2,5%

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Valentinlyst Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Frikirken, Moholt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Hege Anita Åmot

Møteleder orienterer om at det ikke er lov å gjøre lydopptak eller filming. Møteleder gjør generalforsamlingen oppmerksom på at media er til stede og det stemmes over om de får delta.

JA:100

NEI:30

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Hege Dahle

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

Vedtak:
Valgt ble:

Ohran Kreso

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall eiere:142

Antall fullmakter:41

Totalt stemmeberettigede:183

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

Ønsker kommentar fra valgkomiteen på pkt 2.5 -Brit Volden

2. Saker fra styret

2.1 Forsamlingslokale

Trym har i henhold til reguleringsbestemmelsene oppført et forsamlingslokale på borettslagets eiendom. Styret er av den oppfatning at forsamlingslokalet er et fellesareal i borettslaget, og at borettslaget bør kreve at Trym gir borettslaget adkomst til lokalene.

Trym er ikke enig med styret angående eierskap til lokalene, og som redegjort for i beboermøtet den 18. nov. 2024, har utbygger presentert følgende forslag for forsamlingslokalet:

1. Trym kjøper forsamlingslokalet til den pris som framgår av utbyggingsavtalen. Dette alternativet innebærer at borettslaget kompenseres med 7 500,- per kvm BRA for lokalene, totalt kr. 2 160 000,-.
2. Borettslaget overtar eierskapet til forsamlingslokalet til utbyggers kostpris. Dette alternativet vil innebære at borettslaget overtar eiendommen til utbyggers byggekost, og kan bruke dette iht. reguleringsplanens forutsetninger. Kostpris for lokalene slik de står, er ifølge Trym kr. 6 480 000,- inkl. mva.

Styrets oppfatning er at Tryms forslag ikke er akseptable.

Styret ønsker ikke usikkerheten det innebærer at lokalene disponeres av en tredjepartsaktør. Vederlaget som utbygger tilbyr seg å betale, er etter styrets mening ikke tilstrekkelig for å oppveie ulempene som beboerne kan få ved å miste kontrollen over et areal i direkte tilknytning til borettslaget. Uønskede eiere eller leietakere for lokalene vil være en vedvarende risiko som borettslaget, etter styrets mening ikke er tjent med å påta seg for en såpass lav kjøpesum.

Etter styrets mening er det en betydelig egenverdi å ha muligheten til å disponere forsamlingslokalet til beboernes beste. Å disponere dette selv, hvor beboerne er med på å avgjøre hvordan lokalet skal brukes, kan sikre god velferd i laget, og antas å totalt sett gi en bedre verdi for hver enkelt beboer sammenlignet med et salg til utbygger. En uønsket eier eller leier kan i verste fall føre til et betydelig verditap, særlig for omkringliggende andeler.

Etter styrets mening var det en klar forutsetning for utbyggingen at borettslaget ikke skulle bære Tryms kostnader. Oppføringen av forsamlingslokalet er videre en direkte konsekvens av reguleringsplanen som også var utbyggers risiko iht. avtalen som Trym har inngått med borettslaget.

I sum er det derfor styrets mening at Trym selv må bære risikoen for å ha oppført forsamlingslokalet på borettslagets eiendom, dette uten noe klart avtalegrunnlag. Det som er bygget skal dermed tilfalle borettslaget uten at Trym innrømmes noe vederlag.

For borettslaget kan styrets innstilling få flere følger, herunder:

- Gitt at en eventuell tvist ender med at borettslaget overtar lokalet, og Trym må sette dette i stand, må borettslaget kun dekke løpende kostnader knyttet til fellesarealet. Per i dag er det kun forsikring på arealet av faste løpende kostnader.

- Gitt at borettslaget overtar lokalene slik de står per i dag, og gitt at anslag fra TOBB på å sette lokalet i stand på ca. kr. 6 350 000,- inkl. mva., vil dette medføre en gjennomsnittlig månedlig økning i felleskostnader pr. andelshaver på ca. kr. 70. Kostnadsestimatet inkluderer ikke møblering, da denne beror på hvordan lokalet ønskes innredet.

- Gitt at en tvist ender opp med at man må betale både for å overta lokalet og

innrede dette, vil dette kunne utgjøre ca. 13 millioner. Gjennomsnittlig månedlig økning i felleskostnader, vil da utgjøre ca. kr. 140,- per andelshaver. Dette basert på anslag fra TOBB for innredning av lokalet. Eventuelle saksomkostninger er ikke medregnet.

Tall for månedlige felleskostnader er basert på dagens rentenivå og et annuitetslån med 30 års løpetid.

Styret er klar over at styrets forslag til vedtak kan innebære at borettslaget går inn i en tvist med Trym. Denne har ikke et sikkert utfall, og kan dermed innebære en kostnadsrisiko for borettslaget. Sett opp imot løsningene som er presentert av Trym i alternativ 1 og 2, er det likevel styrets vurdering at styrets standpunkt er godt begrunnet og til fordel for alle andelshavere.

Dersom styrets innstilling vedtas, vil styret inkludere beboerne i prosessen med planlegging av bruk og innredning av lokalet. Styret vil derfor komme tilbake til generalforsamlingen med forslag til hvordan lokalet kan settes i stand.

Vedtak:
Generalforsamlingen stiller seg bak styrets forslag om å fastholde eierskap til lokalet, og om nødvendig ta rettslige skritt for å få stadfestet eierskapet. Forslag nr. 1 og nr. 2 fra Trym forkastes.

Forslaget krever alminnelig flertall.

JA:149

NEI:18

Styrets forslag ble vedtatt.

2.2 Organisering av p-kjeller – orienteringssak

Kort om fakta:

- Byggeprosjekt ble ferdigstilt høsten 2024 med kostnad på kr. 280 000 000,- Dette etter justeringer for kostnader som ikke tilhørte VPU.
- Borettslaget betaler leie på med kr. 1 936 510,- pr. måned.

Dette faktureres videre til andelseierne. Andeler med liten bod i kjeller betaler i dag kr. 3 400,- pr mnd. og andeler med stor bod i kjeller betaler i dag kr. 3 570,-.

Som nevnt på beboermøte 18. november 2024 har styret sett på om det foreligger alternativ som kan redusere felleskostnadene til andelshaverne.

Et alternativ kan være at borettslaget kjøper parkeringskjelleren fra VPU. I realiteten må borettslaget da overta all gjeld og kostnader knyttet til denne investeringen. Beste estimat per dagens dato er at hver enkelt andel får en gjennomsnittlig økning i fellesgjeld på kr. 550.000,-. Beløpet er basert på dagens kjente opplysninger og forutsetninger.

Ved dette alternativet, vil ikke borettslaget lenger betale leie til VPU, men får finanskostnader knyttet til låneopptak og kostnader på løpende drift av anlegget. Det innebærer at andelseierne får skattefradrag på sin andel av gjeldsrentene. I tabellen under er det angitt hva gjennomsnittlig månedlig felleskostnad per andel vil utgjøre, og hva den enkelte andel kan få i årlig rentefradrag.

Se vedlagte tabell

Sammenlignet med dagens parkeringsleie, er det ikke noen månedlig besparelse i felleskostnader over tid. Besparelsen består per i dag av at man kan oppnå et skattefradrag på gjeldsrentene. En eventuell fremtidig reduksjon i rentenivå, vil redusere

denne årlige besparelsen.

Vedtak:
Saken tas til orientering.

2.3 Konvertering av lån til egenkapital i Valentinlyst Parkeringsutleie AS (VPU)

I dag har borettslaget og VPU låneengasjement i Sparebank 1 SMN. Nåværende låneavtale innebærer at 60 millioner av vederlaget for utbyggingsretten skal benyttes til egenkapital i VPU. Denne lånebetingelsen ble inngått ved etablering av lånet i 2020.
Det er også forutsatt en egenkapital i VPU ved låneforespørsel til andre banker.

Det er ikke tidligere besluttet i borettslagets generalforsamling, at 60 millioner av vederlaget for utbyggingsretten skulle tilføres som egenkapital til VPU. Dersom VPU må betale tilbake gjelden på 60 millioner til borettslaget, må VPU søke om å utvide sitt lån. Dette vil medføre økning i leien som faktureres mellom VPU og borettslaget.

Det kan også tenkes å få betydning for fremtidig refinansiering av lånet i VPU, dersom det ikke er tilført egenkapital utover aksjekapitalen på kr. 100.000. Per i dag er egenkapitalen i VPU brukt opp (tapt). Dette skyldes at man har etablert selskapet med lav aksjekapital og lånefinansiert underskudd på driften over flere år. Styret i VPU har som følge av den tapte egenkapitalen, anmodet styret i borettslaget om å tilføre egenkapital til selskapet. Selv om ikke styrets forslag aksepteres, må det tilføres kapital til VPU.

