PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HÅKON HERDEBREIS
VEG 4

Vedlegg

Selgerintervju

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning og byggetegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Samsvarserklæring

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

PRIVATMEGLEREN

Intervju med selger

Når kjøpte du/dere eiendommen?

Mai 2020

Hvor flyttet du/dere fra?

Bakklandet

Hva var årsaken/e til at du/dere kjøpte eiendommen?

Vi var på jakt etter en sentrumsnær leilighet med god planløsning og fin utsikt.

Hva liker du/dere best med eiendommen?

Leiligheten har en veldig praktisk utforming med to gode soverom, to balkonger, adskilt stue og kjøkken, romslig gang og eget toalettrom og bad. Det er store og flotte grøntområder rundt blokken, og gode solforhold. Leiligheten er i 10. etasje og er vendt mot sør-øst, så vi kan nyte både morgenkaffen og middag på balkongen i strålende sol og med flott utsikt. Det er kort vei til midtbyen, og alt man trenger i hverdagen finnes i umiddelbar nærhet på Valentinlystsenteret. I tillegg er det kort vei til både barnehage og skoler.

Hva liker du/dere best med beliggenheten/nærområdet?

Det er mange store åpne grøntarealer rundt blokken, og mange gode lekeplasser både i borettslaget og i umiddelbar nærhet til borettslaget. Området er rolig og det er en fin plass å bo både for unge, barnefamilier og eldre. Alt av nødvendige tjenester finnes i umiddelbar nærhet, og midtbyen er bare en rask gå-/sykkel-/busstur unna.

Hvis barn: hva liker barna dine best med eiendommen og området?

Det er et stort utvalg av gode og spennende lekeplasser i nærheten.

Beskriv naboene:

Naboene er rolige og hyggelige. Det er mange eldre som bor i blokken, men også en del yngre og barnefamilier.

Confidential

Hva sier dine venner om eiendommen?

Besøkende skryter alltid av utsikten og hvor åpent det er rundt blokken, i tillegg til at det er en veldig romslig 3-roms leilighet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vegard Selvåg Ulvan	Kristin Morvik Torød

Gateadresse
Håkon Herdebreis veg 4

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring Nuf

Polise/avtalenr.: SP0004540332

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251049

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bad og toalettrom pusset opp av forrige eier i 2017. Faglærte skiftet sluk, koblet på avløp for vaskemaskin, bygde gulv (avretting, membran, flislegging), la rør i rørsystem, koblet til armatur, monterte ny vask på toalettrom og la inn nye kurser. Kun montering av baderomsplater (fibo) ble gjort av ufaglært.

Arbeid utført av: Eliassen VVS og Byåsen Murservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rørlegger skiftet sluk. Murer bygde opp gulv med membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På den sørvendte balkongen har det tidvis kommet noen dråper vann fra taket. Ikke ansett nødvendig å utbedre da det har skjedd sjeldent og i lite omfang.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Forrige eier benyttet NTE Elektro, Elman og Vintervoll 2016-2020. To stikk på hovedsoverom ble gjort av en elektriker-venn av familien. Ingen samsvarserklæring på dette. Selger har benyttet Ulvan Elektro til nye stikkontakter og lysbryter på gjesterom. Samsvarserklæring på dette.

Arbeid utført av: NTE Elektro, Elman, Vintervoll, Ulvan Elektro AS

Filer

Samsvarserklæring elektrikerarbeid 2021.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsyn av Tensio i 2022. En mangel påpekt og rettet opp i. Avslutningsbrev mottatt 10.03.2022.

Filer

Document reference: 164251049

TENSIO Avslutningsbrev 10.05.2022.pdf | TENSIO Tilsynsrapport 01.03.2022.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplegg for lading tilgjengelig på parkeringplass i p-kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasadearbeid i regi av borettslaget, utskiftning av frostskadet tegl.

Arbeid utført av: TFS Entreprenør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget skal stemme over om det skal rettes krav om erstatning mot Barga AS på 117 MNOK pga. avtalerettslig ugyldighet og som følge av rådgivningsfeil ifb. ferdigstilt utbygging av nye blokker og p-kjeller. Næringsarealet som Trym har bygget i en av de nye blokkene har uavklart eier. Trym har tilbudt å selge denne til borettslaget for 6,5 MNOK, eller kjøpe det selv til 2,2 MNOK. Borettslaget mener de skal ha denne gratis. Saken pågår.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251049

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Selvåg Ulvan	4d21849fd4aac028a0813042a693d2763877431a	04.06.2025 19:22:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Morvik Torød	bf30e1396c5cd3a091430d2c415203077a198539	04.06.2025 19:33:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251049

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Håkon Herdebreis veg 4

7046 TRONDHEIM

5001/55/0/20/265/0

Rapportdato

10.06.2025

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	2

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

Befaring utført den 03.06.2025 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.

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

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.

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.

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

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.

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

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: Håkon Herdebreis veg 4 , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/55/0/20/265/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

Tomt: 48 700 m^2

Hjemmelshaver(e): Vegard Selvåg Ulvan, Kristin Morvik Torød

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er ei høyblokk oppført i 1966, er på 12 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med teglstein. Flat takkonstruksjon tekket med membran. Vinduer med 2-lags og 3 lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen 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:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Bad totalrenovert i 2017 av tidligere eier. Kjøkken totalrenovert i tidsrommet 2016 til 2018 av tidligere eier.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

10 Etasje

Primærrom	**Sekundærrom**	**BRA (P-ROM + S-ROM)**	**BTA**
73 m^2	13 m^2	86 m^2	80 m^2
Beskrivelse primærrom		**Beskrivelse sekundærrom**	
Entré, gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.		Bod og 2 innglasset balkonger.	

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.

10 Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
76 m^2	0 m^2	10 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue og 2 soverom samt 1 bod		2 stk Innglassert balkong	

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

BRA
86 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.

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: TG2 settes på eldre vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Kvitteringer for utført arbeid på bad ble fremvist takstmann.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

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

Når ble egenerklæringen signert?
04.06.2025

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 26.02.1965. og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

3 Vinduer / dører

TG 2

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.
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?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2017

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG2 settes på eldre vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

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.

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

4 Stor Innglasset balkong

TG 1

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

Type:
Etablert innglasset balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 1:Innglasset balkong fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

5 Liten innglasset balkong

TG 1

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

Type:
Etablert innglasset balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Innglasset balkong fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

6 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. takess i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble totalrenovert i 2017 av tidligere eier.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden. bekreftelse på utført arbeid fra entreprenør og tidligere eier ble sendt takstmann.

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 1

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

Levetid:

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

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

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:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

7 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

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

Type:
Betong

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

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

8 Toalettrom TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

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 avtrekk med kullfilter.

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

Integrerte hvitevarer:
Stekeovn, Platetopp, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
TG 1:TG 1:Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.
Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Totalvurdering av VVS

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere lekkasjesikring ved bereder.

Levetid:

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

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

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

Type sikringer:
Automatsikring

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

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

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

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

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

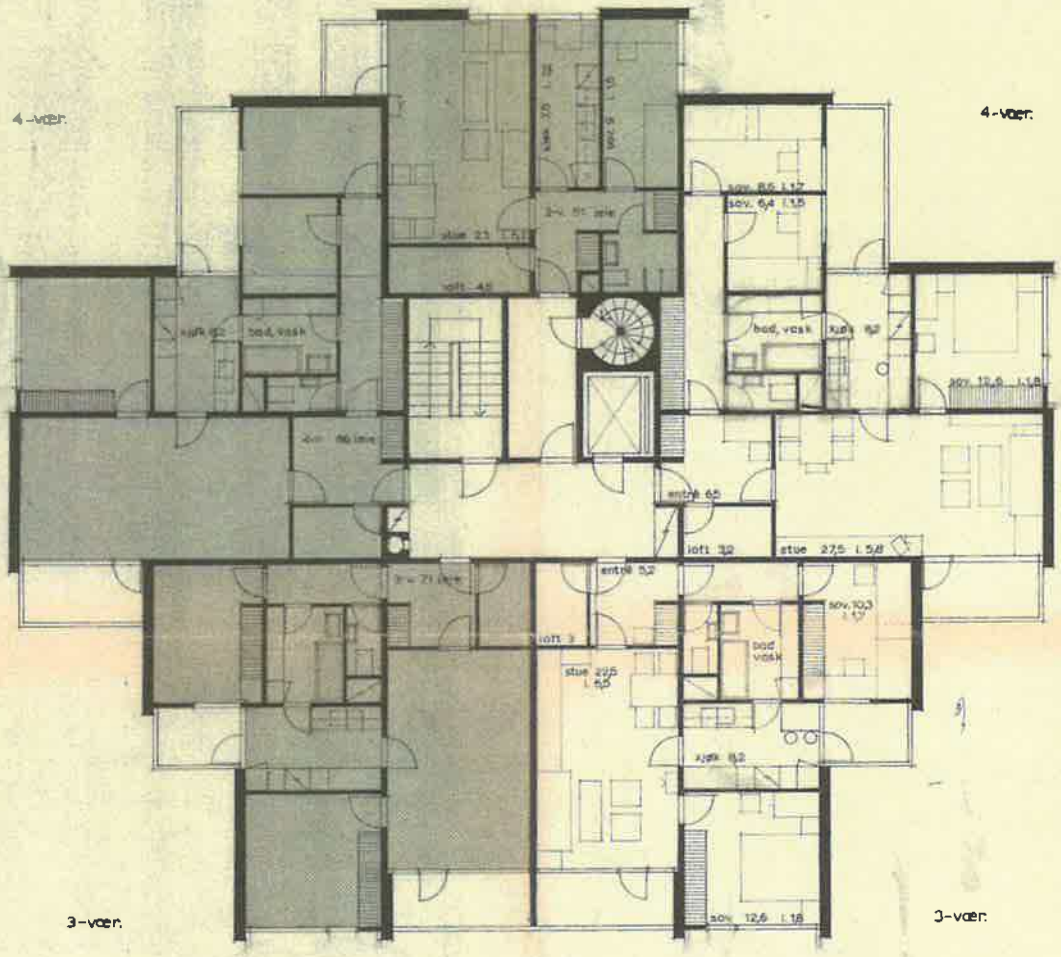
HÅKON HERDEBREIS VEG 4 - 5001/55/0/20/265/0

Håkon Herdebreis veg 4

10. Etasje



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



AREALER :
4 roms 86 m² leie
3 roms 71 "
2 roms 51 "
brutto etasje : 465 m²

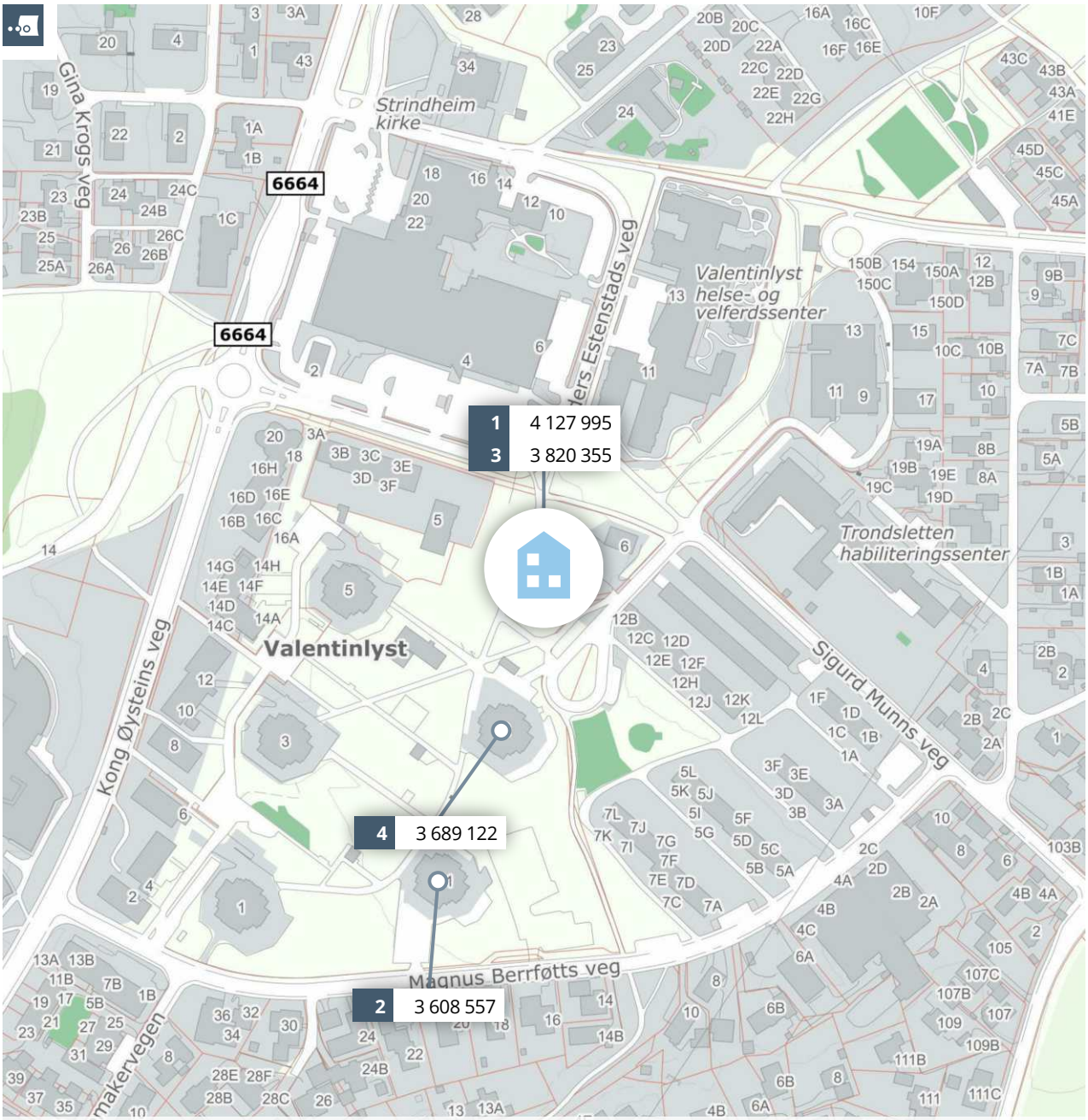
OPPDR. GIVER
TOBB

TEGN. TITEL
HØYHUS PÅ VALENTIN-LYST
2-12. ETASJE
MÅL: 1:100
TEGNET 16.3.64
SIGN.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6305-C

BBL
TEKN. DISTR. KONTOR
Thv. Angellsgt. 12A Trondheim



Meglers verdivurdering

HÅKON HERDEBREIS VEG 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 11.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkon Herdebreis veg 4, 7046 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 55 BNR 20 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS KONGSSLETTA

Verdivurdert til

3 490 000

239 147	3 729 147	43 362
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	8 178
Formue	109 393
Soverom	2
Etasje	10

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Håkon Herdebreis veg 4 70 m² 1966 12. etg 2 sov	10.06.2024	3 990 000	**3 800 000**	327 995	4 127 995	**58 971**
2 Magnus Berrføtts veg 11 72 m² 1966 7. etg 2 sov	19.08.2024	3 315 000	**3 300 000**	308 557	3 608 557	**50 119**
3 Håkon Herdebreis veg 4 94 m² 1966 5. etg 3 sov	08.04.2025	3 390 000	**3 550 000**	270 355	3 820 355	**40 642**
4 Håkon Herdebreis veg 2 93 m² 1966 4. etg 3 sov	12.02.2025	3 750 000	**3 400 000**	289 122	3 689 122	**39 668**