Styrets oppfatning på bakgrunn av det ovenstående, er at den beste løsningen for borettslaget og andelseierne vil være at lånet på inntil 60 millioner konverteres til egenkapital.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret i borettslaget fullmakt til å ettergi lån til VPU på inntil kr. 60 000 000,- som vil konverteres til egenkapital i VPU.

Forslaget krever alminnelig flertall.

JA:167

Styrets forslag ble vedtatt.

2.4 Refinansiering av lån i borettslaget og VPU

Dersom sak om konvertering av lån ikke får medhold, utgår sak 2.4.
Dette grunnet at finansieringstilbudet som skal legges frem, forutsetter egenkapital i VPU.

Styret vil da i stedet informere om status på refinansiering.

Per i dag har borettslaget et banklån på kr. 130 millioner, mens VPU har et banklån på kr. 239 millioner. Totalt låneengasjement er på 369 millioner.

Styret har beregnet at det vil være behov for å øke den samlede lånerammen for borettslaget og VPU med totalt 13 millioner, til 382 millioner.

Dette relaterer seg til:

Borettslaget (Lån endres fra 130 til 156 millioner)

- Planlagt vedlikehold i borettslaget +7 millioner
- Juridiske kostnader + 3 millioner
- Oppgjør kortsiktig gjeld til VPU + 16 millioner
  (dette er knyttet til søppelanlegg og bunnledninger i bolig)

VPU (Lån endres fra 239 til 226 millioner)

- Korreksjon av kostnader + 3 millioner
- Oppgjør fra borettslaget – 16 millioner

Nåværende låneengasjement i Sparebank 1 SMN har følgende vilkår etter refinansiering:

- 3 mnd Nibor + margin 1,16%
- 3 års løpetid (til januar 2028), avdragsfritt
- Tinglyst pant med prioritet etter borettsinnskuddene

Styret foreslår at borettslaget endrer bankforbindelse til Danske Bank, som har tilbudt borettslaget vesentlig bedre lånebetingelser enn det vi har i Sparebank1 SMN. Danske Bank sitt tilbud som angitt under omfatter ikke IN-ordning. Vi *kan* få låneavtale som omfatter individuell nedbetaling (IN-ordning), men den blir med dårligere rentebetingelser. For å kutte kostnader i år er styrets innstilling at borettslaget inngår låneavtale med Danske Bank uten IN i denne omgang, og at styret forhandler med banken om IN-ordning ved neste refinansiering, dvs. om 18 måneder.

Foreløpig tilbud fra Danske Bank har følgende vilkår:

- 3 mnd Nibor + margin 0,65%
- 18 måneder løpetid, avdragsfritt
- Etableringskostnad kr. 20.000,- per lån
- Tinglyst pant med prioritet før borettsinnskuddene

Banken vil ta pant i borettslagets eiendom til fordel for hele låneengasjementet. Det tas forbehold om endelig kredittbehandling fra banken.

Bytte av bankforbindelse har en lav kostnad. Etableringskostnad i foreslått ny bank Danske Bank vil være på kr. 40 000,- totalt for borettslaget og VPU. Forskjellen i rentebetingelser mellom SMN og Danske Bank utgjør årlig ca. 2 millioner samlet for borettslaget og VPU.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir styret i borettslaget fullmakt til å inngå låneavtale med Danske Bank på best mulige vilkår, herunder å pantsette borettslagets eiendommer 55/20, 55/46, 55/116-118, 55/122-123, 55/125-127 og 55/131 til fordel for långiver.

Panteobligasjoner skal begrenses oppad til dagens panteobligasjoner, kr. 550 000 000,-, og vil gjelde for det totale låneengasjementet i både borettslaget og borettslagets heleide datterselskap, Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Generalforsamlingen gir sin aksept til at fellesgjeld i borettslaget og lån i borettslagets heleide datterselskap, Valentinlyst Parkeringsutleie AS, sikres med pant foran borettsinnskuddene, jf. lov om borettslag § 8-9 nr. 4.

Forslaget krever 2/3 flertall.

JA:162

Styrets forslag ble vedtatt.

2.5 Informasjon om status mulige erstatningssaker - orienteringssak

Vedtak:
Saken tas til orientering.

Protokoll ekstraordinært møte for Valentinlyst Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Anita S. Åmot (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Orhan Kreso (sign.)	08.04.2025

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-20/89396 oppgis ved alle henvendelser	Iren Hansen	25.02.2025

Olav Magnussons veg 2, 4 og 6 - byggetrinn 1, ferdigattest for oppføring av 3 leilighetsbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	55/118/0/0
Bygningsnummer:	300824541, 300824545, 300824546
Ansvarlig søker:	NORGESHUS AS
Tiltakshaver:	NYE VALENTINLYST AS
Forhåndskonferanse:	30.03.2020

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NYE VALENTINLYST AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.02.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/89396-11.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

NORGESHUS AS

Postboks 161
7223 MELHUS

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-20/89198 oppgis ved alle henvendelser	Iren Hansen	25.02.2025

Olav Magnussons veg 3, ferdigattest for parkeringskjeller, byggetrinn 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	55/117/0/0
Bygningsnummer:	300822127
Ansvarlig søker:	NORGESHUS AS
Tiltakshaver:	VALENTINLYST PARKERINGSUTLEIE AS
Forhåndskonferanse:	30.03.2020

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VALENTINLYST PARKERINGSUTLEIE AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.02.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/89198-8

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Beskrivelse: Skjerming av platting ved leiligheter i første etasje ved lavblokkene



Beskrivelse: Skjerming av platting ved leiligheter i første etasje ved lavblokkene

Bilde	Navn og NOBB	Antall	Enhet	Pris/enhet (eks.mva)	Totalt (eks.mva)
	**TRESKRUE ESSDRIVE SH 5X60 CS A-100** SENKHODE CORRSEAL NOBB no: 55210657				
	FRAKT KRANBIL INNTIL 30TM NOBB no: 02500001				
	**FURU 34X145 CUIMPREGNERT ALTANREKKE BUE** CU IMPREGNERT ALTANREKKE BUET 34X145 FURU KLASSE 1 CU-IMPREGNERT NOBB no: 25144734				
	**TRESKRUE ESSDRIVE SH 5X90 CS A-100** SENKHODE CORRSEAL NOBB no: 54096174				

Beskrivelse: Skjerming av platting ved leiligheter i første etasje ved lavblokkene



FURU 36X048X4800 CUIMP LEKT KL1
CU-IMPREGNERT
JUSTERT LEKT REKKE 36X048X4800 FURU CU-IMPREGNERT
NOBB no: 57789412



FURU 48X098X4800 CUIMP K-VIRKE C24
CU-IMPREGNERT
JUSTERT KONSTRUKSJONSVIRKE 48X098X4800 FURU C24
CU-IMPREGNERT
NOBB no: 57789113

Bilde	Navn og NOBB	Antall	Enhet	Pris/enhet (eks.mva)	Totalt (eks.mva)



TRESKRUE ESSDRIVE SH 5X60 CS A-100
SENKHODE CORRSEAL
NOBB no: 55210657

FRAKT KRANBIL INNTIL 30TM
NOBB no: 02500001

Beskrivelse: Skjerming av platting ved leiligheter i første etasje ved lavblokkene



FURU 34X145 CUIMPREGNERT ALTANREKKE BUE
CU IMPREGNERT
ALTANREKKE BUET 34X145 FURU KLASSE 1 CU-IMPREGNERT
NOBB no: 25144734



TRESKRUE ESSDRIVE SH 5X90 CS A-100
SENKHODE CORRSEAL
NOBB no: 54096174



FURU 36X048X4800 CUIMP LEKT KL1
CU-IMPREGNERT
JUSTERT LEKT REKKE 36X048X4800 FURU CU-IMPREGNERT
NOBB no: 57789412



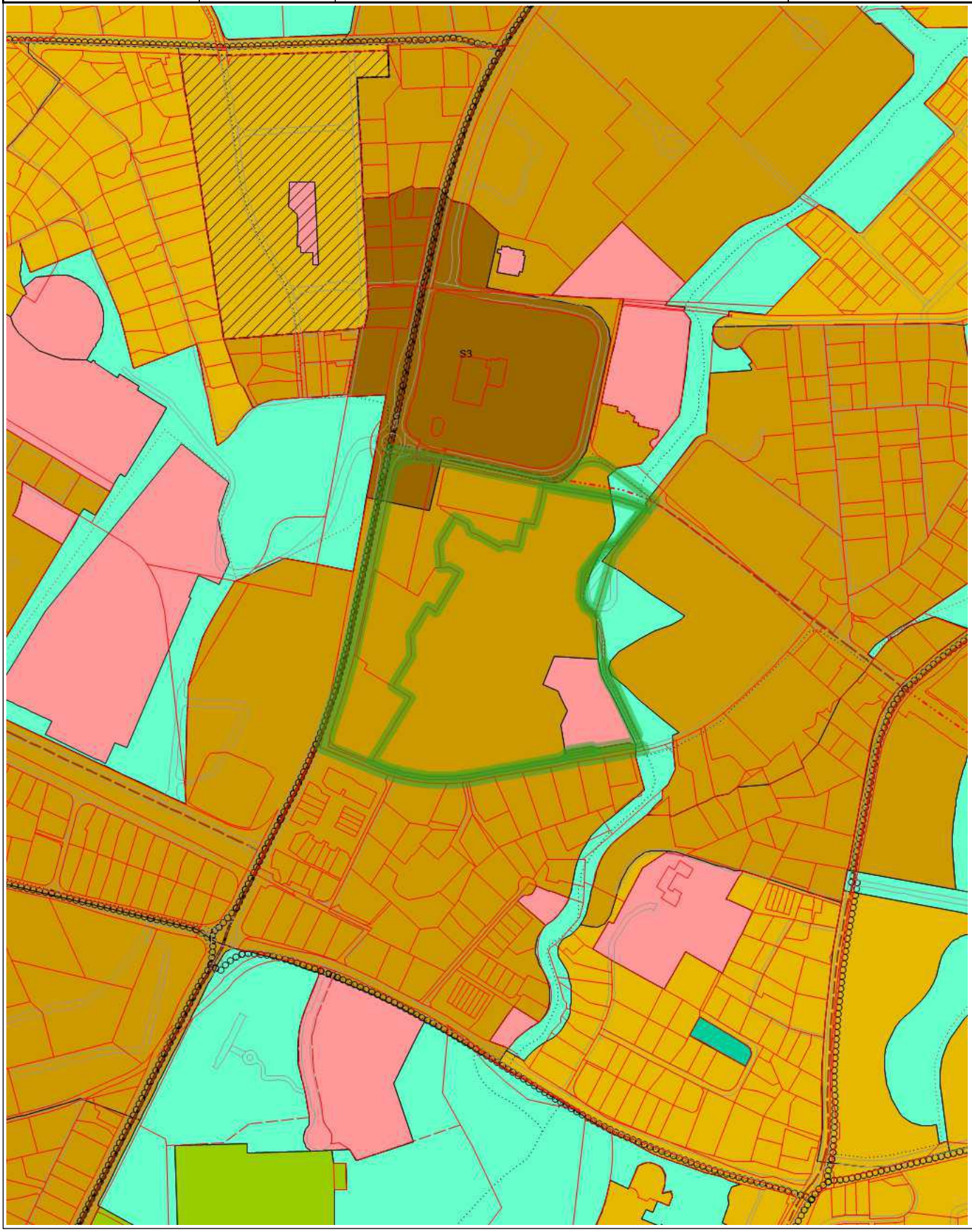
FURU 48X098X4800 CUIMP K-VIRKE C24
CU-IMPREGNERT
JUSTERT KONSTRUKSJONSVIRKE 48X098X4800 FURU C24 CU-IMPREGNERT
NOBB no: 57789113

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Håkon Herdebreis veg 4 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

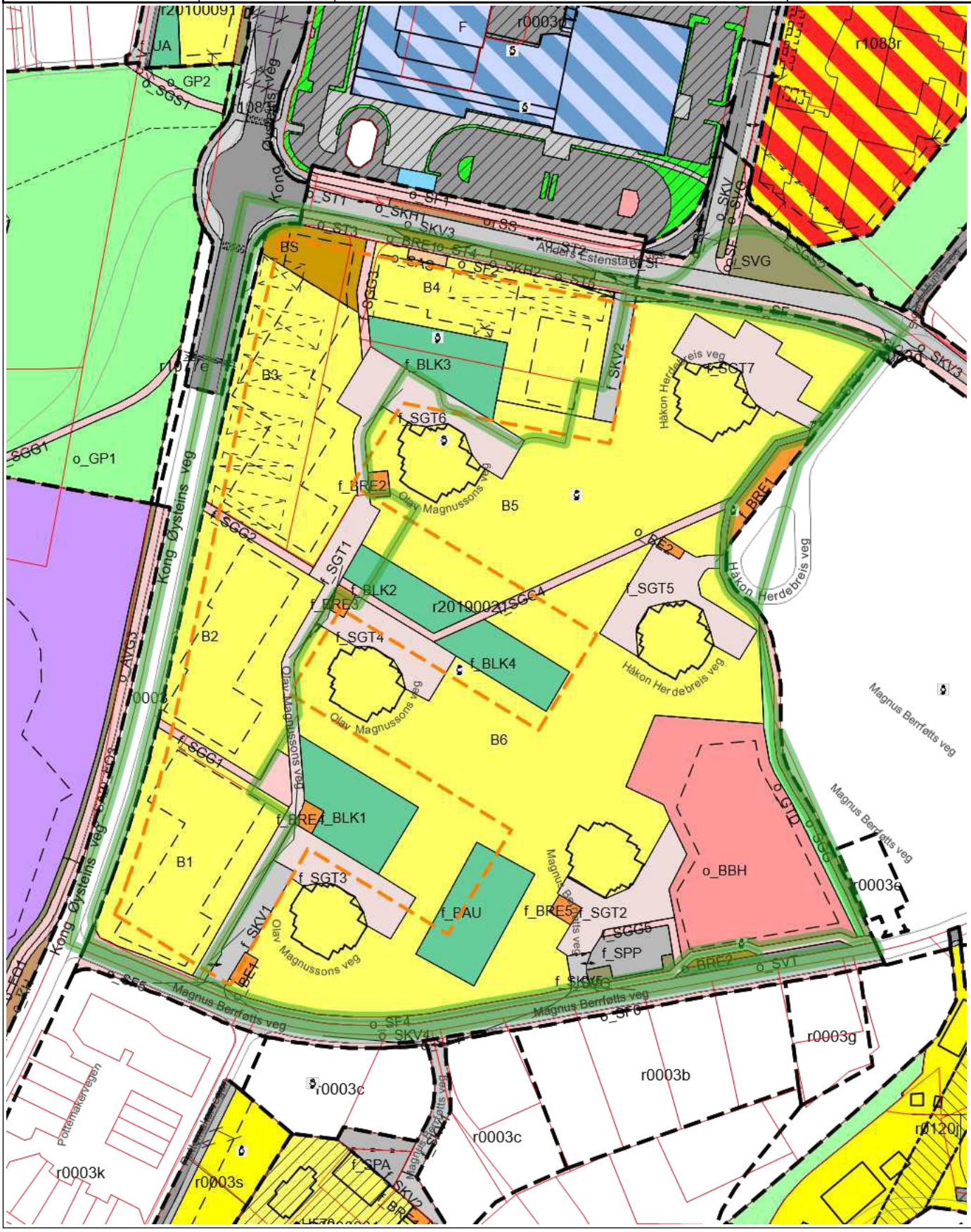
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Håkon Herdebreis veg 4 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Kontor
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Avfallssug
- Turdrag
- Friområde
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Parkeringshus/-anlegg

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:18/41360,20/132 r20190021

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

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 29.04.02.2020 og saksnummer 69/20 vedtatt planen.

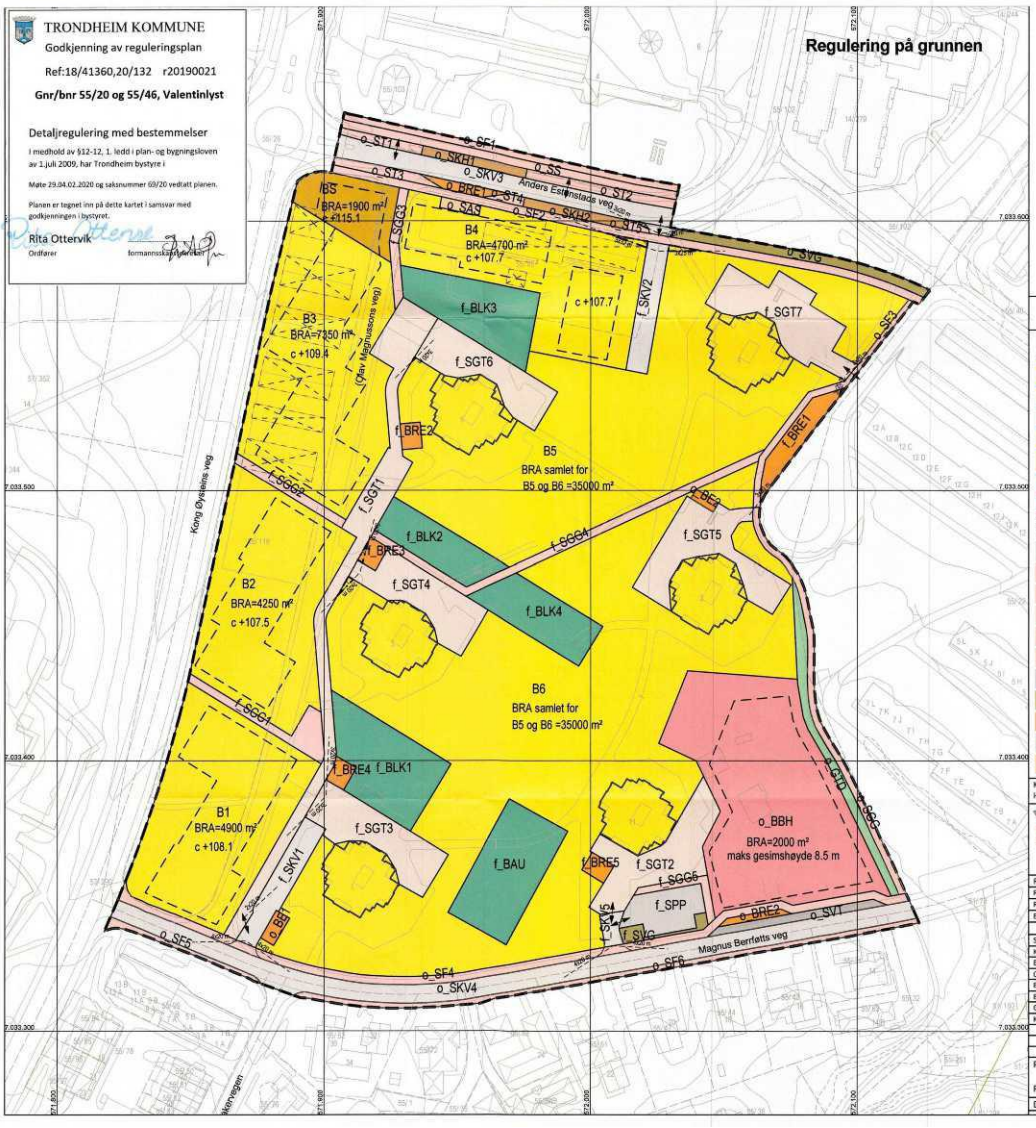
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik