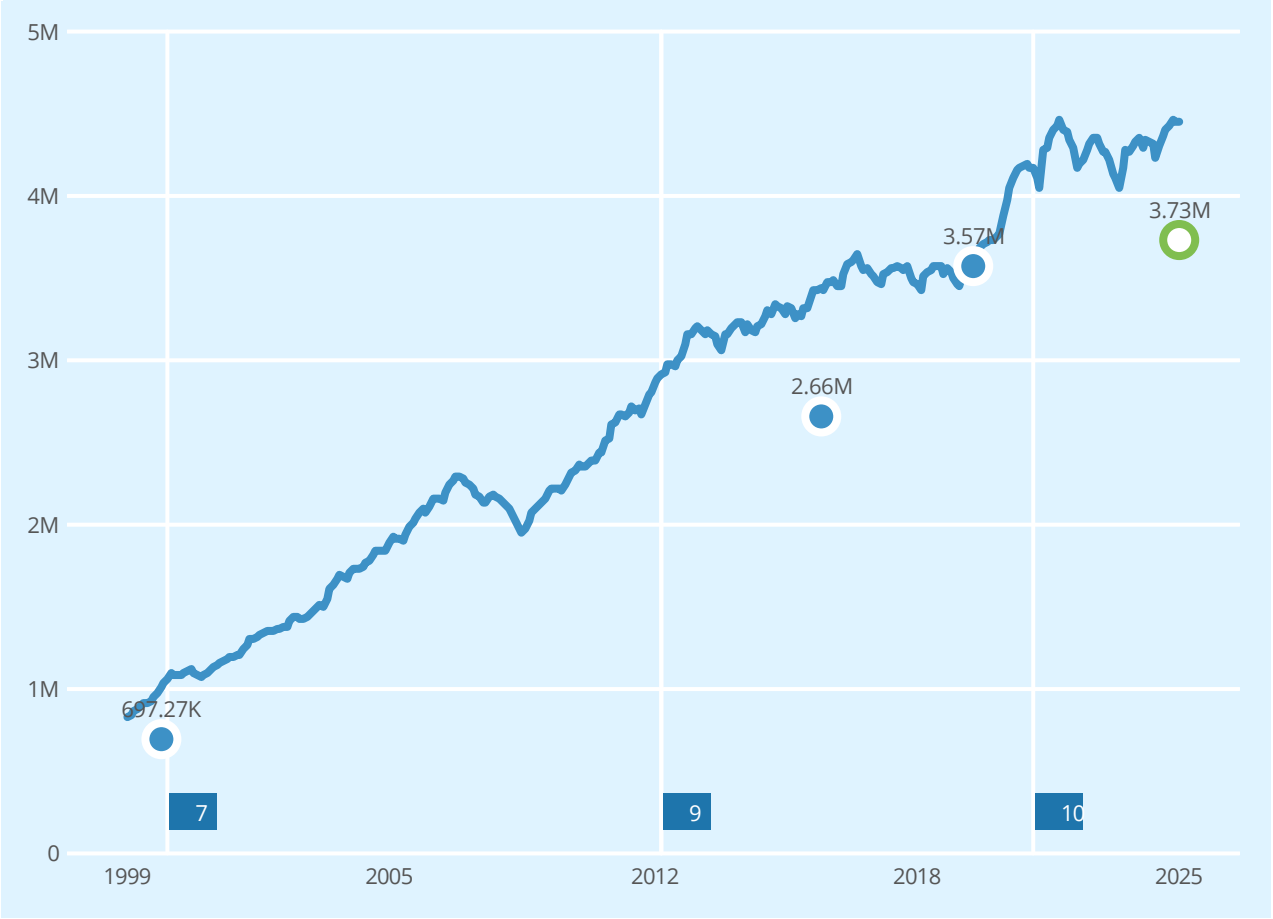
Se salgsoppgave.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Tilbygg garasje, anneks
+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.04.2020	28.04.2020	29.05.2020	3 250 000	3 250 000	321 881	3 571 881	11
27.05.2016	07.06.2016	05.09.2016	2 600 000	2 575 000	81 475	2 656 475	
19.11.1999	19.11.1999		-	640 000	57 267	697 267	

11 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i KONGSSLETTA grunnkrets nå

14
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3 845 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Leiligheter solgt i KONGSSLETTA grunnkrets siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

3.6M
3 511 000 Prisantydning i snitt
3 449 000 Salgspris i snitt
3.4M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
91
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

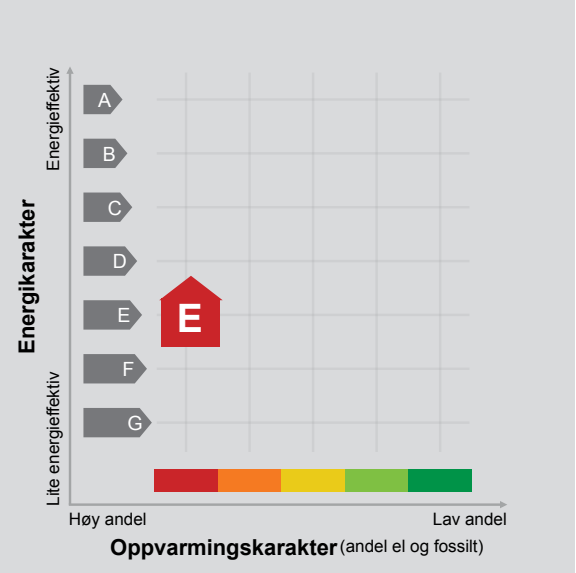
54 516 Lerkendal bydel i snitt siste 6 mnd

45 323 KONGSSLETTA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

43 362 Håkon Herdebreis veg 4
Totalpris 3 729 147

ENERGIATTEST

Adresse	Håkon Herdebreis veg 4
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182220833
Bruksenhetsnummer	H1002
Merkenummer	Energiattest-2025-130997
Dato	04.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Ulvan Elektro
ainulvan@online.no
Ulvøyveien 20
7242 Knarrlagsund
Orgnr: 992445165

SAMSVARSERKLERING/RISIKOVURDERING/SLUTTKONTROLL

Eier/bruker	Vegard Ulvan
Anleggsadresse	Håkon Herdebreisveg 4 7046 Trondheim
Ordrenummer 18.2021 **Måler ID** 68133154 **Boligmappe ID**	

Arbeidsbeskrivelse
Mindre utvidelse av det elektriske anlegget etter gml forskrifter. Utvidelse med 3 stikkontakter og taklys i soverom (gjesterom).

Risikovurdering		
	Ja	**Nei**
Muntlig risikovurdering med eier/bruker. Informert om mindre utvidelse etter gml forskrifter.	x	
Er dette arbeidet et lavrisikoprosjekt ihht 5S	x	
Er det foretatt opplæring av eier/bruker i bruk	x	
Signatur: Vegard Ulvan		

Sluttkontroll				
	Ja	Nei	Uaktuellt	Verdi
Måling av kontinuitet i jordleder			x	< 1 Ω
Måling av isolasjonsresistans	x			> 100MΩ
Måling av spenningsfall			x	
Er det utført funksjonstest	x			
Kursfortegnelse oppdatert		x		
Relevant dokumentasjon overlevert	x			

Samsvarserklæring			
Endring	Mindre utvidelse	X	Nyanlegg
Utført ihht →	NEK 400-2002/2018		NEK 700-20xx
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og dokumentasjon ihht gjeldende regelverk er overlevert til eier av anlegget. Dette dokument skal oppbevares i min 5 år av installatør og i anleggets levetid av eier.			

Asbjørn Ulvan
Installatør Ulvan Elektro

Asbjørn Ulvan

Ulvan Elektro
Øvre åkervika
7242 Knarrlagsund
Tlf 72442702
Epost: ainulvan@online.no
Org.nr. 992445165

ULVAN VEGARD SELVÅG
Håkon Herdebreisveg 4

7046 TRONDHEIM

Til stede:	**Målepunktsid:**	**Saksnr:**	Dato:
ULVAN VEGARD SELVÅG	**68133154**	**299266**	07.03.2022

Forhåndsvarsel

Tilsynsrapport fra tilsyn utført den 01.03.2022

Vedlagt følger tilsynsrapport fra tilsyn av Deres elektriske anlegg, anleggsnr. 114538-045.

Kontrollen ble utført i henhold til lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. Med bakgrunn i kontrollen er det utarbeidet tilsynsrapport med oversikt over feil og mangler ved anlegget. Rapporten angir også hvilke forskriftsmessige krav som dermed ikke er oppfylt.

Elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr skal være i en slik stand at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (fel). Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale eltilsyn (DLE), jf. El-tilsynsloven §3 og fel §7.

Med bakgrunn i kontrollen er det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over feil og mangler ved anlegget. Tilsynsrapporten angir hvilke forskriftsmessige krav som dermed ikke er oppfylt. Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles De om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de mangler som fremgår av vedlagte tilsynsrapport av 07.03.2022. Ved et eventuelt vedtak, vil det samtidig bli satt en frist for når retting må ha skjedd. De har rett til å uttale Dem i sakens anledning, jf. Forvaltningsloven §16.

Frist for å komme med eventuelle kommentarer er innen 06.04.2022

Eventuell dokumentasjon på at retting allerede har skjedd vil anses som kommentar til dette forhåndsvarselet og innebære at saken kan bli avsluttet. Slik dokumentasjon skal gis av elektroinstallatør.

Dersom De unnlater å benytte Dem av retten til å uttale Dem, vil DLE legge til grunn de opplysninger som fremkommer av kontrollrapporten til grunn i den videre saksbehandlingen.
De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. Forvaltningsloven §§ 18 -19.

Ved eventuelle forespørsler, ring 73994503

Med hilsen
DLE Tensio TS AS

Bjørnar Slåen
Elsikkerhetsingeniør

Tensio TS AS
Postboks 9480 Sluppen
7496 Trondheim
Tlf. 74 12 15 00

ULVAN VEGARD SELVÅG
Håkon Herdebreisveg 4

7046 TRONDHEIM

Saksnr.	**Pinkode**
299266	1834
Anleggsnr.	Målernr.
114538-045	6970631400626419
Målepunktsid.	Kontrolldato
68133154	01.03.2022
Kontrolltype	Beh. av
PERIODISK	Bjørnar Slåen

Leilighet
Håkon Herdebreis veg 4
7046 TRONDHEIM

Retting av avvik må utføres av el-virksomhet som er registret i ”Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap” sitt Elvirksomhetsregister: Bekreftelse på rettingsarbeid oversendes på e-post til: dle.ts@tensio.no
”Rettingsarbeidet skal beskrives slik det er utført punkt for punkt”.

Tilsynsrapport

Kontrollen er utført i samsvar med ”Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap” sine krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere feil/mangler enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

1	Soverom	Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. *Stikkontakter manglet jordforbindelse. Det var blandet jordet og ujordet stikk i samme rom.*

RETTELSE ER UTFØRT AV:	
.....	
Dato	Underskrift montør
.....	
Dato	Underskrift installatør

Isol.motst. ved kontroll	Etter utbedring
112 M ohm	..... M ohm

DET LOKALE ELTILSYN:

07.03.2022 Bjørnar Slåen
Dato Underskrift

ULVAN VEGARD SELVÅG
Håkon Herdebreis veg 4

7046 TRONDHEIM

Kontrolldato:	**Saksnr:**	Dato:
01.03.2022	**299266**	10.05.2022

Vedrørende utbedring av feil/mangler i henhold til kontrollrapport

Vi viser til tidligere utsendte korrespondanse vedrørende kontroll av Deres elektriske anlegg, 114538-045. Anleggsadressen er Håkon Herdebreis veg 4, 7046 TRONDHEIM

Det bekreftes at vi har mottatt tilbakemelding på at feil og mangler er utbedret.

Vi bekrefter derfor at saken er avsluttet.

Med hilsen

Bjørnar Slåen
Elsikkerhetsingeniør

VALENTINLYST BORETTSLAG

BRANNINSTRUKS

ALLE BEBOERE PLIKTER Å GJØRE SEG KJENT MED FØLGENDE:

RØMNINGSVEIER FRA LEILIGHET OG FELLESAREAL
HVORDAN BRANNMELDING UTFØRES
HVILKET SLUKKEUTSTYR SOM FINNES, OG HVOR DETTE ER

FORHOLDSREGLER VED BRANN

1. **DEN SOM OPPDAGER BRANN VARSLER OMGÅENDE TIL BRANNVESENET, SAMTIDIG SOM MANUELL BRANNMELDER I GANG/HALL AKTIVERES.**

2. **VED BRANNALARM I BYGGET SKAL MAN FORBLI I LEILIGHETEN INNTIL BRANNVESENET GIR NÆRMERE ORDRE .**

VED BRANN I EGEN LEILIGHET

1. **VARSLE BRANNVESENET**

2. **I TIDLIG FASE KAN DET FORSØKES SLUKKING MED TILGJENGELIG SLUKKEUTSTYR.**

3. **LUKK ALLE DØRER OG VINDUER FORLAT LEILIGHETEN OG BENYTT ET AV TRAPPEROMMENE FOR Å KOMME UT. VED BRANN I TRAPP ELLER GANG SKAL RØMNINGSVEI VIA BALKONGER BENYTTES. PÅSE AT LUKER I BALKONGDEKKET IKKE ER SPERRET, (GJELDER FOR ETASJENE 9-12.)**

BRANN	110
POLITI	112
AMBULANSE	113

VALENTINLYST BORETTSLAG

Til andelseierne

BRANNALARM

Mandag 26 november 2007 ble vi tilknyttet brannvesenet.

BRANNVARSLING:

Ved brannalarm er det automatisk varsling til brannvesenet.

Viktig! Les branninstruks som er opphengt i fellesganger og heis.

ANGÅENDE MATLAGING

Unngå stek os eller damp ved matlaging.

Bruk vifte. Luft godt med vindu.

Dør til entre bør være lukket

Branndetektoren i taket er følsom.

Vi vil gjerne unngå unødige brannalarmer.

Hver utrykning fra brannvesenet koster penger.

Med vennlig hilsen
Styret

Trondheim 26.11.2007

BRANN



110

Boligopplysninger:

Valentinlyst Borettslag		V³r ref.:	26/265	Fødselsdato eier:	14.09.1994
H³kon Herdebreis veg 4		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	06.06.1994
7046 TRONDHEIM		Eiere:	Vegard Selv³g Ulvan, Kristin Morvik Tørød		
Organisasjonsnr:	948 719 444	Andelsnr:	265		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 8 178

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	1 236
	Felleskostnad driftsdel	2 957
Tilleggsytelser:	Parkeringsleie p-kjeller	3 000
	Leie fellesareal og infrastruktur p-kjeller	230
	Leie bod p-kjeller 2,5 kvm	170
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	585

MÅLERE: Boligselskapet (enhet 331 tom 557) har fellesm³ling p³ varme og varmtvann. M³nedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes ³rlig. M³lere skal avleses ved eierskifte, m³lernummer og stand sendes til felleskostnader@tobb.no

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Dersom det er inng³tt kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller ¶n av delene.

Kollektiv avtale med Telenor

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m³ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele m³ned. Ved overtakelse p³ annen dato enn 1. m³ kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker ³ delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus p³ avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr p³ papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unng³s ved ³ inng³ avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for ³ for ³ dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av m³nedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne m³ betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilk³r: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

VEDR. SIKRING PÅ USOLGTE ANDELER: Andeler i den nye delen av borettslaget, som utbygger ikke har solgt videre til sluttbruker, vil ikke vÆre omfattet av sikringsordningen for felleskostnader. Disse andelene blir løpende innmeldt og innlemmet i sikringsordningen ettersom de blir solgt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	239 147	Gjeld siste ³rsoppg.:	239 147
Klient ajourf. l³n:	130 000 000	Klient gj. s. ³rsoppg.:	130 000 000

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 40686075275, Sparebank 1 SMN

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 03.06.2025: 5.72% pa.

Antall terminer til innfrielse: 11

Saldo per 03.06.2025: 130 000 000

Andel av saldo: 239 147

Første termin: 29.04.2025. L³net innfris i sin helhet: 29.01.2028

Rente: 3 mnd NIBOR + margin 1,16%.

Avdragsfritt frem til refinansiering 29.01.2028.