Ordfører

formannskapssekretær

Regulering på grunnen





TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Boligbebyggelse
   - Sentrumsformål
   - Barnehage
   - Energianlegg
   - Renovasjonsanlegg
   - Lekeplass
   - Annet uteoppholdsareal

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Kjøreveg
   - Fortau
   - Torg
   - Gatetun
   - Gangveg
   - Sykkelanlegg
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg
   - Annen veggrunn - grøntareal
   - Kollektivholdeplass
   - Parkering
   - Avfallssug

3. GRØNNSTRUKTUR
   - Turdrag

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE
- Frisikt

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Grense for sikringsoner
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: januar 2020 | 0 10 20 30 40 m
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

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

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon av plankart	20.09.2019				
Rettinger etter tilbakem. fra kommunen	23.09.2019				
Endringer til sluttbehandling	05.02.2020	BM/TK			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	28.03./30.03.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2019	
Offentlig ettersyn	25.10. – 07.12.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	17.03.20	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	15.04.2020	
Godkjent i bystyret	29.04.2020	
Kunngjøringsdato	16.05.2020	

Plan utarbeidet av: asplan viak

Planen er fremmet av: Jernmalm AS

Dato: 03.07.2019

Reguleringsplannr: r20190021

Kommunens saksnr: 18/41360, 20/132

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:18/41360,20/132 r20190021

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

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 29.04.02.2020 og saksnummer 69/20 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik

Ordfører

formannskapssekretær

Regulering under grunnen

Anders Estenstads veg

(Olav Magnussons veg)

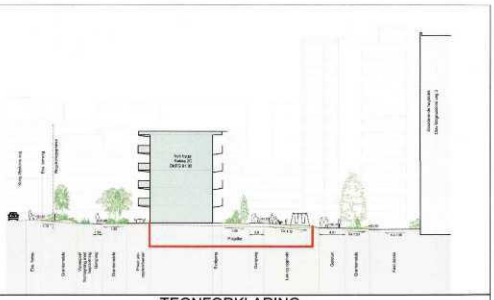
Kong Øysteins veg

f_SPA

Magnus Berrføtts veg

571.900 572.000 572.100

7.033.600 7.033.500 7.033.400 7.033.300



TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringshus/-anlegg

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

Plangrense

Grense for arealformål

Byggegrense

ILLUSTRASJONSLINJER I PLANEN

Planens begrensning på grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: januar 2020

Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

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

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon av plankart	20.09.2019				
Rettinger etter tilbakem. fra kommunen	23.09.2019				
Endringer til sluttbehandling	05.02.2020	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	28.03./30.03.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.04.2019	
Offentlig ettersyn	25.10. – 07.12.2019	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	17.03.20	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	15.04.2020	
Godkjent i bystyret	29.04.2020	
Kunngjøringsdato	16.05.2020	

Plan utarbeidet av: asplan viak

Planen er fremmet av: Jernmalm AS

Dato: 03.07.2019

Reguleringsplannr: r20190021

Kommunens saksnr: 18/41360, 20/132

Planident: r20190021
Arkivsak:20/132

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

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 6.4.2020
Dato for godkjenning av bystyret: 29.4.2020

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

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

Grønnstruktur:

- Turdrag (o_GTD)

Hensynssone:

- Sikringssone – frisikt (H140)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige og felles formål

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

§ 3.2 Utomhusplan

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

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

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

§ 3.3 Overvannshåndtering

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

Overvann skal håndteres i åpne løsninger.
Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen.

Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 3.4 Støy og luftkvalitet

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

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå Lden ≤ 55 dB. Boenheter i gul støysone med støynivå Lden ≥ 60 db på fasade skal ha minst et soverom vendt mot stille side Lden ≤ 55 dB.

- For boenheter i rød sone med støynivå på Lden = 65 - 70 dB på fasade må minst halvparten av rom for varig opphold, herunder minst ett soverom med vindu med luftemulighet, vende mot stille side Lden ≤ 55 dB. Stille side vil her si fasade vendt bort fra støykilden.

- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller støynivå Lden ≤ 55 dB.

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

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

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

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

Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

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

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

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

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

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

Øvrig atkomst er vist med piler på plankartet.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser

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

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

Parkeringskjeller skal være konstruert til å bære gjennomsnittlig 50 cm jordlag til beplanting.
§ 4.1.2 Utnyttelsesgrad
Tillatt utnytting (BRA) i felt B5, B6 og o_BBH angitt i plankartet er maksimalt tillatt utnytting (BRA).

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

Samlet BRA innenfor B1- B4 og BS skal ikke overstige 20.100 m^2.

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

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

§4.1.3 Byggehøyder

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

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

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

på kantsikring.

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

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

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

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

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

§ 4.2 Boligbebyggelse (B) felt B1, B2, B3, B4, B5, B6
§ 4.2.1 Bruk
Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner. Dette inkluderer blant annet: nettstasjoner, parkering, nedkast for avfallssug, fordrøyningsanlegg og kjørbare interne gangveger med bredde på inntil 3,5 meter.

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

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

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

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

Bilparkering skal skje i parkeringskjeller.

§ 4.4 Barnehage felt o_BBH
Det skal etableres offentlig barnehage innenfor felt o_BBH.
Sykkel- og bilparkering for barnehage skal løses innenfor felt f_SPP.

§ 4.5 Annet uteoppholdsareal, balløkke felt f_BAU
Balløkke skal utformes slik at den kan islegges på vinteren.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (SKV), fortau (SF), gatetun (SGT), gangveg (SGG) og gang-/ sykkelveg (SS)
Det tillates ikke etablert andre kjøreadkomster enn de som er vist på plankartet.

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

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

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

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

§ 5.2 o_ST1-5 (torg)
Arealet skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Det skal benyttes til sykkelparkering, benker, trær og annen møblering, og med vegetasjon som er tilpasset en urban situasjon og kollektivpunkt. Det tillates etablering av lommer for taxi eller mindre varelevering.

§ 5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT) og grøntareal (o_SVG)
Annen veggrunn o_SVT skal benyttes til nedkastpunkt for avfallssug eller nedgravde avfallscontainere, varelevering og av- og påstigningspunkt.

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

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

§ 5.4 Kollektivholdeplass (SKH)
Feltet skal opparbeides for bussholdeplass og tilhørende anlegg, leskur mv.

§ 5.5 Parkeringsplass f_SPP
Arealet skal opparbeides til parkeringsplass for felt o_BBH og nærmeste boligblokk innenfor B6.

§ 5.6 o_SAS
Arealet skal benyttes til etablering av dockingpunkt for mobilt avfallssug.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turdrag (o_GTD)
Turdrag o_GTD skal opparbeides som grøntareal langs gangveg o_SGG.

§ 7 HENSYNSSONER

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

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

9.1.2 Gangveger og gang-/ sykkelveg
a) Gangforbindelsen f_SGG1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.6 Istandsetting av midlertidige rigg- og anleggsområder
Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av sommeren etter ferdigstillelse av det aktuelle byggetrinnet, skal berørte områder istandsettes og revegeteres.



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

G074E
r1083p Paak Kar

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Område for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Gang-/sykkelveg, fortau (320)
- Annet vegareal (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Park/turveg (410)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Område for offentlig bebyggelse/ institusjon og bolig

0 10 20 30 40 50 M
EKVIDISTANSE 1M

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Anvisning av avkjørsel
- Omriss av planlagt bebyggelse

r 1083 p
TELLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser for

Område ved Valentinlyst/Bromstadekra og ny adkomt til Kong Øysteins veg

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: G33

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Kom. Kong Ø veg, supl. adkomstplan, just. reg.grense vigangveg	06.09.02	KHB			
Revisjon ihht. bystyrets vedtak	21.11.02	BMY			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Delegasjonsvedtak	11.06.2002	
Offentlig ettersyn	11.06.02-12.07.02	
Bygningsrådet/Planutvalget	15.10.02	
Miljø- og Byutviklingskomiteen	07.11.02	
Godkjent Bystyret	21.11.02	

Planen er utarbeidet av: Per Knudsen Arkitektkontor AS, Fjordgata 7, 7010 Trondheim
Planen er fremmet av:

REGULERINGSPLAN NR. r1083p

DATO 02. jul 2001 | ARKIVNUMMER | TEGNET TS | SAKSBEH. NK

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 01.28796 **R 1083p**

Reguleringsplan for et område ved Valentinlyst/Bromstadekra og ny atkomst til Kong Øysteins veg + bestemmelser

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

møte 21.11.2002 sak B nr.186/2002 vedtatt planen.

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

Kari Aarnes
Kari Aarnes
Formannskapssekretær

Rita Ottervik
Rita Ottervik
Ordfører

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 1083 p

Arkivsak:01/20796

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED VALENTINLYST/BROMSTADEKRA OG NY ATKOMST TIL KONG ØYSTEINS VEG

Planen er datert	:02.07.2001
Dato for siste revisjon av plankartet	:06.09.2002
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:06.09.2002
Dato for bystyrets vedtak	:21.11.2002
Dato for revidert plankart og bestemmelser I henhold til bystyrets vedtak	: 21.11.2002

Bestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:
- Byggeområder, boliger og kombinert formål offentlig bebyggelse og boliger.
- Offentlige trafikkområder, kjøreveg, gang- og sykkelveger, rundkjøring og annet trafikkareal
- Offentlig friområde, turdrag
- Fellesområder, felles avkjørsel

1. FELLES BESTEMMELSER

1.1 Ny atkomstveg til Kong Øysteins veg, inklusive gang og sykkelveg, kryss med Kong Øysteins veg (rundkjøring), busstopp, snuplass og annet vegareal skal opparbeides og ferdigstilles før bygging i området for kombinert formål, offentlig bebyggelse og boliger.

1.2 Gang- og sykkelvegen mellom Bromstadekra og Valentinlyst senter, skal opparbeides og ferdigstilles før bygging i området for kombinert formål, offentlig bebyggelse og boliger.

1.3 Friområdet skal opparbeides og ferdigstilles før bygging i området for kombinert formål, offentlig bebyggelse og boliger.

1.4 Bebyggelsesplan iht. plan- og bygningslovens §28-2 skal utarbeides og være godkjent for området for kombinert formål, offentlig bebyggelse og boliger, før tillatelse til tiltak kan godkjennes. Med bebyggelseplan skal følge en parkeringsvurdering inkl. forslag til parkeringsdekning. Med bebyggelsesplan skal det også følge en behovsvurdering for uteoppholdsareal til sykehjem og omsorgsboliger.

1.5 Avkjørsler kan bare opparbeides som vist i planen.

1.6 Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot ulemper fra anleggsvirksomheten, skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal godkjennes av kommunen. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Bebyggelsen skal utformes og detaljeres slik at den ivaretar bygningsmessige og arkitektoniske kvaliteter. Bebyggelsen skal gis høy arkitektonisk kvalitet og et felles uttrykk i form og materialbruk. Den skal gis en god terrengtilpasning.

2.2 Ubebygde arealer skal gis en tiltalende utforming, behandling og beplantning.

2.3 Med søknad om tiltak skal følge utomhusplan, som viser kotehøyder, terrengtilpasning, arealbruk, beplantning, og materialbruk.

2.4 Utomhusarealene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og iht. godkjent utomhusplan.

2.5 Delområdet B3 skal være tilleggsareal til tilstøtende boligområde.

2.6-2.13 UTGÅR

Kombinerte formål, offentlig bebyggelse og boliger.

2.14 I området kan det oppføres sykehjem, omsorgsboliger og boliger for personer med funksjonshemminger eller andre særlige helsemessige behov.

2.15 UTGÅR

2.16 Maks. tomteutnyttelse er TU=123%. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 4 etasjer.

2.17 Omsorgsboliger skal maks. utgjøre 50% av TU.

2.18 Parkeringskjeller skal ikke være med i beregningsgrunnlaget for TU og etasje.

2.19 Etasjeantall skal fastsettes i bebyggelsesplanen.

2.20 Parkeringsdekning skal fastsettes i bebyggelsesplanen.

2.21 Minimum uteareal skal fastsettes i bebyggelseplan.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Offentlige trafikkområder skal i hovedsak opparbeides som vist i planen.

3.2 Sykkelfelt kan anlegges i kjørebanearealet.

3.3 Annet vegareal skal opparbeides som grønt vegareal.

4. OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

4.1 I området skal det opparbeides tursti og beplantning, etter plan godkjent av Trondheim kommune.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 UTGÅR.

****

Bystyrets vedtak av 21.11.2002 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for et område ved Valentinlyst/Bromstadekra og ny atkomst til Kong Øysteins veg.
Områdene B1 og B2 tas ut av planen.
Bystyret ber om en ny sak hvor følgende forslag belyses:

Atkomsten til boligfeltet i B1 og B2 anlegges fra B2 langs friområde og ut i Sigurd Munns veg til Brøsetvegen. Det bygges fortau langs Sigurd Munns veg. Det vedtas rekkefølgebestemmelser som sikrer at fortau blir ferdigstilt samtidig med bebyggelsen i B1 og B2. Eksisterende veg mellom B1 og B2 stenges med bom i nord slik at en del av vegarealet blir frigjort til grøntområde og samtidig slik at eksisterende PU-bolig nord for B1 får samme atkomst som bebyggelsen i B1 og B2.
Alternativt kan utbygger også vurdere atkomst forbi Trondsletten via Åkervegen til Sigurd Munns veg.

Det anlegges kvartalslekeplass i området nord for B2, sør for rundkjøringa i Bromstadekra, vest for PU-bolig og øst for friområdet/grøntdraget.
Avfallscontainere (gjenvinning) plasseres på kjøpesenterområder.
Bestemmelsene korrigeres i tråd med ovennevnte.
Alternativ bruk av områdene helt eller delvis til omsorgsboliger vurderes.

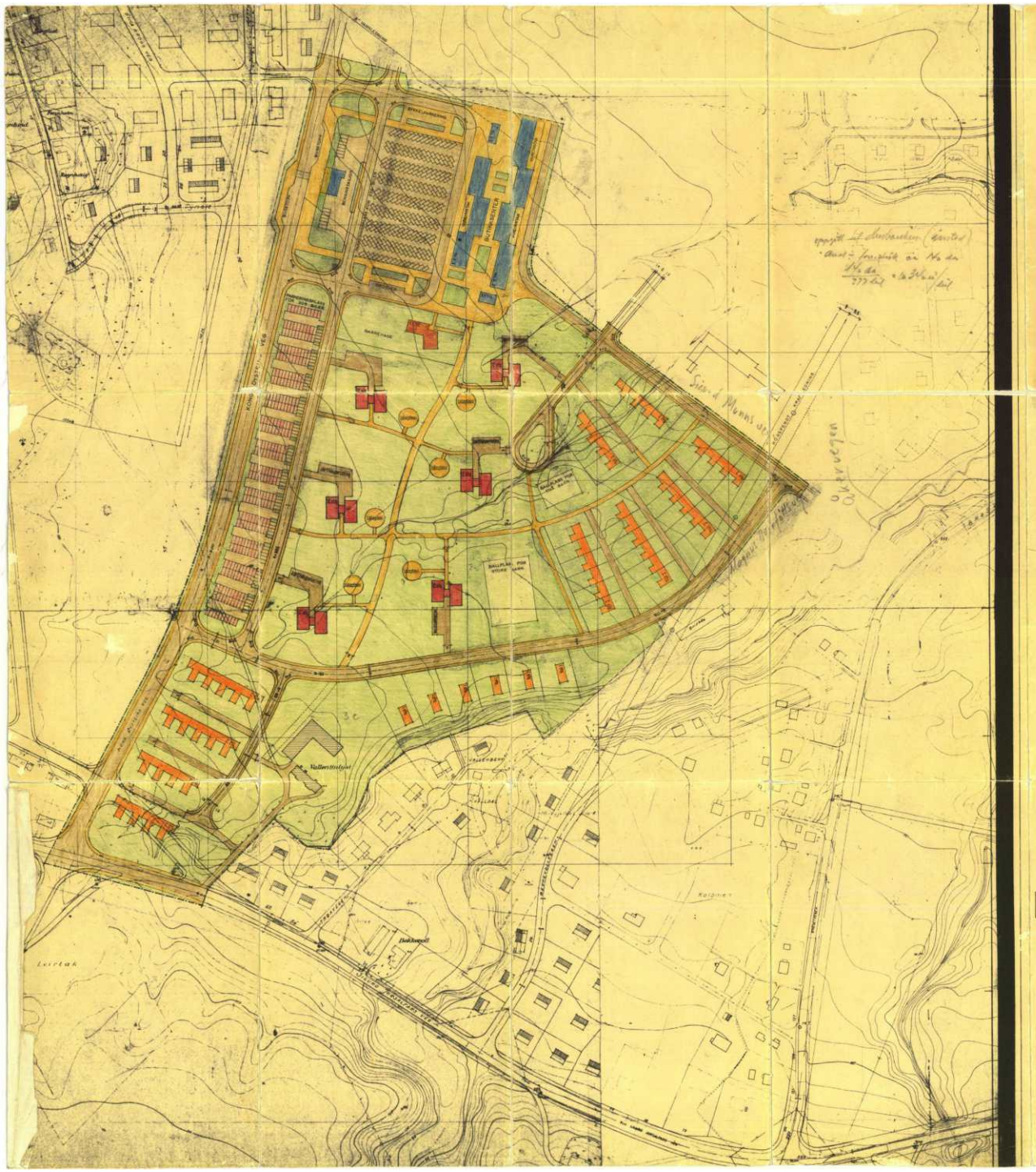
Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket utarbeidet av Per Knutsen Arkitektkontor AS, datert 2. juli 2001, sist endret 06.09.2002. Bestemmelsene er sist endret 06.09.2002.