LÅNEOPPLYSNING: Borettslagets l³n er per tiden avdragsfrie og skal i henhold til l³neavtalene refinansieres innen utgangen av januar 2028.

UTVIKLING AV FELLESGJELD: Det tas forbehold om endring i fellesgjeld. Borettslaget kan til enhver tid foreta ytterligere l³neopptak som vil p³ virke andelens fellesgjeld. Styret har vedtatt et l³neopptak p³ kr 26 000 000,-, som vil medføre at borettslagets l³n vil øke fra kr. 130 000 000,- kr. til 156 000 000,-. L³nene er per tiden avdragsfrie, og skal refinansieres innen utgangen av januar 2028.

Boligopplysninger:

Valentinlyst Borettslag	Vår ref.:	26/265	Fødselsdato eier:	14.09.1994
Hår kon Herdebreis veg 4	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	06.06.1994
7046 TRONDHEIM	Eiere:	Vegard Selvåg Ulvan, Kristin Morvik Tørød		
Organisasjonsnr: 948 719 444				

3: Fellesgjeld

GJELD KNYTTET TIL P-ANLEGGET: Lån neopptak som gjelder p-kjelleren, er gjort i borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Gjelden i parkeringsselskapet er ikke inkludert i fellesgjelden som oppgis på den enkelte andelen. Den enkelte andelseier betaler pliktig leie for bruk av p-kjeller (p-plass, bod og infrastruktur).

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Svein Morten Fossum
Adresse:	Olav Magnussons veg 8
Postnr/-sted:	7046 TRONDHEIM
E-post:	valentinlyst@styrepost.no
Webside:	valentinlystborettslag.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.06.2025

Felleskostnader:	8 178
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	239 147	Andre inntekter:	368
Annen formue:	109 392	Utgifter:	15 795		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	23 000
Andelsnr:	265		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1967
Gårds/bruksnr:	55/20, 55/46, 55/126, 55/117, 55/122, 55/125, 55/131, 55/116, 55/118, 55/123, 55/127
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

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

FESTEAVTALE: Borettslagets heleide datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie fester i tillegg eiendommene 55/117, 55/112 og 55/125 fra borettslaget, i henhold til tinglyst festeavtale og senere på tegning til denne. Det tas forbehold om endring i matrikkelenheter. Megler bes sjekke kartverket for til enhver tid oppdatert informasjon.

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0004540332

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.11.1967			SSBnr:	H1003
Etasje:	10	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Ja	BOA	72		
Parkeringstype:	Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller ()				
Systemløs:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		

Boligopplysninger:

Valentinlyst Borettslag	Vår ref.:	26/265	Fødselsdato eier:	14.09.1994
Hågkon Herdebreis veg 4	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	06.06.1994
7046 TRONDHEIM	Eiere:	Vegard Selvåg Ulvan, Kristin Morvik Tørød		
Organisasjonsnr: 948 719 444				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	72

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Slekt av andelseier (last ned skjema o
3 - Felles forkjøpsrett
3 - Medlem TOBB

Fasiliteter:

OM BORETTSLAGET: På ekstraordinær generalforsamling 06.06.18 ble det vedtatt utvidelse av borettslaget og bygging av underjordisk p-anlegg. P-anlegget er eid av og oppført i borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Borettslaget har blitt utvidet med 227 andeler, fra opprinnelig 330 til 557 andeler ved ferdigstillelse av utbyggingsprosjektet 2024.

PARKERING I BORETTSLAGET: Parkering skjer i parkeringskjeller, som eies og driftes av borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Hver andel har en rett og plikt til leie av én p-plass. Det er etablert mulighet for ladebokser på alle plasser. Etablering og leie av ladeboksen betales av den enkelte.
Borettslaget disponerer 56 utvendige parkeringsplasser som er satt av til gjesteparkering.

IN-ORDNING: Borettslaget har ikke etablert IN-ordning. Styret har fått fullmakt fra generalforsamlingen til å tilrettelegge og etablere dette. Dette vil bli etablert dersom det lar seg gjøre, og er hensiktsmessig for borettslaget. Det kan ikke legges til grunn av IN-ordning blir etablert.

AVLØP, KUN ANDEL 1-330:
Borettslaget dekker kostnadene med skifte av sluk, under forutsetning av at arbeidet utføres av borettslagets rørlegger. Ta kontakt med styret før oppstart.

BODER - ANDELENE 1-330
Det følger en fast bod i kjeller på eiers adresse. Leiligheten disponerer i tillegg en mindre bod i tilknytning til parkeringsplass i p-kjeller. Det betales pliktig leie for bod og fellesarealer i p-kjelleren.
Borettslaget har ekstra boder for leie. Ledige boder tildeles av TOBB og skjer etter boansiennitet (botid i borettslaget). Du kan kun leie ekstra bod på din adresse, ikke i øvrige blokker.
Den som selger sin bolig og som leier ekstra bod, må si opp leiekontrakten for ekstra bod. Denne boden følger ikke ved salg til ny eier. Søknad kan fylles ut på TOBBs hjemmeside www.tobb.no . Kontakt TOBB, tlf 73 83 15 00 ved spørsmål.

BOD I P-ANLEGG - ANDELENE 331-557:
Leiligheten disponerer sportsbod i p-kjeller. Det er pliktig leie for bod og fellesarealer i p-kjelleren.

NAVNESKILT: Innflytter skal fylle ut bestillingsslipp (som er vedlagt husordensreglene), og levere denne til styret i borettslaget. Styret bestiller nye skilt til postkasse og dør.

HJEMMESIDE: www.valentinlystborettslag.com

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

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

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

Boligopplysninger:

Valentinlyst Borettslag	Vår ref.:	26/265	Fødselsdato eier:	14.09.1994
Hår kon Herdebreis veg 4	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	06.06.1994
7046 TRONDHEIM	Eiere:	Vegard Selvår g Ulvan, Kristin Morvik Tørød		
Organisasjonsnr: 948 719 444				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG ITILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Forhår ndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 213,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved år sskiftet. Se eget infoskriv til megler.

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	-2 888 741	-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	5 119 265
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: Tr-heim, dato: 29/4-25

Elisabeth Fredriksen
Leder

Svein Morten Fossum
Styremedlem

Kristin Svee
Styremedlem

Wenche Bye
Wenche Elisabeth Bye
Styremedlem

Sigmund Midtbø
Styremedlem

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 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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Marianne Laanke Losen	BYGG-21/83019 (tidligere saksnummer 16/40198) oppgis ved alle henvendelser	Leif Konrad Bårdstu	19.08.2021

Olav Magnussons veg 1, 3 og 5, Håkon Herdebreis veg 2 og 4 og Magnus Berrføtts veg 11, ferdigattest for fasadeendringer - innglassing av balkonger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	55/20/0/0
Ansvarlig søker:	NORCONSULT AS
Tiltakshaver:	VALENTINLYST BORETTSLAG

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

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VALENTINLYST BORETTSLAG

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 12.08.2021.

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 med delegasjonssak nr. FBR 3UK 3623/16.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til 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.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 3623/16

Norconsult AS
Erling Skakkes gate 49 B

N-7012 TRONDHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Marianne Laanke Losen	16/40198 oppgis ved alle henvendelser	Leif Konrad Bårdstu	03.11.2016

Olav Magnussons veg 1, 3 og 5, Håkon Herdebreis veg 2 og 4 og Magnus Berrføtts veg 11, godkjenning fasadeendringer

Gnr./Bnr.:	**55/20**
Ansvarlig søker:	**Norconsult AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**Valentinlyst Borettslag**

Søknaden gjelder fasadeendringer – innglassing av balkonger. Det skal i tillegg gjøres andre fasadeløft på blokkene som ikke vil være søknadspliktige.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Valentinlyst Borettslag, Olav Magnussons veg 5, 7046 TRONDHEIM

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 12.10.2016.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Forhåndskonferanse er holdt 17.02.2015.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som eksisterende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R0003, *Reguleringsplan for Valentinlyst*, trådt i kraft 29.08.1963. Eiendommen er regulert til boligbygg – blokker.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Nødvendige privatrettslige rettigheter må partene ordne med seg selv i mellom. Dersom man ikke har de nødvendige privatrettslige avtaler som byggetiltaket krever, kan man heller ikke gjennomføre byggetiltaket.

Naboer
Ansvarlig søker har vurdert at nabovarsling ikke vil være nødvendig i henhold til pbl § 21-3.

Byggeprosjektet
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om fasadeendringer – innglassing av balkonger.

Foretak med ansvarsrett
Etter 1. januar 2016 skal ikke kommunen lenger tildele ansvarsretter i byggesaker, med noen unntak. Foretakene må selv erklære ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Kommunen skal imidlertid påse at de angitte ansvarsområdene er dekkende for byggeprosjektet, og er plassert i riktige tiltaksklasser. I denne byggesaken har vi derfor ikke tildelt ansvarsretter, og vi forutsetter at alle involverte foretak erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage

må også gebyrer og avgifter betales.

Bygg- og anleggsavfall
Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/bygging/ferdigattest.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

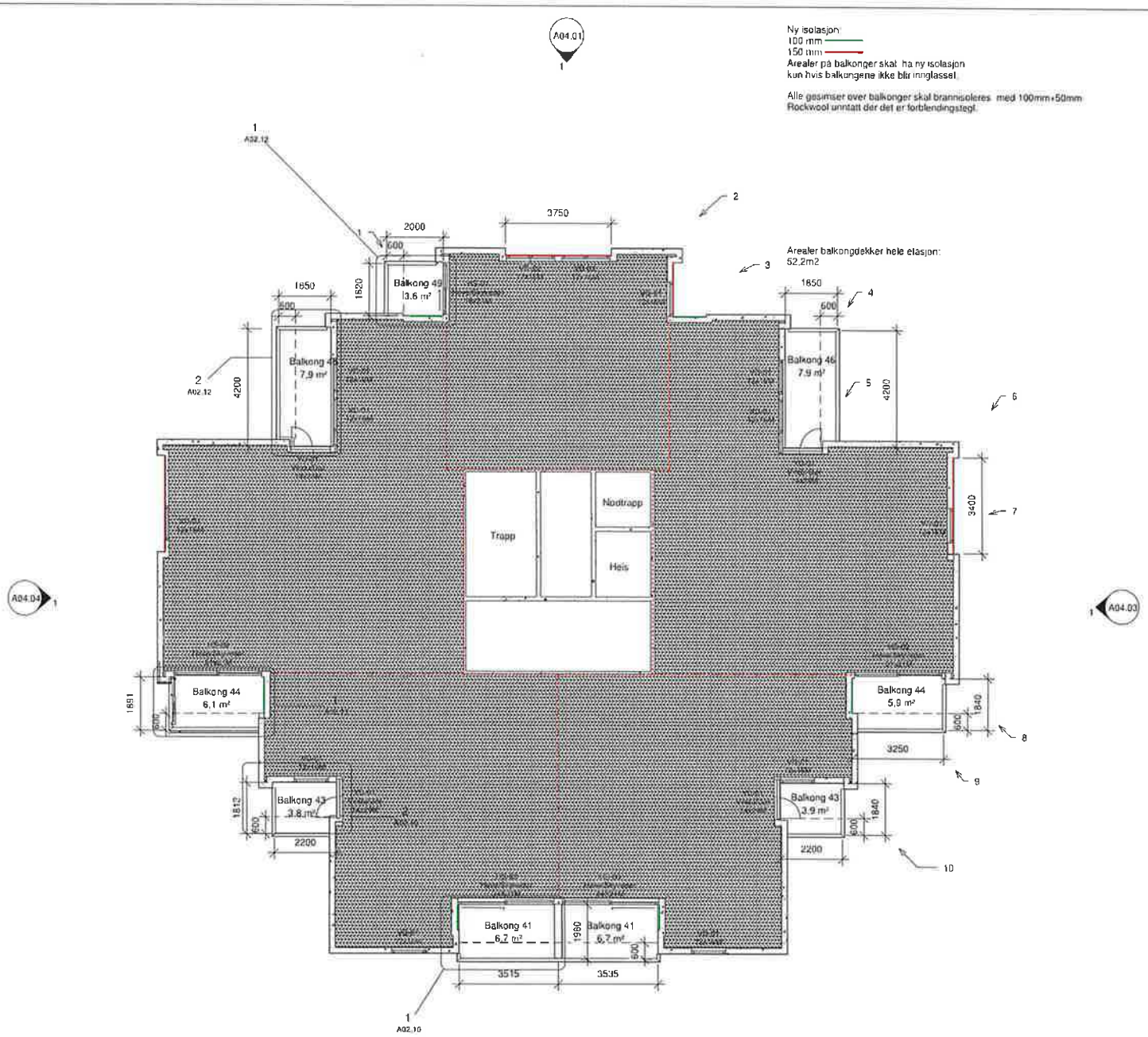
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Ny isolasjon:
100 mm
150 mm
Arealer på balkonger skal ha ny isolasjon kun hvis balkongene ikke blir innglasset.

Alle gesimser over balkonger skal brannisoleres med 100mm+50mm Rockwool unntatt der det er forblendingstegl.



02 etg. REFERANSEPLAN
1 : 100

Valentinlyst borettslag

A A02.02

Søknad

solem:arkitektur

Valentinlyst borettslag

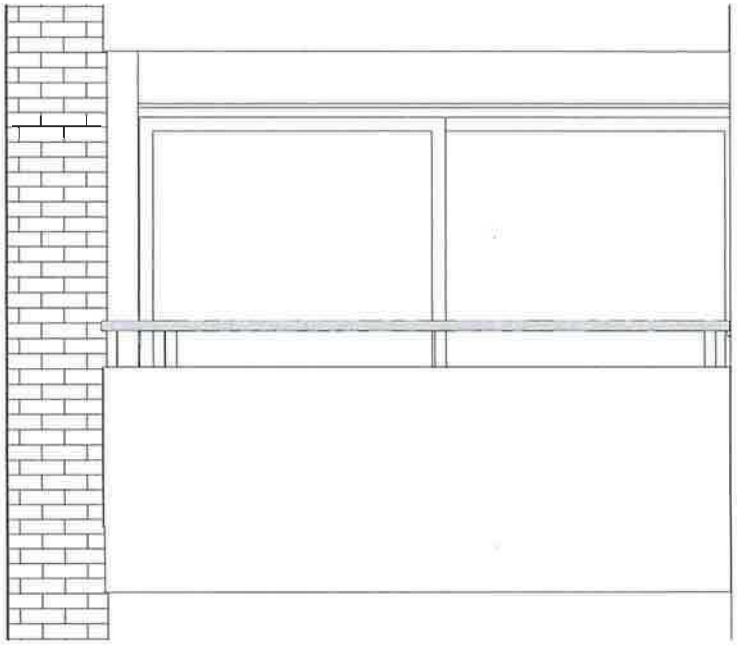
14.040 Valentinlyst borettslag

Oversikt over balkong typer og størrelsen

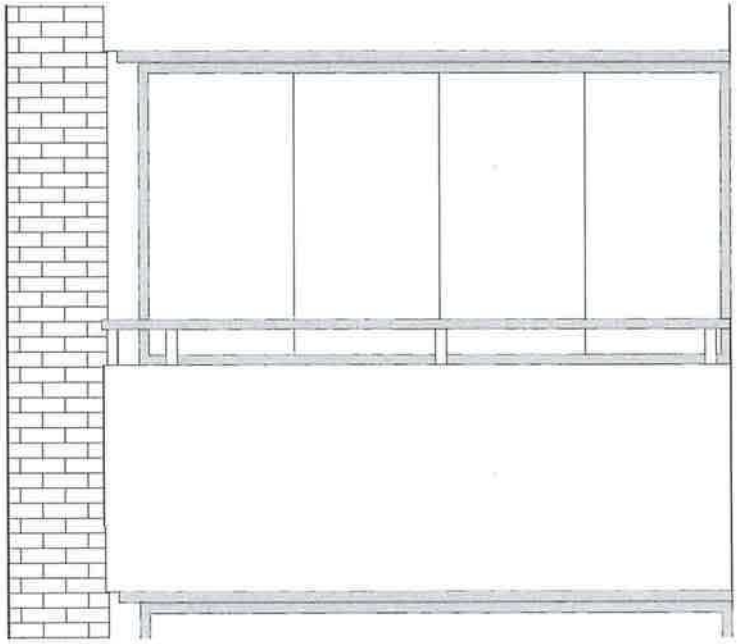
11.10.15 A2

LB HRH -

A A02.02



Eksisterende
1 : 25



Ny fasade
1 : 25

Prosjekt
Valentinlyst borettslag

Rev. Index | Rev. Nr. | Fag | Tegn. nr
A | A03.05

E2

Rev Nr.	Beskrivelse	Dato	EK	SK

Tegningsstatus
Søknad

Prosjekterende
solem:arkitektur

Byggherre
Valentinlyst borettslag

Prosj. Nr.	Prosjekt
14.040	Valentinlyst borettslag

Tittel
Eksisterende mot innglassing

Dato	Målestokk	Arkitektnr.
10/11/16		A3

Underlag:
Fag | Tegn. Nr. | Rev. Index | Rev. Nr.