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

Tillegg (som forlengelse av setningen) til reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.12: ___, *og trinnfri adkomst og rullestoltilgjengelighet for 1. etg. i boligene i B1.*

(Adm.merknad: Bestemmelser og plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

Område B1 og B2 med tilhørende bestemmelser er tatt ut av planen.
Område B1 og B2 vil bli behandlet som nytt planforslag med saksnr. 03/01424 (plan r 1083q).



KOMM. DEP. TET

REGULERINGSPLAN FOR

VALENTINLYST
STRINDA KOMMUNE

PLANEN ER TEGNET PÅ TRANSPARENTKOPIER AV KARTBLADENE G33,G34,H33,H34 KONSTRUERT AV FJELLANGERS OPPMÅLING PÅ GRUNNLAG AV FOTOGRAMMER OPPTATT APRIL 1954.

KOMM. DEP. TET

BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN

DATO	TEGN.
8-2-60	
9-5-60	
12-8-1960	

Reguleringsgrense.

- Grunn for offentlig gatenett – kjøre- og gangtrafikk.
- Grunn for offentlig bebyggelse og grøntarealer.
- Grunn for privat gatenett – kjøre- og gangtrafikk, bebyggelse og grøntarealer.
- Veier-kjøretrafikk og parkeringsarealer.
- Fortaug - gangstier og fotgjengerarealer.
- Gröntarealer og beplantninger.
- Vann.
- Offentlig bebyggelse –
- –med tilhörende garasjer.
- Boligbygg - blokker, punkthus, skivehus og lignende –
- –med tilhörende garasjer.
- Boligbygg - småhus, rekkehus og lignende –
- –med tilhörende garasjer.
- Fellesanlegg barneanlegg
- Butikker, kontorer, benstasjoner og serviceanlegg–
- –med tilhörende garasjer.

R 3

MÅLESTOKK 1:1000

TRONDHEIM 23/12 1960

ERIK LANGDALEN OG NIC. STABELL
ARKITEKTER M.N.A.L.

TEGN. NR. 06

R-3

J.nr. 4781/63 D
MS/AN

Oslo, 29. august 1963.

REGULERING AV VALENTINLYST I STRINDA

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av idag til fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadfestet nevnte regulering.

Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den 24. januar 1963.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

E. Schulze

Byggekontorets kontroll-l.nr.
348/63

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R3

Journalnummer:

Planen er datert 23.12.60, sist endret 12.03.62
Stadfestet 29.08.63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VALENTINLYST

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2. Bebyggelsen innenfor det regulerte område er delt i:

A. Høyhusbebyggelse.
B. Småhusbebyggelse.
C. Butikksentrum og bilserviceanlegg.

A. Høyhusbebyggelse.

§ 3. Bygningene skal oppføres i mur eller betong med etasjeadskillere av brannfaste materialer.

§ 4. Bebyggelsen kan kun innredes til beboelse og nødvendige fellesanlegg for boligene, som barneanlegg, garasjer, transformatorkiosker o.l.

§ 5. For hvert høyhus oppsettes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.

B. Småhusbebyggelse.

§ 6. For småhusbebyggelsen må gesimshøyden, målt fra ferdig planert terreng, ikke overstige 6m for 2-etasjes hus og 4m for 1-etasjes hus.

C. Butikksentrum og bilserviceanlegg.

§ 7. Arealene skal vesentlig utnyttes til bebyggelse som tjener sentrumsfunksjoner, samt parkering for kundenes biler.

I bygningen kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter som etter bygningsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.

Den på planen viste utforming av senteret er ikke bindende for den endelige detaljprosjektering. Arealene skal bebygges på en slik måte at senteret eventuelt kan utbygges naturlig videre nordover på naboeiendommen med god kontakt med et fremtidig samfunnshus,

§ 8. Butikker og bensinstasjoner tillates ikke oppført andre steder enn der det er vist på planen.

Fellesbestemmelser.

§ 9. Maksimalt antall etasjer er påført hvert enkelt hus eller husgruppe på planen.

§ 10. Takformer: Bygningsrådet kan bestemme at bygninger som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke får ensartet takutforming. Ved anvendelse av saltak tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten på hus som er på 2 eller flere etasjer.

§ 11. Parkering og garasjer: Det skal reserveres areal for minst en bilplass pr. leilighet. Detaljert plan for garasjer og parkeringsplasser skal sendes inn til bygningsrådet sammen med byggemeldingen. Garasje skal anbringes minst 5 meter innenfor gatelinjen. Frittliggende enkeltgarasjer tillates ikke, med mindre de bygges som ledd i et fremtidig garasjeanlegg. Garasjer for småhusene skal løses som fellesanlegg eller som enkeltgarasjer bygget sammen med våningshuset.

Transformatorkiosker skal såvidt mulig bygges i sammenheng med den øvrige bebyggelse, f.eks. innarbeides i fellesanlegg for høybebyggelsen, i barneanlegg eller butikksenteret.

§ 12. Gjerders utførelse og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene skal ikke være over 0,80m høye og bygningsrådet skal sørge for at samtlige gjerder langs en gatestrekning får ensartet utførelse og farge. Støpte portstolper tillates ikke.

For regulert rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører vedkommende rekkehus til.

Regulert høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 13. Med byggemelding skal sendes inn situasjonsplan som viser hvorledes tomten tenkes planert. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes eller heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde. Naturlig terreng skal bevares mest mulig.

Tomter og fellesarealer skal gies en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en plan som viser garasjer, parkeringsplasser, beplantninger, tørkeplasser, lekeplasser, forstøtningsmurer, plass for søppelspann etc.

Tomter og fellesarealer må ikke beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo. Sådan beplantning kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.