Oppdragsansvarlig	Egenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll
LB	JM	LB	

Fag	Tegn. nr	Rev. Index	Rev. Nr.
A	A03.05		

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

ml

Sak nr.:
DB 0594/90

Sak nr.:
DB 0594/90

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAK

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
10.07.90	T/02147/90	Alf Nasvik

G.nr. 00000 Br.nr. 0000 Byggested: HÅKON HERDEBREIS VEG 2-4

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING AV FASADER, BALKONGER OG TAK.
BYGGHERRE: Valentinlyst B/L TOBB
ANMELDER : PANARK ark.gruppe v/Dragset

Fagsjefen for Byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Kfr. Bystyrets vedtak av 06.12.1984.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Saken er mottatt 16.05.90.

Søknaden omfatter rehabilitering av fasade, balkonger og taktekking.

Taktekkingen ønskes fornyet og teknisk forbedret med hensyn til lufting, tetting og drenering.

Ytterveggene ønskes tilleggsisolert med 10 cm mineralull og forblendet med tegl i 3M format. Over og under vindusfeltene ønskes ytterveggene tilleggsisolert med 5 cm mineralull og kledt med plater.

Innsendt fargeforslag viser kombinasjon av lysgul og lysbrun tegl sammen med blågrå platekledning. Det er fra arkitekten opplyst at det kan være aktuelt å innføre andre kombinasjoner av mønster og farger, og at disse blir forelagt Byggesakskontoret for godkjenning før de kommer til utførelse.

Balkongene ønskes utvidet med 25 cm og rekkverk/brystning fornyes. Det legges opp til mulighet for senere innpassing.

Ytterveggenes høyde tilsier at de tekniske løsningene for understøttelser av teglfiber, feste til vegg, oppheng av balkonger o.l. må vises spesielle omtanke. Statiske beregninger og konstruksjonstegninger må utføres og godkjennes i henhold til anvisning fra konstruksjonskontrollen ved Byggesakskontoret.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 83 75 - 54 83 81

A2 - Reviderte tegninger i tråd med det som er anført i saksfremstillingen skal være innlevert og godkjent.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsettelse.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter. Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende punkter:

C1 - Bygningsdeler som skiller bolig/bruksenheter må tilfredsstille byggeforskriftenes krav til brann- og lydisolasjon.
C2 - Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut.
Hinderet skal ha en slik høyde og utforning at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.
Kfr. Kap. 43:31

C3 Statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbærekonstruksjoner skal innsendes i to eksemplarer.

C4 Før bygningen tas i bruk skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

6.000 177 T.K. 90.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING, BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7004 TRONDHEIM
TLF. (07) 54 63 75 - 54 63 81

1/

ml

Sak nr.:
B 0047/91

Sak nr.:
B 0047/91

MØTEBOK FOR BYGNINGSRÅDSSAK
KLAGEBEHANDLING

Møtedato:	Referansenr.:	Saksbehandler:
02.04.91	T/02144/90	Alf Nasvik

G.nr. 00000 Br.nr. 0000 Byggested: OLAV MAGNUSSONS VEG 1-3-5 M.Fl

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING AV FASADER, BALKONGER OG TAK. KLAGEBEHANDLING
BYGGHERRE: Valentinlyst B/L TOBB
KLAGER : Trondheim og Omegn Boligbyggelag

Behandling i samsvar med plan-og bygningslovens § 15 av klage mottatt 19.02.91 fra Trondheim og Omegn Bolig-byggelag TOBB på Bygningsinspeksjonens krav om sikring av balkongrekkverk stilt i vedtak i sak DB 592/90, DB 593/90 og DB 594/90 samt brev av 28.01.91.

Saksvedlegg 1: Klage fra Trondheim og Omegn Boligbyggelag datert 08.02.91.

Orienteringsvedlegg 1 : Oversiktskart.
Orienteringsvedlegg 2-3: Tegninger av blokkene.
Orienteringsvedlegg 4 : Foto av balkongrekkverk
Orienteringsvedlegg 5 : Brev fra Bygningsinspeksjonen til Trondheim og Omegn Boligbyggelag datert 28.01.91.
Orienteringsvedlegg 6 : Sak DB 592/90.

Kravet som påklages gjelder utformingen av rekkverkene for ca 600 balkonger på de 6 høyblokkene til Valentinlyst Borettslag.

Arbeidene er under utførelse, og de rekkverkene som allerede er utført, har etter Byggesakskontorets vurdering fått en utforming som gjør at barn lett kan klatre over og falle utfor.

I byggeforskriftenes kap. 43:3 er krav til rekkverk formulert slik:

> "Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut.
>
> Hinderet skal ha slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over."

Dette kravet er etter Byggesakskontorets vurdering ikke ivaretatt ved at:

- Rekkverkets innside har (i høyde 35-40 cm over balkongulvet) en horisontalt metallprofil som barn lett kan klatre opp på når de med hendene tar tak i rekkverkets øvre del(se vedlagte foto, orienteringsvedlegg 4).

- Balkongens oppheng er (i avstand ca 10 cm fra rekkverket) forsterket med et 30-40o skråstilt stag som barn lett kan klatre opp på (se vedlagte foto orienteringsvedlegg 4).

I klagen hevder TOBB at rekkverkene tilfredsstiler forskriftenes krav, og begrunner dette bl.a. med følgende:

- Skråstaget for balkongforlengelsen er tynt og glatt, noe som gjør klatring vanskelig.

- Skråstaget er lagt i avstand fra platen, slik at ikke små barn kan sette foten oppå staget med støtte mot platen.

Byggesakskontoret er uenig i denne vurderingen, og mener at barn helt ned i 2-3 års alderen vil kunne klatre over rekkverket og falle utfor

Byggesakskontoret står på bakgrunn av denne vurderingen fast på at rekkverkene må sikres slik det er krevd i Bygningsinspeksjonens brev av 28.01.91 til TOBB.

Sikring kan skje ved at rekkverkene/balkongenes konstruksjon endres eller at rekkverkenes innside i en høyde på 90 cm kles inn slik at de ikke innbyr til klatring.

FORSLAG TIL

VEDTAK:
Bygningsrådet har fått seg forelagt klage på krav om endring av konstruksjon i samsvar med vedtak i delegasjonssakene DB 592, 593 og 594/90 samt brev av 23.01.91 fra Bygningsinspeksjonen.

Bygningsrådet slutter seg til Byggesakskontorets vurderinger av klagen, kan ikke se at den tilfører saken momenter som gjør at kravet bør endres og fastholder kravet til utforming av rekkverk stilt i delegasjonssakene DB 592, 593 og 594/90 samt brev av 28.01.91.

Saken sendes Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Kopi av vedtaket sendes:
- Sivilarkitekt Jarle Drageset

Bygningsrådets behandling i møte 02.04.91:

Administrasjonens innstilling ble enstemmig vedtatt.

6 000 177 T K 90

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
1991 -04- 25
Reg.nr. 91/10212
Ref.nr. T 2144/90

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag
KONTORADR.: KLÆBUVEIEN 194 - TLF 07-949011 - TELEFAX 07-949350
POSTADR: STATENS HUS - 7005 TRONDHEIM

Trondheim kommune
Kommunaldirektøren for teknisk avdeling
Holtermannsvei 1

7004 TRONDHEIM.

Deres ref.: T/02144/90 TM/
Vår ref.:Jnr. 4103/91 GSK/ih Trondheim, 22.04.1991

BYGNINGSRÅDSSAK DB 592/90 - EIENDOMMENE OLAV MAGNUSSONSV. 1, 3, OG 5.

Det vises til Deres ekspedisjon av 08.04.91.

Fagsjefen for byggesakskontoret behandlet den 10.07.90 søknad fra Valentinlyst B/L TOBB om byggetillatelse for rehabilitering av fasader, balkong og tak på ovennevnte eiendommer, og fant å kunne godkjenne søknaden på visse vilkår, bl.a. krav til sikring av balkongrekkverk, under henvisning til byggeforskriftenes kap. 43:31.

I brev av 28.01.91 fra byggesakskontoret til byggherren heter det:

> "Etter anmodning fra en av beboerne foretok byggesakskontoret inspeksjon av en balkong i Magnus Berrføttsv. 11.
>
> Konstruktivt er løsningen med skråstag inntil balkongens brystning akseptabel, men slik balkongen nå fremstår, innbyr utformingen til klatring.
>
> I det vi viser til byggeforskrift, kap. 43:3 ber vi om snarest å få tilsendt planer som viser hvordan sikring av balkongene tenkes utført."

I brev av 08.02.91 skriver TOBB at byggeforskriftenes kap. 43:3 krever at det ikke skal lages løsninger der en lett kan klatre opp, og at dette ikke er tilfelle her. Det vises konkret til at skråstaget for balkongforlengelsen er tynn og glatt, noe som gjør klatring vanskelig. Videre er skråstaget lagt i avstand fra platen, slik at ikke små barn kan sette foten oppå staget med støtte mot platen. TOBB viser også til at den benyttede konstruksjon er benyttet ofte, og ikke avslått tidligere. Det hevdes at balkongmøbler gir lettere adkomst over brystningen enn dette staget vil gi.

Bygningsrådet behandlet saken i møte 02.04.91 med slikt vedtak:

> "Bygningsrådet har fått seg forelagt klage på krav om endring av konstruksjon i samsvar med vedtak i delegasjonssakene DB 592,593 og 594/90 samt brev av 23.01.90 fra Bygningsinspeksjonen.
>
> Bygningsrådet slutter seg til byggesakskontorets vurderinger av klagen, kan ikke se at den tilfører saken momenter som gjør at kravet bør endres og fastholder kravet til utforming av rekkverk stilt i delegasjonssakene DB 592, 593 og 594/90 samt brev av 28.01.91....."

Fylkesmannen skal bemerke:

Fylkesmannen finner å måtte returnere saken, da bygningsrådet ikke har foretatt en forbredende klagebehandling. I byggetillatelsen av 10.07.90 er det stillt krav om forsvarlig utforming av balkongrekkverket, uten at dette er nærmere konkretisert. Ved inspeksjonen av balkongene den 28.01.91 er byggherren pålagt å vise planer som viser hvordan sikring av balkongene tenkes utført. Først ved bygningsrådets behandling 02.04.91 er det konkret pekt på forhold som bygningsrådet mener gjør byggverket uforsvarlig.

Fylkesmannen sender kopi av dette brev til TOBB, som bes sende eventuelle merknader til bygningsrådsbehandlingen den 02.04.91, før klagen tas opp til behandling på nytt.

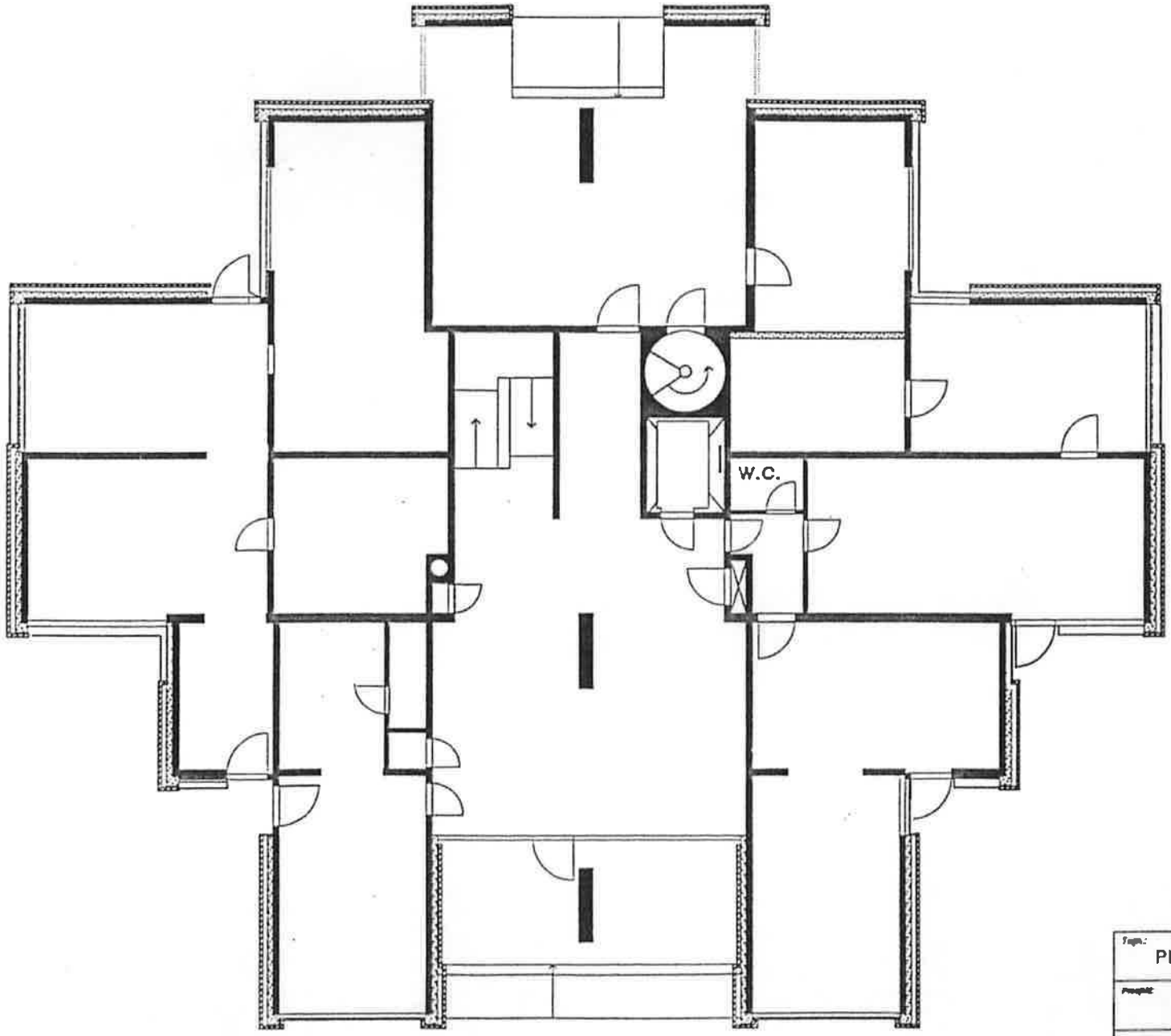
./. Sakens dokumenter returneres.

Eva Sjaastad
avd.sjef

Gunvor Skaar Kulseng.

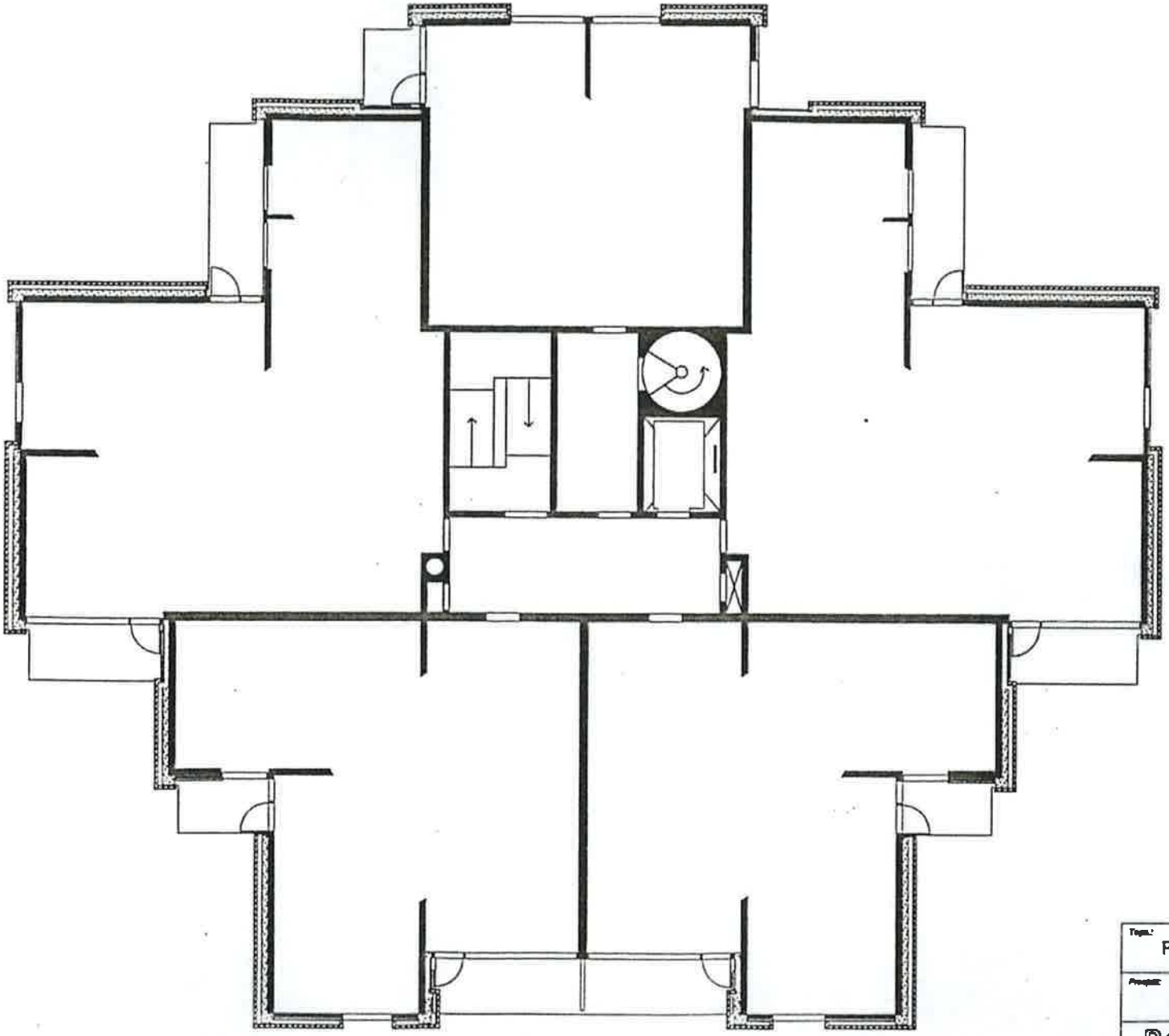
VEDLEGG.
Gjenpart: Trondheim og Omegn Boligbyggelag,
Postboks 431, 7001 Trondheim.

Saksbehandler: Gunvor Skaar Kulseng.



ANBUDSTEGNING 24.01.90

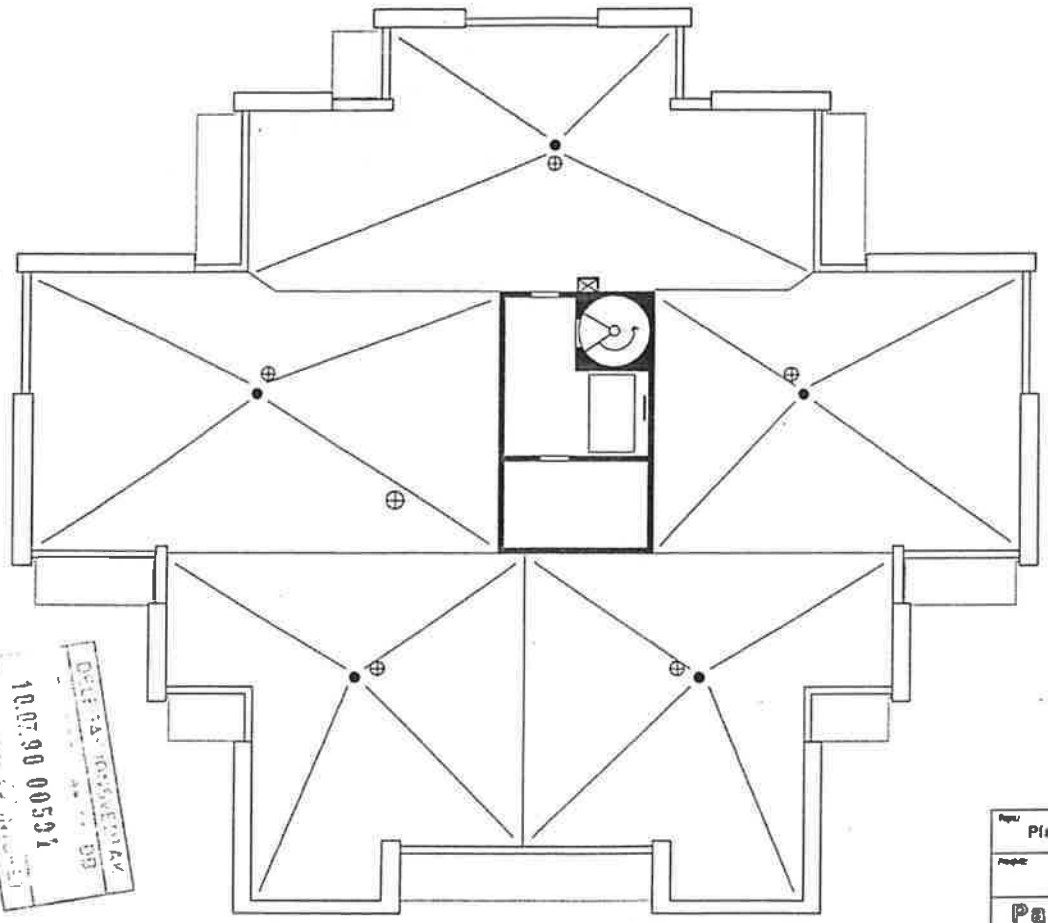
Tegn.: Plan SOKKEL	Dok.nr.: 8907
Prosjekt: Rehabilitering Valentinlyst Borettslag	Dato.: okt Målestokk: ~~1:100~~
Panark PROSJEKTERING Vilhelm Sørensv gate 6 7013 Trondheim Jarle Dragsund	Tegn. nr.: 112



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
16 MAI 1990

ANBUDSTEGNING 24.01.90

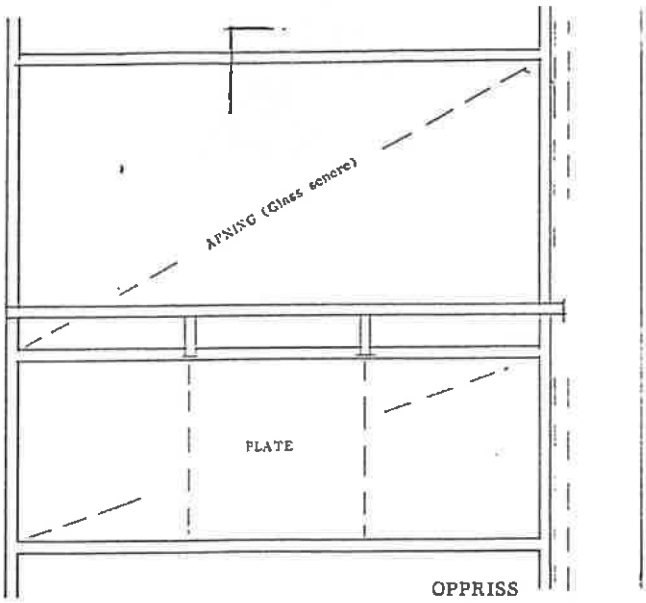
Tegn.: Plan ETASJER	Arb.nr.: 8907
	Arkiv.: obk
Prosjekt: Rehabilitering Valentinlyst Borettslag	Målestokk: 1:100
Panark PROSJEKTERING Vilhelm Storms gate 1 7013 Trondheim Jarle Dragsten	Tegn.nr.: 111



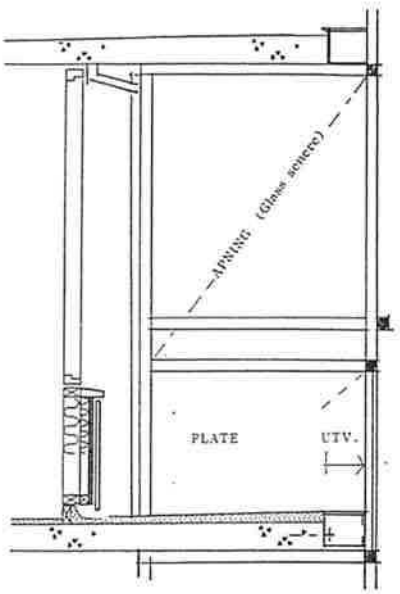
10.07.90 00591

ANBUDSTEGNING 24.01.90

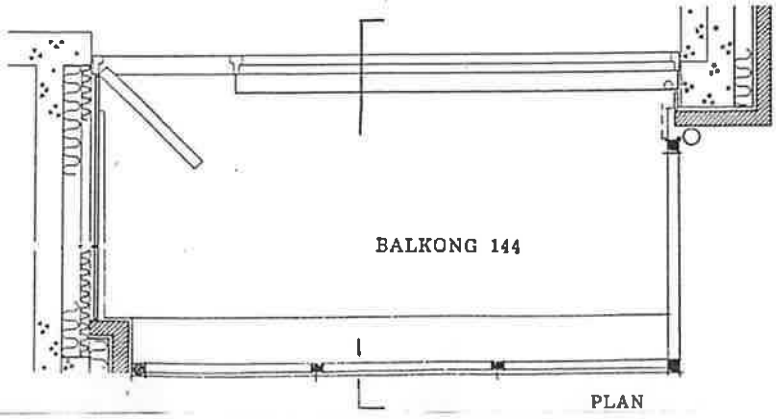
Tegn.: Plan TAK	Arkivnr.: 8907
	Konstr.: obK
Prosjekt: Rehabilitering Valentinlyst Borettslag	Målestokk: 1:100
Panark ARKITEKTENE AS Wilhelm Bjerkes gate 1 7013 Trondheim Tlf. 52 89 94 Jarle Dragsten	Tegn. nr.: 113



OPPRISS



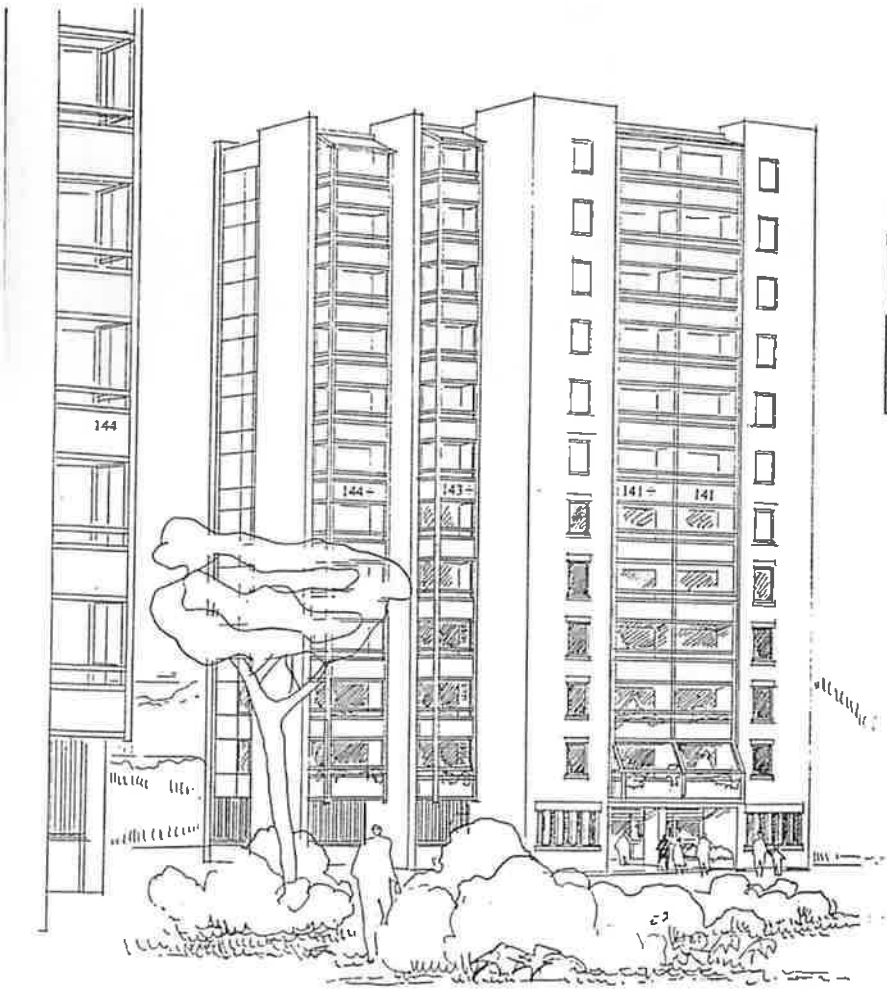
VERTIKALSNITT

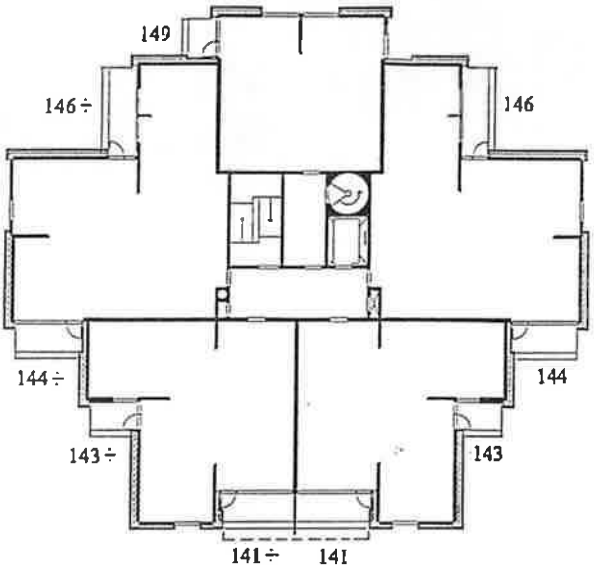


PLAN

ANBUDSTEGNING 24.01.90

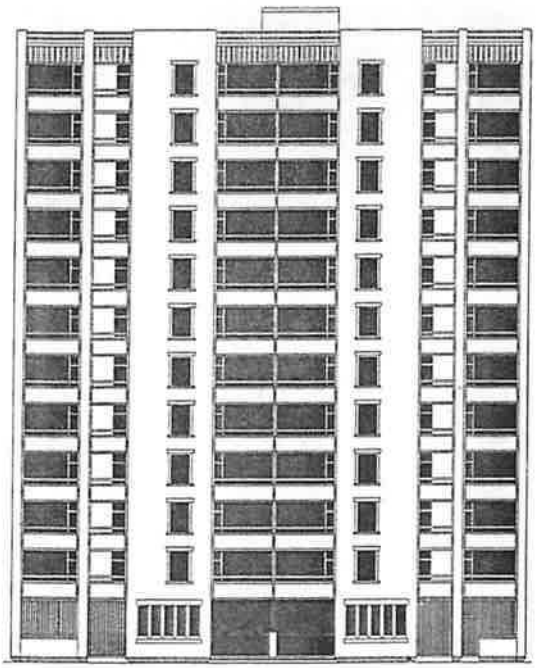
Tegn.: Skjema BALKONGER prinsipp	Arch.No.: 8907
	Arch.: obk
Prosjekt: Rehabilitering Valentinlyst Borettslag	Målestokk: 1:20
Panark Vitenskapsveien 1 7013 Trondheim	Tegn.No.: 312