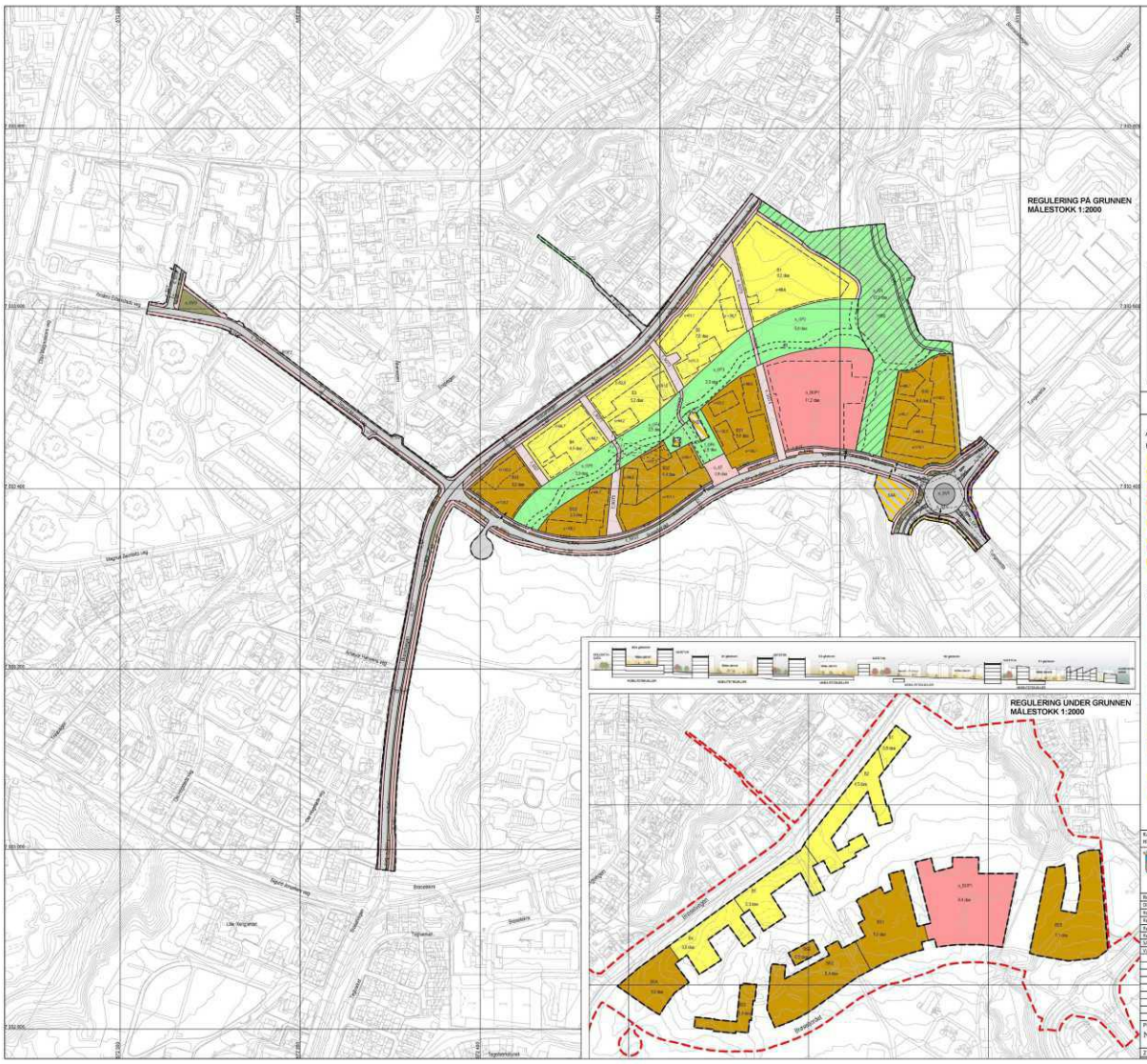
§ 14. Utvendig veggbehandling, farger og puss skal godkjennes av bygningsrådet.

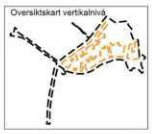
§ 15. Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 16. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingene ha for øye at bebyggelsen får en god form, materialvirkning og farge, i seg selv og i forhold til nabobygninger og andre omgivelser.

§ 17. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse.

000





TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse (1110)
- Sentrumsformål (1130)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Privat,offentlig tjenesteyting/bevertning
- Industri/Lager (1826)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900) Offentlig eller privat tjenesteyting

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Naturområde (3020)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)
- Park (3050)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- Bevaring naturmiljø (560)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Torg (2013)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasèer kombinert med andre angitte hovedformål (2900) Renovasjonsanlegg/energianlegg og/eller teknisk anlegg, privat/offentlig tjenesteyting

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

- Vilkår for bruk av areal, bygninger og anlegg
  - #2: Gangforbindelser
  - #3: Turveg
  - #4: Skoleveg
- #1: Midlertidig bygge- og anleggsområde

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for angitt hensynsone
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel

ILLUSTRASJONSLINJER

- Planens begrensning på grunnen

Kartsystem (x,y): Euref89 - UTM32 — Kartutvekst er dato mai 2024 — 0 20 40 60 80 100 m
Høydereferanse: NN2000 — Kilde: Trondheim kommune — Ekvidistanse 5m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Del av Brøset med tilliggende veger

Regulering på- og under grunnen

Målestokk 1:2000 [A1]

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Diverse endringer etter første gangs høringsrunde	07.04.2022		Diverse endringer ved vedtaksbehandling	15.05.2024	RM/TN
Revidering etter kommentarer fra kommunen	30.05.2023				
Revidering etter offentlig ettersyn	20.12.2023				
Revidert mai 1	16.02.2024				
Revidert etter kommentarer fra kommunen	26.04.2024				

RATSBEHANDLING I FORMELL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Vurdert som oppstartsmøtebehov	20.05.2021	

Plan utarbeidet av: Norconsult

For: Brøset Utvikling AS

Regelverksdato: r20210042

Kommunens saksnr: 21/2906, 2023/8323

27.10.2021

Rekvirent:
Brauten Eiendom AS – org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

KOPI

ERKLÆRING

Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, gis rett til å ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de vann- og avløpsledninger med tilhørende anlegg, avfallssugledninger og tekniske installasjoner som er lagt over våre eiendommer: knr. 5001 gnr. 55 bnr. 20, 46, 116, 117, 118, 122, 123, 125, 126, 127.

Som bilag til erklæringen gjelder kart i målestokk 1: 500 datert 14.08.20 hvor ledninger er inntegnet der det kommer i berøring med vår eiendom (blå, grønn og rosa).

Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene/anlegget ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledninger/anlegg ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige Va ledninger og avfallssuganlegg uten skriftlig tillatelse fra Trondheim kommune. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningen(e)s overkant.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommene knr. 5001 gnr. 55 bnr. 20, 46, 116, 117, 118, 122, 123, 125, 126, 127 og evt senere fradelte eiendommer fra disse.

Trondheim, den 26/8-25

Hjemmelshaver til gnr. 55 bnr. 20, 46, 116, 117, 118, 122, 123, 125, 126, 127
Valentinlyst Borettslag – org.nr. 948 719 444

.....
v/ Svein Fossum (styrets leder)

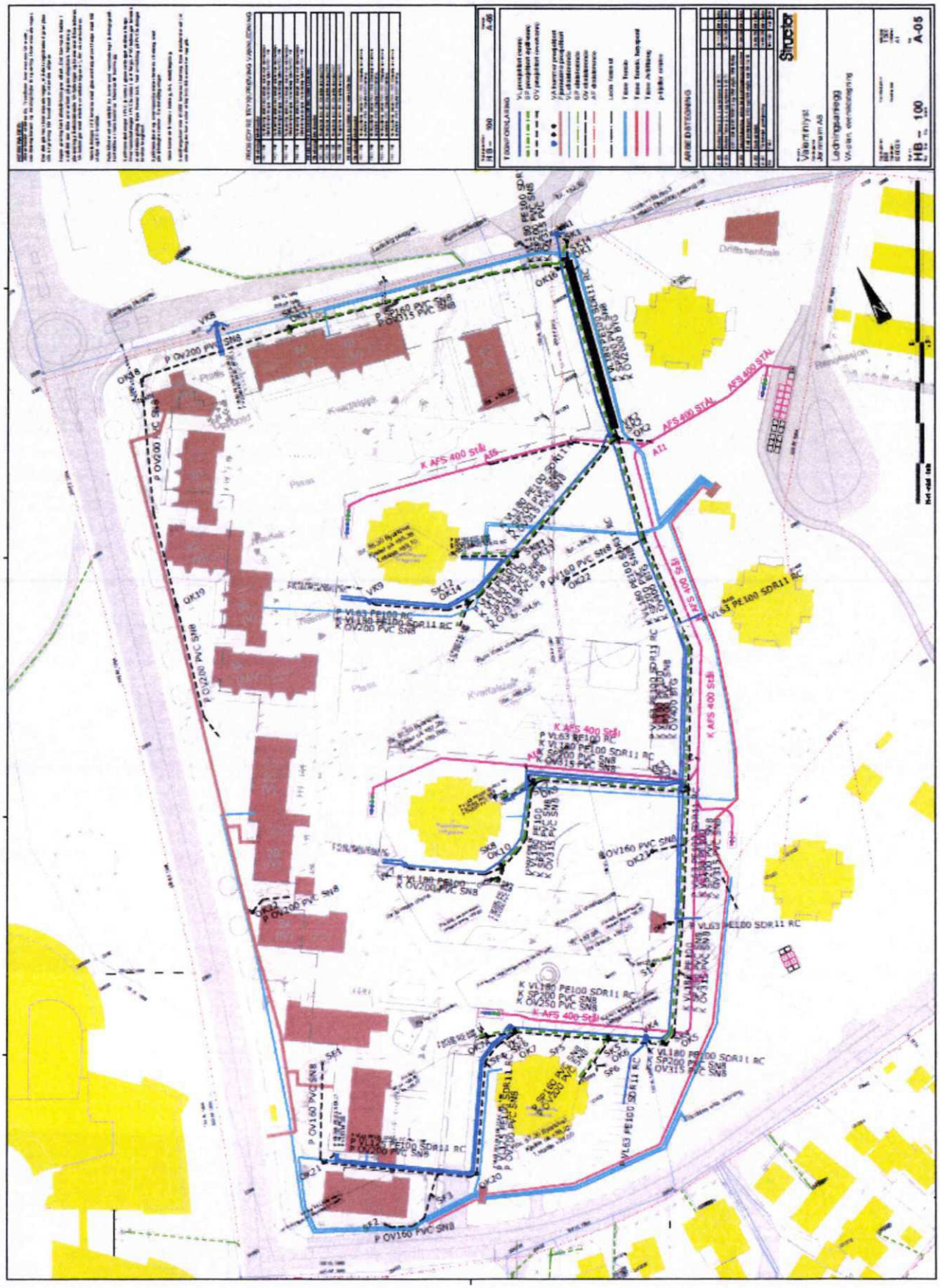
.....
v/ Øyvind H. Karlsen (styremedlem)

Hjemmel til festerett gnr. 55 bnr. 117, 122 og 125
Valentinlyst Parkeringsutleie AS – org.nr. 921 425 015

.....
v/ Sigurd Eriksen (styrets leder)

Doknr: 1020573 Tinglyst: 01.09.2025
STATENS KARTVERK

Rekvirent:
Brauten Eiendom AS – org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim



Stempel kr 15,- ✓ Dok.nr. 7579 dagbokført 12/7-65
Trondheim byskriverembete

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen
STATENS KARTVERK

OVERENSKOMST
mellom

Valentinlyst Borettslag, eier av eiendommen Valentinlyst byggelagstomt, gnr. 55, bnr. 20 i Trondheim.

og

Trondheim Elektrisitetsverk vedr. to transformatorkiosker på eiendommen Valentinlyst byggelagstomt.

---

1. **Trondheim Elektrisitetsverk får med dette tillatelse til å oppføre og drive to frittstående transformatorkiosker på eiendommen Valentinlyst byggelagstomt.**

2. **Kioskene vil bli oppført i armert betong og får hver en grunnflate på ca. 27 m2. Kioskene vil bli plassert i overenstemmelse med bebyggelsesplanen for området, henholdsvis nord for blokk 1 og blokk 5. Kioskene utformes slik at de senere eventuelt kan sammenbygges med garasjer mot vest, nord og øst.**

3. **Elektrisitetsverket har rett til nødvendig adkomst til kioskene og den tilstøtende grunn for tilsyn, vedlikehold og utlegging av kabler. Enhver skade påført eiendommen ved oppføringen av kioskene, ved nedlegging av kabler, senere tilsyn og reparasjoner utbedres uten unødig opphold av Elektrisitetsverket og uten utgift for grunneieren. Eventuelle skader som ikke lar seg utbedre erstattes etter overenskomst eller skjønn.**

4. **For disse rettigheter betaler Elektrisitetsverket en gang for alle en ulempeserstatning på kr. 1.250,- kronerettusentohundreogfemti 0/100 - pr. kiosk. Beløpet forfaller til betaling den dagen arbeidet med kioskene tar til.**

5. **Faller kioskenes bruk bort, skal kioskene med fundamenter fjernes av Elektrisitetsverket uten utgift for grunneieren. Tomtene skal planeres og isåes gress.**

6. **Denne avtale tinglyses som en heftelse på eiendommen, og avtalen kan ikke sies opp av grunneieren. Omkostningene med stempling og tinglysing av avtalen bæres av Elektrisitetsverket.**

Trondheim, den

Valentinlyst Borettslag
Arne Forseth H.S.Hansen
Arne Forseth H.S.Hansen

Trondheim, den 7.7.65
Trondheim Elektrisitetsverk
Magne Nordnes

Eff/R.

Kan tinglyses.
Trondheim den 25.6 65.
Den Norske Stats Husbank
Inger Hj. Størseth
Fullmakt

Dok.nr. 10441 dagbokført 28/9.65
Trondheim byskriverembete

Rett kopi bekreftes
Gina Kvarndalen

STADENS KAMNER

Følgende heftelse skal tinglyses på g.nr. 55, br.nr. 20, Valentinlyst, Blokk I.
Eier: TOBB.

Etter bygningslovens §§ 46, 47 og 48 og Trondheims vedtekt til samme, er eier av 55/20, Valentinlyst, Blokk I.

i henhold til bygningsrådets vedtak av 10.3.65

pliktig til å innbetale til Trondheim kommune den på eiendommen fallende refusjonspliktige andel i utgiftene til ervervelse av gategrunn og gateopparbeidelse av den (de) til eiendommen førende gate(r).

Trondheim bygningskontroll

H. Semmelmann
bygningssjef

Sak nr. 20/402

Rekvirent:
Valentinlyst Parkeringsutleie AS
c/o Barga, Falkenborgvegen 9
7044 Trondheim org.nr.921 425 015

942110464

Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.55 bnr.20 gir den til enhver tids hjemmelshavere av bnr.116 (parsell 1) rett til å ha bygning liggene nærmere enn 4 meter fra felles eiendomsgrense, samt vedlikeholde sin bygning/eiendom fra naboparsellen der de ligger i felles eiendomsgrense.

2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.55 bnr. 116 (parsell 1) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.55 bnr.20 rett til adkomst over sin eiendom for tilgang til garasjer.

Alle rettigheter pliktet til deltakelse av drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

Sted Trondheim, den 6.02.2019

Hjemmelshaver til gnr.55 bnr.20 og bnr.116 (parsell 1) i Trondheim Kommune
Valentinlyst Borettslag AS org.nr.948 719 444

v/ Tor Arne Prytz

Magnar Tolgens

Erklæringen kan ikke stedfestes uten samtykke fra Trondheim kommune org.nr. 969 999 544 *

Doknr: 2105199 Tinglyst: 13.02.2020
STATENS KARTVERK

* Rettighetshaver endret iht e-post. org.nr 942110464 M.FR

Dokumentet returnares:
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

12 JAN 2021
20/75540-5

Saksnr.: BYGG – 20/75840

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

Erklæring

Gjensidige rettigheter:
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 55 bnr 20, bnr 46, bnr 116, bnr 117 og senere fradelte (55/118 og 55/119) eiendommer fra disse, gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Andre rettigheter:

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 55 bnr 20 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 55 bnr 117 (p-kjeller/anleggseiendom) rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom/parkeringskjeller.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 55 bnr 117 (p-kjeller/anleggseiendom) gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 55 bnr 20, bnr 46 og bnr 116 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer samt tilgang til p-plasser, boder, tekniske rom og sykkelparkering. Dette gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse. 55/118 og 55/119

Alle eiendommer er i Trondheim kommune.
Alle rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 969 999 544.

Sted Tr. heim, den 7.1.2021

Hjemmelshaver til gnr 55 bnr 20, bnr 46, bnr 116, bnr 117
Valentinlyst Borettslag – org.nr. 948 719 444

v/Tor Arne Prytz

v/Ragnar Hauglien

Hjemmelshaver (festerett) gnr 55 bnr 116, bnr 117
Valentinlyst Parkeringsutleie AS – org.nr. 921 425 015

v/Ragnar Hauglien

Doknr: 1040527 Tinglyst: 25.08.2021
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

KOPI

Rekvirent:
Brauten Eiendom AS – org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

Doknr: 203685 Tinglyst: 23.02.2023
STATENS KARTVERK

Påtegning til erklæring 2021/1040527

Det ble 25.08.2021 med dok.nr. 1040527 tinglyst en erklæring om Gjensidige rettigheter og Andre rettigheter. Erklæringen er tinglyst heftende i gnr 55 bnr 20, 46, 116, 117, 118 Trondheim kommune.

Valentinlyst Borettslag (org.nr. 948 719 444) har fortsatt grunnbokhjemmel som eier av samtlige involverte eiendommer, og Valentinlyst Parkeringsutleie AS (org.nr. 921 425 015) har fortsatt hjemmel til festerett til gnr 55 bnr 20, 116 og 117.

Vi erklærer at de forpliktelser og rettigheter som fremkommer av den tinglyste erklæring, også skal gjelde for matrikkelenheter som er/blir fradelt eller på annen måte avledet fra gnr 55 bnr 20, 46, 116, 117, 118. Ved videre fradeling eller avledning skal tilsvarende gjelde.

Alle involverte eiendommer plikter å delta i drift og vedlikehold. Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

Trondheim, den 15.08.2022

Hjemmelshaver til gnr 55 bnr 20, 46, 116, 117, 118 , 122, 123
Valentinlyst Borettslag – Org.nr. 948 719 444
Torstein Dahl
v/Torstein Dahl iht. fullmakter

Rekvirent:
Brauten Eiendom AS – org.nr. 917 066 221
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

Hjemmelshaver (festerett) til gnr 55 bnr 20, 116, 117, 122, 123
Valentinlyst Parkeringsutleie **AS** – Org.nr. 921 425 015

v/Ragnar Hauglien

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:
Olav Magnussons veg 2, 7046 Trondheim
Gnr. 55, Bnr. 118, andelsnr. 334 i VALENTINLYST BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260203

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

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

E-post: rune.larsson@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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