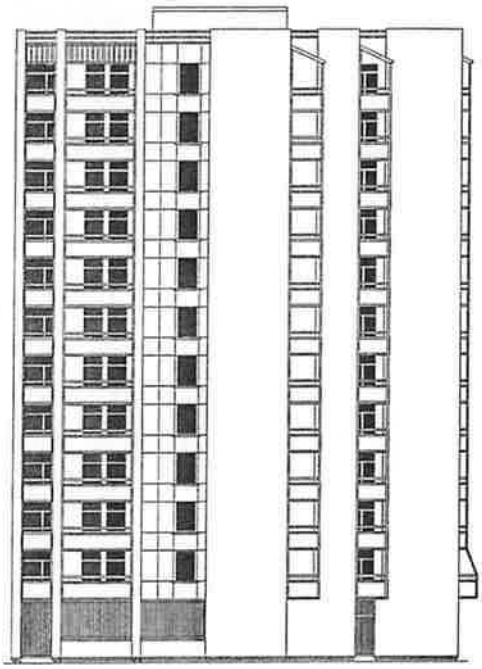


ANBUDSTEGNING 24.01.90

Tegn.: Skjema BALKONGER prinsipp		Arb.nr.: 8907
		Arkiv.: obk
Prosjekt: Rehabilitering Valentinlyst Borettslag		
Panark Vilhelm Bjerkes gate 1 7013 Trondheim	Jarle Dragsten.	Tegn.nr.: 311



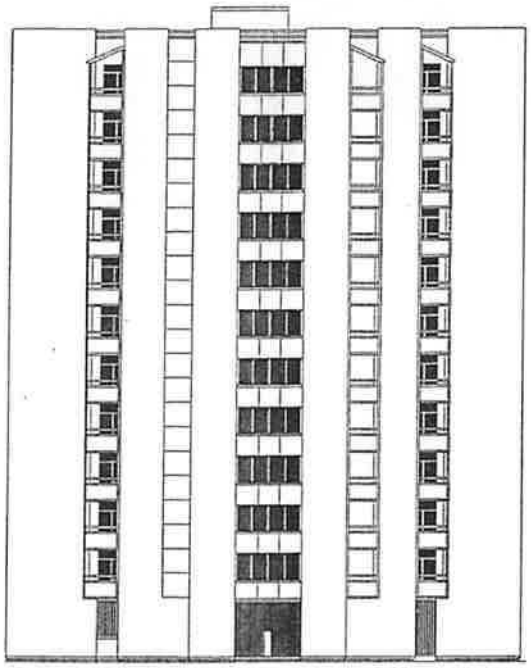
Fasade SYD



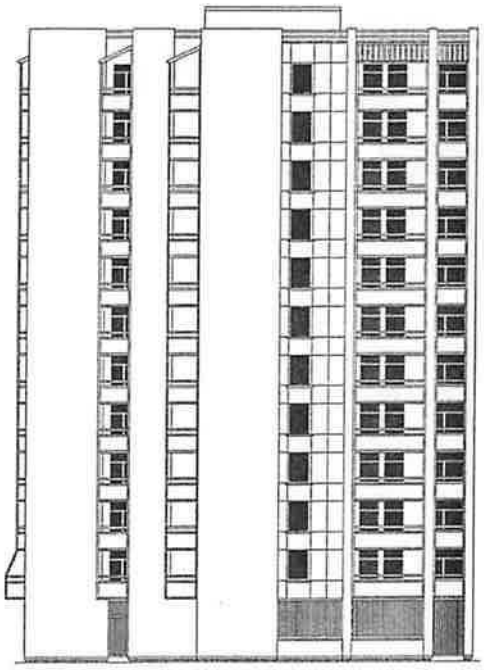
Fasade VEST

Tegnet 19.05.-90

Tegn.: Fasade SYD – VEST	Arkiv-nr.: 8907
	Dato.: sbk
Prosjekt: Rehabilitering Valentinlyst Borettslag	Målestokk: 1:200
Panark Vibeke Storms gate 1 7013 Trondheim Jarle Dragsund	Tegn. nr.: 131



Fasade NORD



Fasade ØST

Tegnet 10.05.-90

Tegn.: Fasade NORD – ØST	Dok.nr.: 8907
	Dato.: okk
Prosjekt: Rehabilitering Valentinlyst Borettslag	Målestokk: 1:200
Panark Prosjekterende arkitekter MNAL Vilhelm Bjerke gate 1 7013 Trondheim Jarle Dragsund	Tegn.nr.: 132

Tobb,
Valentinlyst Borettslag,
Ths. Angells gt. 12 A,
h e r.

Trondheim, den 6. juni 1966

Innflyttingsattest höyhus III.

Bygget er klart til innflytting og ferdigattest utstedes når
följende arbeider er utfört:

1. Dör til söppelrom mangler.
2. Indre dör i tilfluktsrom må ha så stor fri höyde at den kan
löftes av hengslene.

N. Gravåsen
bygningskontrollör

275/65

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

Bygn.råd. jnr. 65/26

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 65/331
Matr.nr. Valentinlyst		den 10.3.65	

Anmeldelse av 27.2.65 fra TOBB ved HBBL om oppførelse av høyhus IV i 12 etasjer - (godkjent 22.4.64) idet det er innsendt særskilt anmeldelse for hvert høyhus (ialt 6 stk.).

Vedtak.

Anmeldelsen godkjennes på de vilkår som er satt i bygningsrådets vedtak av 22.4.64.

2000-11-64 Sentrum

J.nr. 275/65

BYGGEANMELDELSE

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 122

Anmeldelsen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig for å bedømme hvorvidt arbeidet og vedlagte tegninger er de krav som kreves i lovens § 122.

Tegningene som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir, datert og undertegnet. Tegningene skal brettes i format A 4 (210 × 297).

Anmeldelsen sendes til bygningskontrollen.

Obs. Bygningskontrollen innskjerper herved bestemmelsene om nabovarsel og grunneiererklæring (se bygningslovens § 132, punkt 3 og 4):

1. Byggeanmeldelsen må være bilagt kvittering for rek. brev til naboer (nabovarsler).
2. Grunneier må ha undertegnet byggeanmeldelse. I motsatt fall må byggeanmeldelsen være bilagt grunneiererklæring fra hjemmelshaveren.
3. Kan grunneiererklæring ikke skaffes, skal det skriftlig redegjøres for grunnen hertil.

Til bygningsrådet i Trondheim

I medhold av bygningslovens § 131 anmeldes herved at det på:

matr. nr. _____ gate _____

g.nr. 53 b.nr. 20 bruksnavn Valentinlyst

skal utføres følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk)

Leiligheter i blokkene A BLOKK IV

Kons. kr. 10,-
Kontr. 3365,-
Kgl. 10,-
kr 3385,-

- 2 MAR 1965

Trondheim, den 27.2. 1965

Byggherre: Trondheim og Omegn Boligbyggelag (NORD) (vennligst underskrift)

Anmelder: NORD AS LAGER OG INNREDNING TEKN. DISTR. [illegible]

Adresse: [illegible]

Adresse: Th. Angellsgt. 12 A Trondheim

Ansvarshavende: Tilsettes senere

Adresse: _____

Bank Nr. 6502.21 Ref. innen. 1.1731685 T. HEIM BYGNINGSRÅD

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningslovens kreves opplyst:

§ 132, punkt 1 a.

Tomtens størrelse 71 369,5 m²

Ekstra befolkningens areal 0,0 m²

Nye bygningers areal 486 x 6 = 2928 m²

§ 132, punkt 1 b. Følgende tegninger vedlegges: (situasjonskart som rekvireres hos byplansjefen skal vedlegges byggeanmeldelsen i 2 eksemplarer).

Situasjonskart, målestokk 1:1000, planer, snitt og fasader i målestokk 1:100.

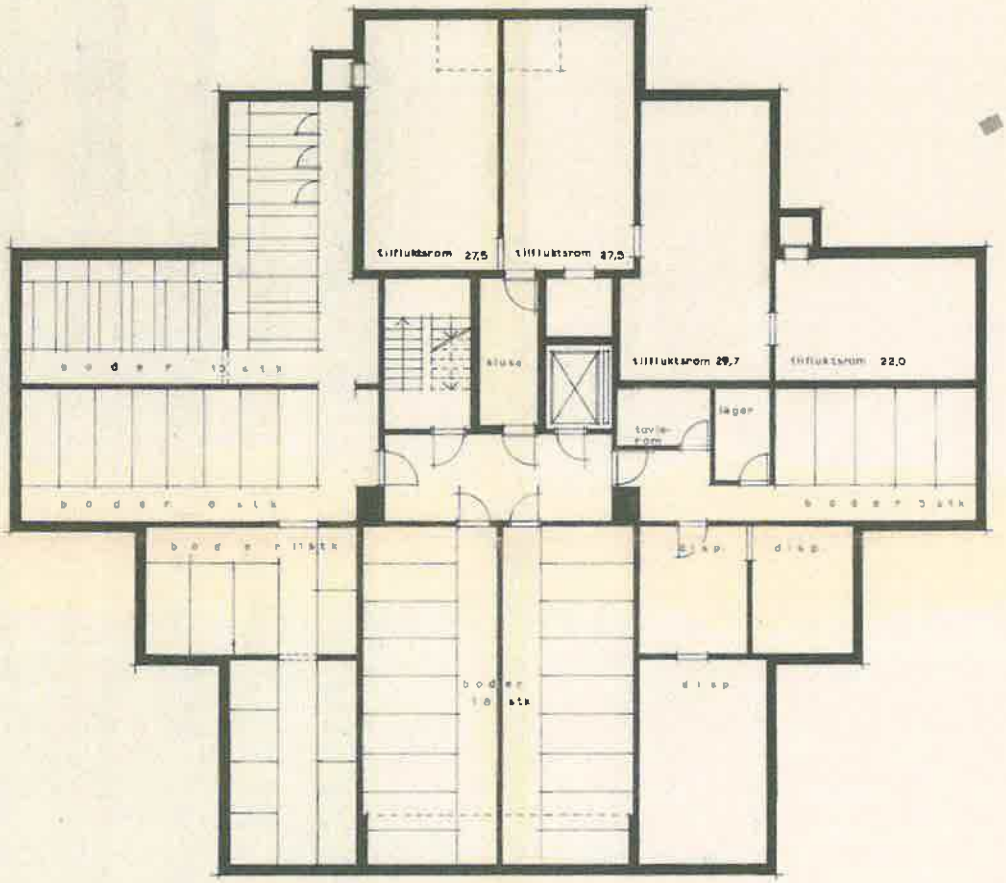
B.l. = Byggingsloven av 22/2 1924.
F. = Departementets byggeforskrifter av 19/12 1949.

TIL TRONDHEIM BYGNINGSKONTOLL

I henhold til byggingslovens § 19 anmeldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

1. B.l. § 122 pkt. 1 a. F. kap. 2-4. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamenteringen:	Grunnundersøkelser er forutsett av ing. Rønnevaje, fundamenteringen er basert på denne, og forelegges bygn.kontrollen av konsulenten.
2. B.l. § 122 pkt. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vannledning, septiktank:	5" drensrør 6" kloakk og 2½" vannledn. tilknytter kommunens hovedledninger.
3. B.l. § 122 pkt. 1 e. Fundaments forhold til nabobygninger:	Se tegningene.
4. B.l. § 122 pkt. 2. Særlige konstruksjoner:	Konstruksjonstegn. forelegges av bygn.teknk. konsulent
5. B.l. § 122 pkt. 3. Naboforhold (Attest om varsel til nabo vedlegges):	Nabo er varslet
6. F. kap. 29. Tilfluktsrom, areal og kubikk med/uten luftfornyelse:	Tilfluktsrom i kjeller. Kommune gir plass til 180 personer v/kunstig luftfornyelse. (i inntil para. etter siv.forsv. beregn. tabell: 141 pers.)
7. B.l. § 122 pkt. 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk. Arbeidernes utalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges:	-
8. B.l. § 68 og § 69. Bygningens forhold til oppatteidet gate eller godkjent adkomst:	Kfr. situasjonsplan
9. B.l. § 65. F. kap. 29, 35—37. Ildfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:	-
10. B.l. § 66 pkt. 2 og 3, § 67 pkt. 1, F. kap. 24. Fremspring ell. tilbakeramming av fasaden, søkkefremspring, balkonger, baldakiner og beregnede karnapper:	Kfr. tegninger
11. B.l. § 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:	-
12. B.l. § 70. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:	Heismaskin/vifterom tilbakeforskutt, se snitt Kfr. situasjon.
13. B.l. § 71 og § 112. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:	

14. B.l. § 80 og § 81, F. kap. 9. Grunnmur. Materialer og utførelse, isolasjon:	Støpes i arm.betong, sårgruntes, slemmes og smøres 1 g med Asfaltol, 2 g med Cementex, innvendig isolasjon med 7,5 cm grunnmursplank
15. B.l. § 104 og § 105, F. kap. 5. Vegger. Materialer og konstruksjon, isolasjon:	Gavlvegger: 15 cm arm. betong + 10 cm lecca, fastsittpl utvendig. Utv.puss. Yttervegger 4" blendingsvegg med 10 cm elastisk mørtel innvendig: diffustett papp og 10 cm gipsplate. Utv: 2 lag fuktsm.papp og 9 cm Steinull
16. F. kap. 23, 28 Etasjeskillere. Materialer, konstruksjon, isolasjon:	Etasjeskillere av arm. betong. Dekke over 1.etasje isoleres på underside med 10 cm mineralull og gipsplater (akustiske i hall) Dekke over 2.etg isoleres på overside med 10 cm mørter.
17. B.l. § 86, F. kap. 29 Takkonstruksjon:	Oppført og limtrekonstruksjon m/2 lag papp.
18. B.l. §§ 88—92, F. kap. 21 og 28, § 1-6 og kap. 24, § 2 pkt. 2. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:	Hovedtrapper bredde 110 cm opptrinn/inntr. 17,6/25,5 Bitrapper " 85 " " 18,6/23,4
19. B.l. § 101 og § 107, F. kap. 27-30. Piper, trekkrør, rør, oppvarming og ventilasjon:	Ingen skorstein; elektr. oppvarming, kontrollventilasjon. Planer for dette forelegges av V V S-konsulent.
20. B.l. § 103. Rom for vask og tørking av klær. Rom for klær, oljevarer og brensel:	Vaske-tørkerom i sokkeletasje. Mulighet på hvert. Klebod i hver leilighet, oljebeder i kjeller
21. B.l. § 109. Klosetter:	1 klosett i hver leilighet + 1 stk i sokkeletasje. I alt 56 stk
22. B.l. § 110. Oppbevaring av søppel. Trhelms regler for lauredn. av nedkastskakt for søppel og tilhør. oppsamlingsrom.	Søppelskakter til oppsamlingsrom i sokkeletasje med adkomst på plassen
23. F. kap. 30. Garasjer:	Plass for garasjering av 132 biler på parkeringsplass v/ Song Gyntens veg (se sit.kart)
24. B.l. § 148. Innhegning:	-
25. Ytterligere opplysninger:	Se følgeskriv
26. Gjeldende servitutter:	-



T. HEIM EIENDOMSRÅD

OPPDR. GIVER
TOBB

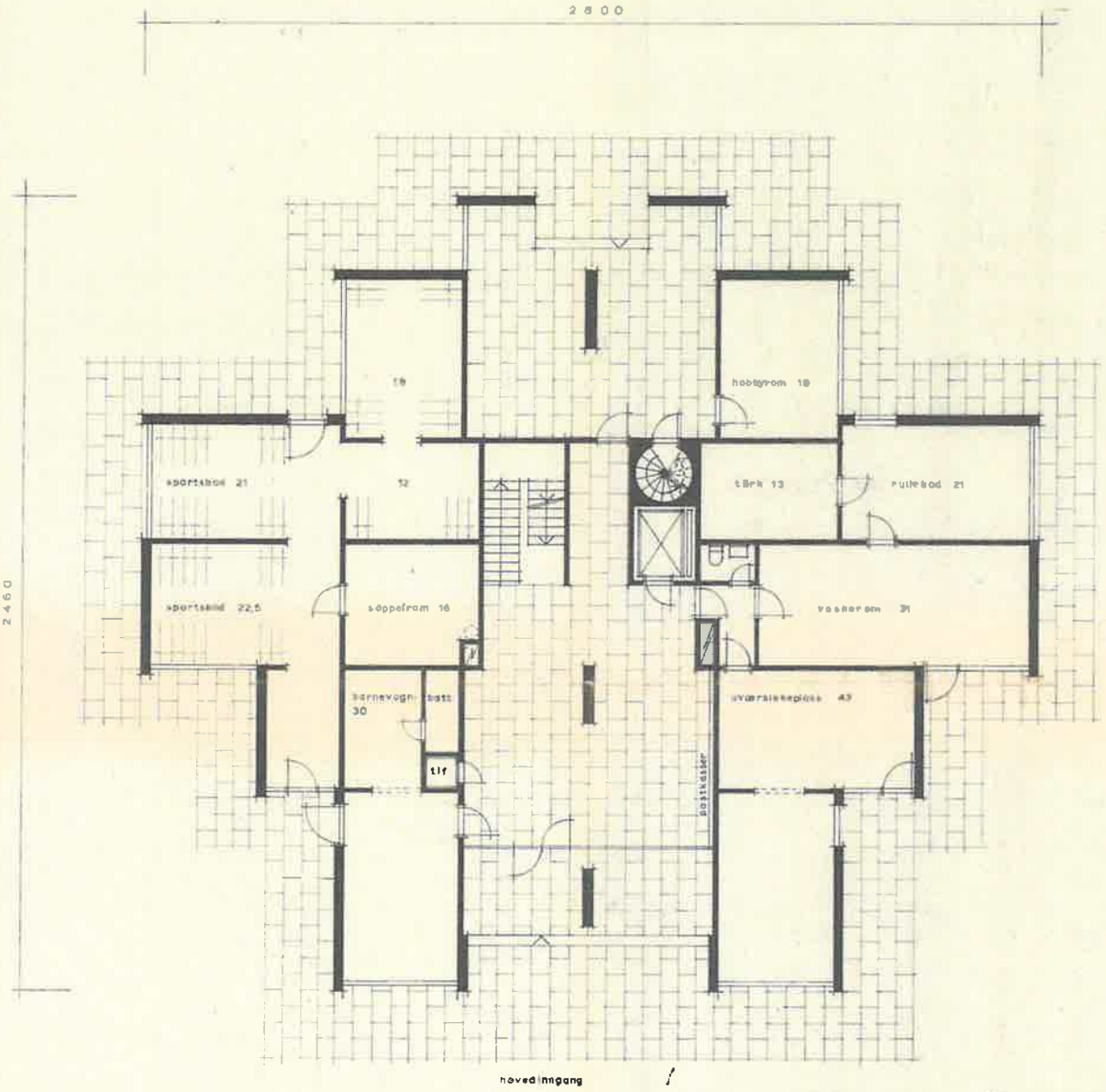
TEGN. TITEL
HØYHUS PÅ VALENTIN-LYST
KJELLER

NOBL
TEKN. DISTR. KONTOR
Tha. Angellsg. 12 A Trondheim

MÅL 1:100
TEGNET 16.3.64
SIGN.

GODKJENT

TEGN. NR.
6305



6305
16 MAR 1965
TRONDHEIM
Byggesak 275/65

OPPDR. GIVER
T O B B

TEGN. TITEL
HØYHUS PÅ VALENTIN-LYST
1. ETASJE

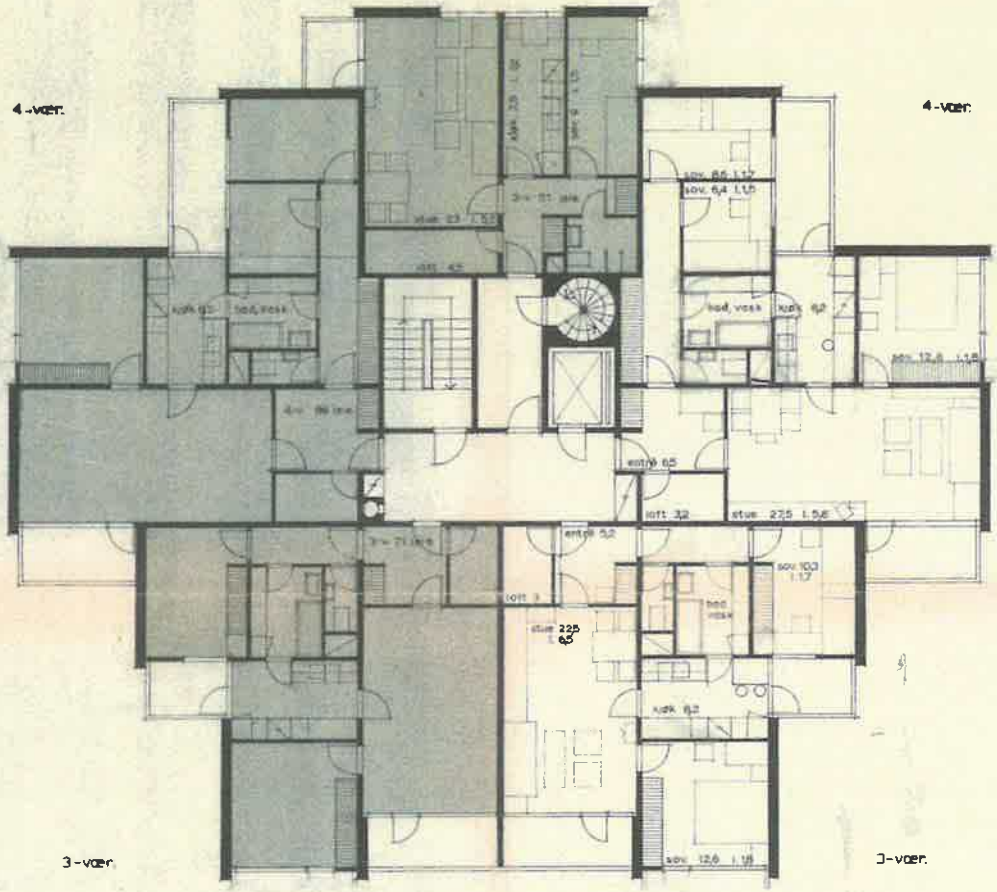
DATO

1 : 100

T. 16.3.64

SIGN.

6305-02



AREALER :
4 roms 86 m² leie
3 roms 71 "
2 roms 51 "
brutto etasje 465 m²

OPPDR. GIVER
TOBB

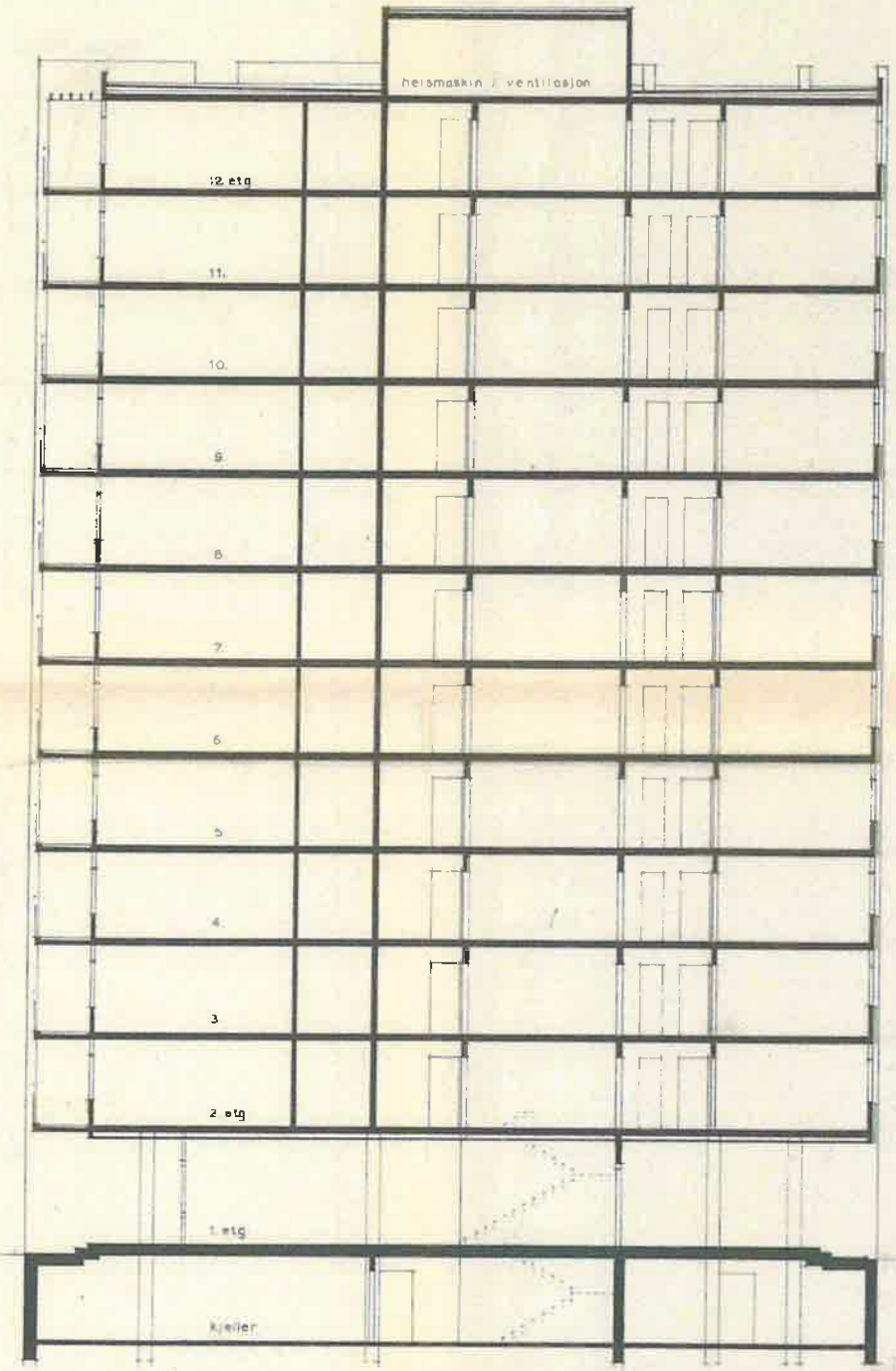
TEGN. TITEL
HØYHUS PÅ VALENTIN-LYST
2.- 12. ETASJE

MÅL: 1 : 100
TEGNET 16.3.64
SIGN.

RETTET | DATO

TEGN. NR.
6305 - 04

NBBL
TEKN. DISTR. KONTOR
Tha. Angellsg. 12 A Trondheim



+ 3585
+ 3438
+ 3378
+ 3071
+ 2801
+ 2531
+ 2261
+ 1991
+ 1721
+ 1451
+ 1181
+ 911
+ 641
+ 371
- 242

1. IX 1965

OPPDR. GIVER
TOBB

TEGN. TITEL
HØYHUS PÅ VALENTIN-LYST
SNITT

M.BL
TEKN. DISTR. KONTOR
Th. Angellsg. 12A Trondheim

M. 1:100
TEGNET 16.3.64
SIGN.

RETTET
DATO 26.2.65

TEGN. NR.
6305-05



S.F.H.
6503
14/12-1965
T. HEIN BYGNINGSRÅD

ERSTATTER TEGNING NR 6305 06, DATERT 17.3.64

OPPDRAGIVER
TO BB

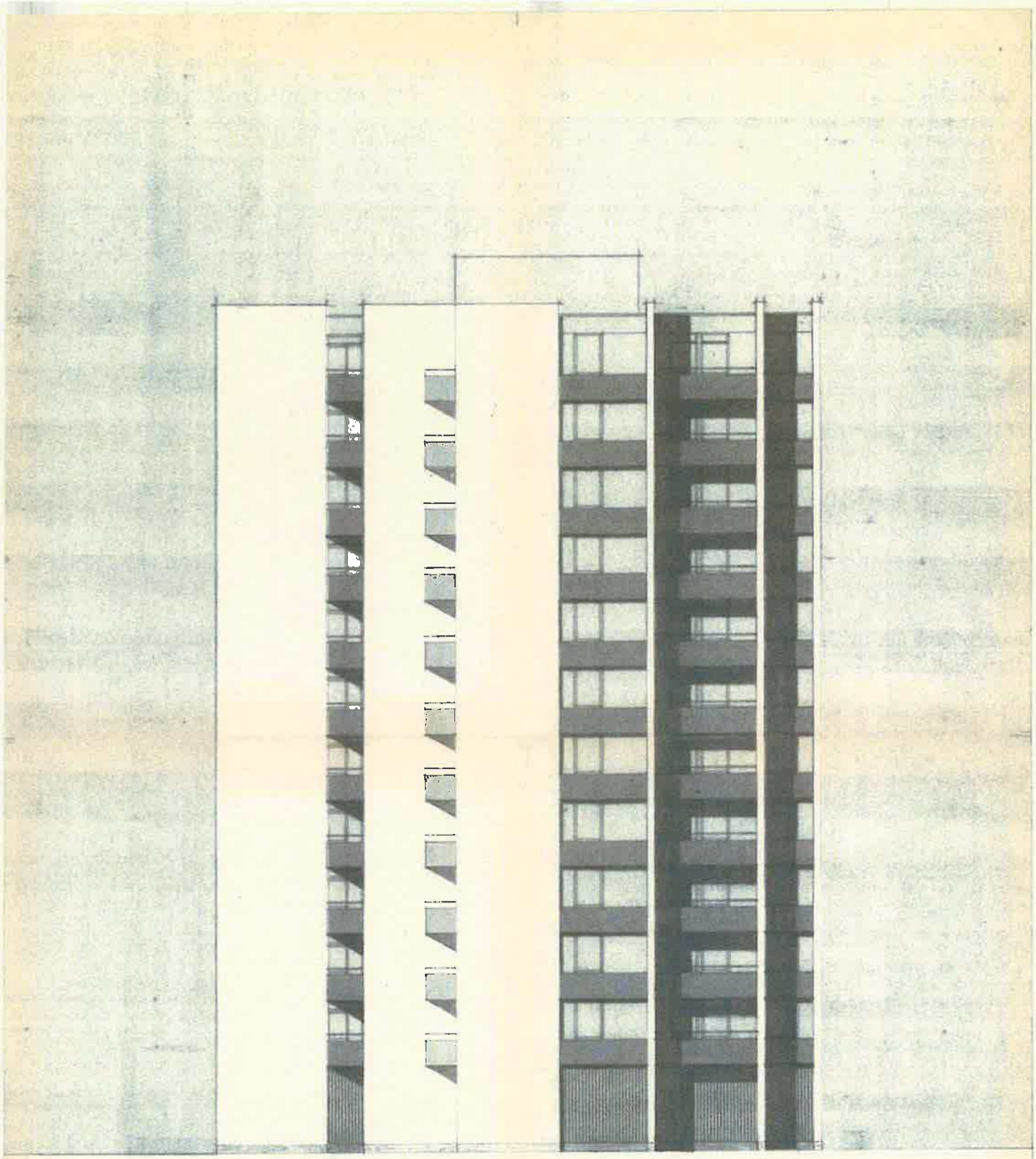
TEGN. TITEL
HØYHUS PÅ VALENTINLYST
FASADE MOT SYD

RETTET | DATO

NBBL
TEKN. DISTR. KONTOR
Th. Angellsg. 12A Trondheim

MÅL 1:100
TEGNET 23.2.65
VISA

TEGN. NR.
6305-06



ERSTATTER TEGNING NR. 6305 07, DATERT 17.3.64

OPPDR. GIVER
T O B B

TEGN. TITEL
HØYHUS PÅ
VALETINLYST
FASADE MOT
ØST

TEGN.	DATO

M 1:100

TEGN. NR.
6305-07



ERSTATTER TEGNING NR 6305-08, DATERT 17.3.64

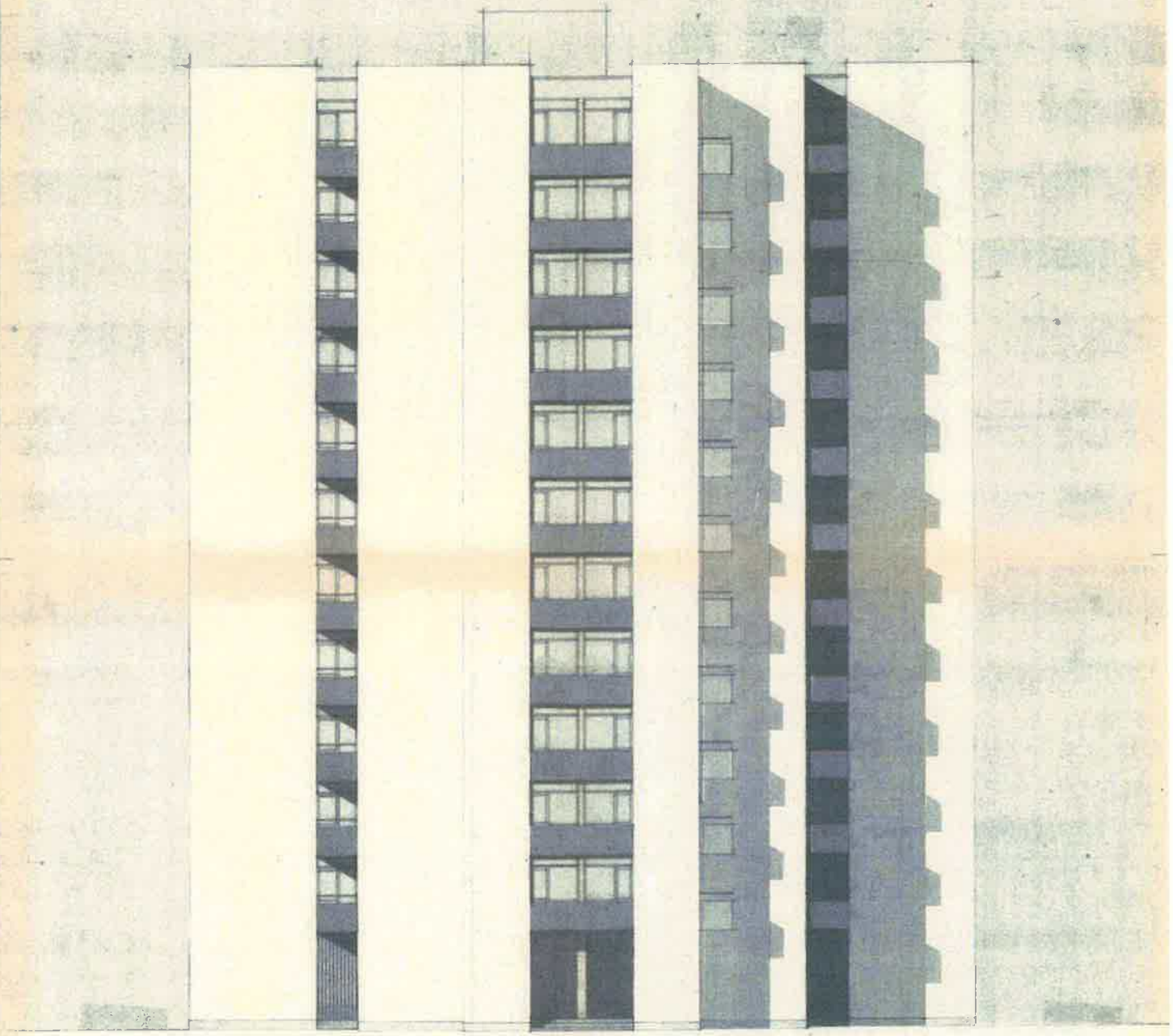
OPPDR. GIVER
TOBB

TEGN. TITEL
HØYHUS PÅ
VALENTINLYST
FASADE MOT
VEST

ARK.
BYGGE- OG TEKN. DIR. KONTOR

M. 1:100
DATERT 23.2.65

ARK. NR.
6305-08



65033/A
T. HEIM

ERSTATTER TEGNING NR 6305.09. DATERT 17.3.64.

OPPDR. GIVER
T O B B

TEGN. TITEL
HØYHUS PÅ VALENTINLYST
FASADE MOT NORD

MÅL 1:100

TEGNET 23.2.65

SJEF

DATO

TEGN. NR.
6305-09

TEKN. DISTR. KONTOR

Trondheim

PlanOversikt

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

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

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

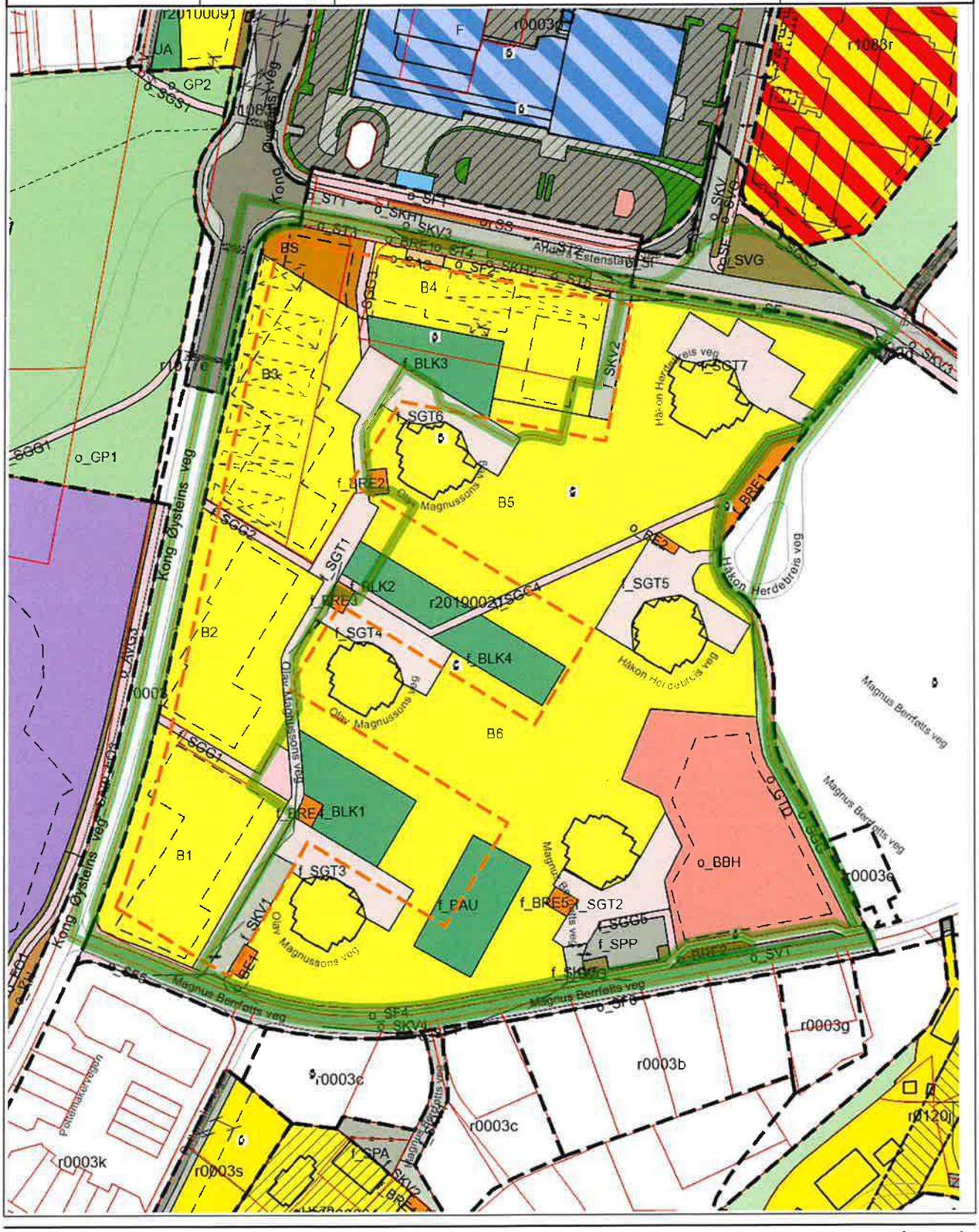
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1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

Trondheim

Reguleringsplaner

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

Målestokk
1:2000



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

REGULERING PÅ GRUNNEN
MÅLESTOKK 1:2000



REGULERING UNDER GRUNNEN
MÅLESTOKK 1:2000



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 (1600) Privat/offentlig tjenesteyting/bevertning
- Industri/Lager (1826)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål, kombinert med andre angitte hovedformål (1900) Offentlig eller privat tjenesteyting

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 infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (2000) Renovasjonsanlegg/energianlegg og/eller tekniske anlegg, privat/offentlig 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)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

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

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisikt n.o
- Linje for regulert høyde
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel

ILLUSTRASJONSLINJER

- Planens begrensning på grunnen

Kartgrunnlag: Kartverket – N5000 | Kartdatene er datert: mai 2024 | Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m | 0 20 40 60 80 100 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Del av Brøset med tilliggende veger

Regulering på- og under grunnen

Målestokk 1:2000 (A1)

Beskrivelse	Dato	Sign.	Beskrivelse	Dato	Sign.
Endring endringer etter første gangs behandling	07.04.2022		Endring endringer etter 2. gangs behandling	25.05.2023	
Revidering etter kommentarer Fylkeskommunen	30.05.2023				
Revidering etter offentlig ettersyn	29.02.2024				
Revidert rev 1	14.03.2024				
Revidert etter kommentarer fra kommunen	26.04.2024				

SAKSFREMLEGG PBL § 12-12, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	DATO	SIGN
Vedtatt av utvalget og/eller	03.05.2023	

Plan utarbeidet av: Norconsult

For: Brøset Utvikling AS

27.10.2021

Reguleringsplanid: r20210042

Kommunalt saksnr: 21/2906, 2023/8323

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.

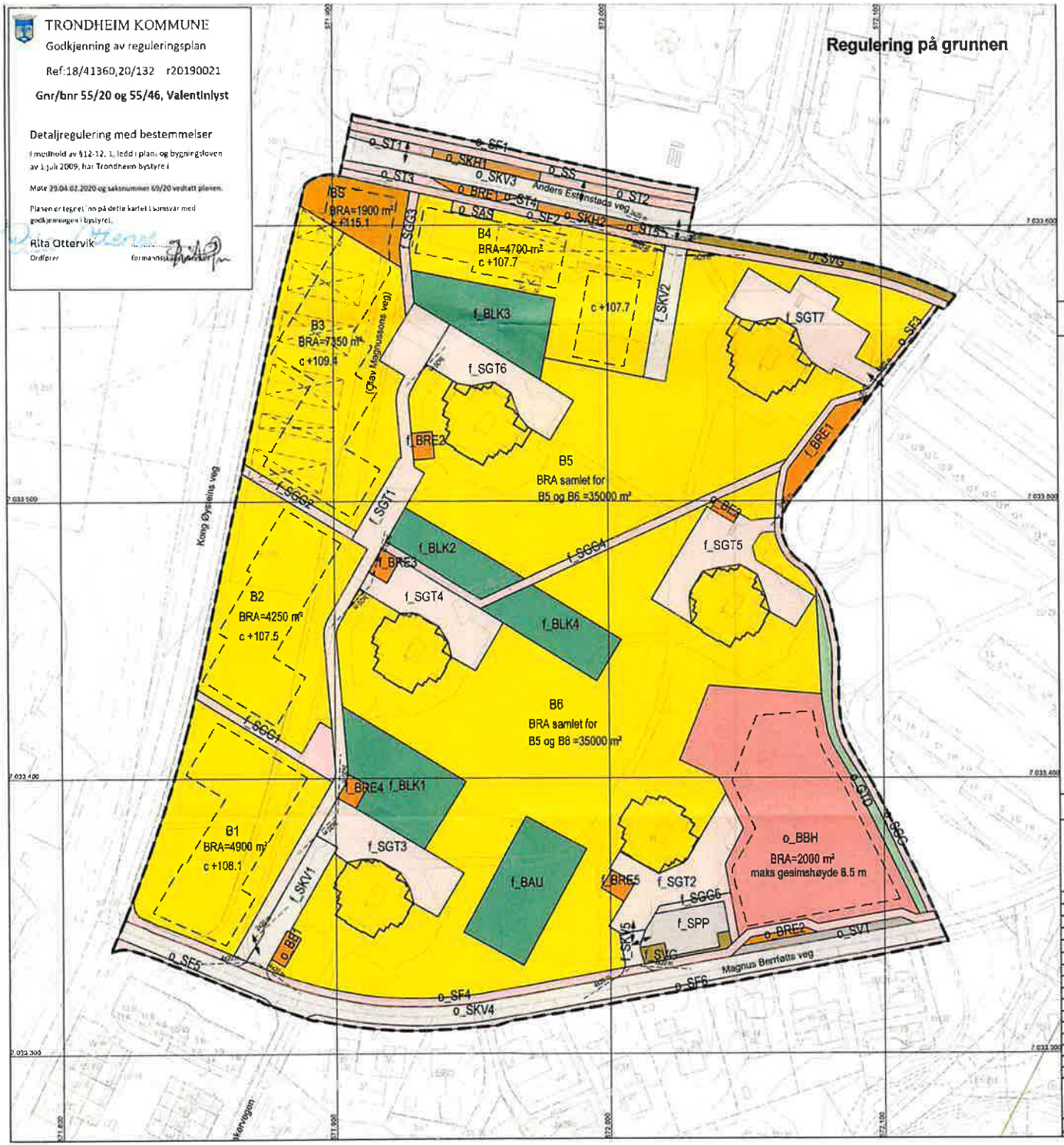
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

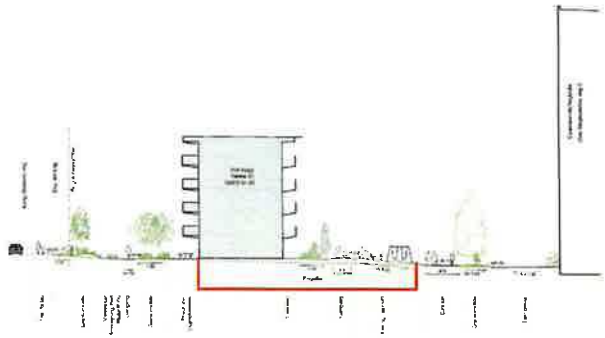
Rita Ottervik

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 | Ekvidistanse 1m | 0 10 20 30 40 m

Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune

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



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



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 01.20756 **R 1083p**

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

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1965, 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

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

G074E
r1083p Park 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 veg areal (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
- Grense av planlagt bebyggelse

r 1083 p

FLEXIT AVT. 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
Kun Kong Ø veg, supl. adkomst, ær. avst. veg grense utgangsveg	08.08.02	KHB			
Revisjon iht. 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 YS | SAKSBEH. NK

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.

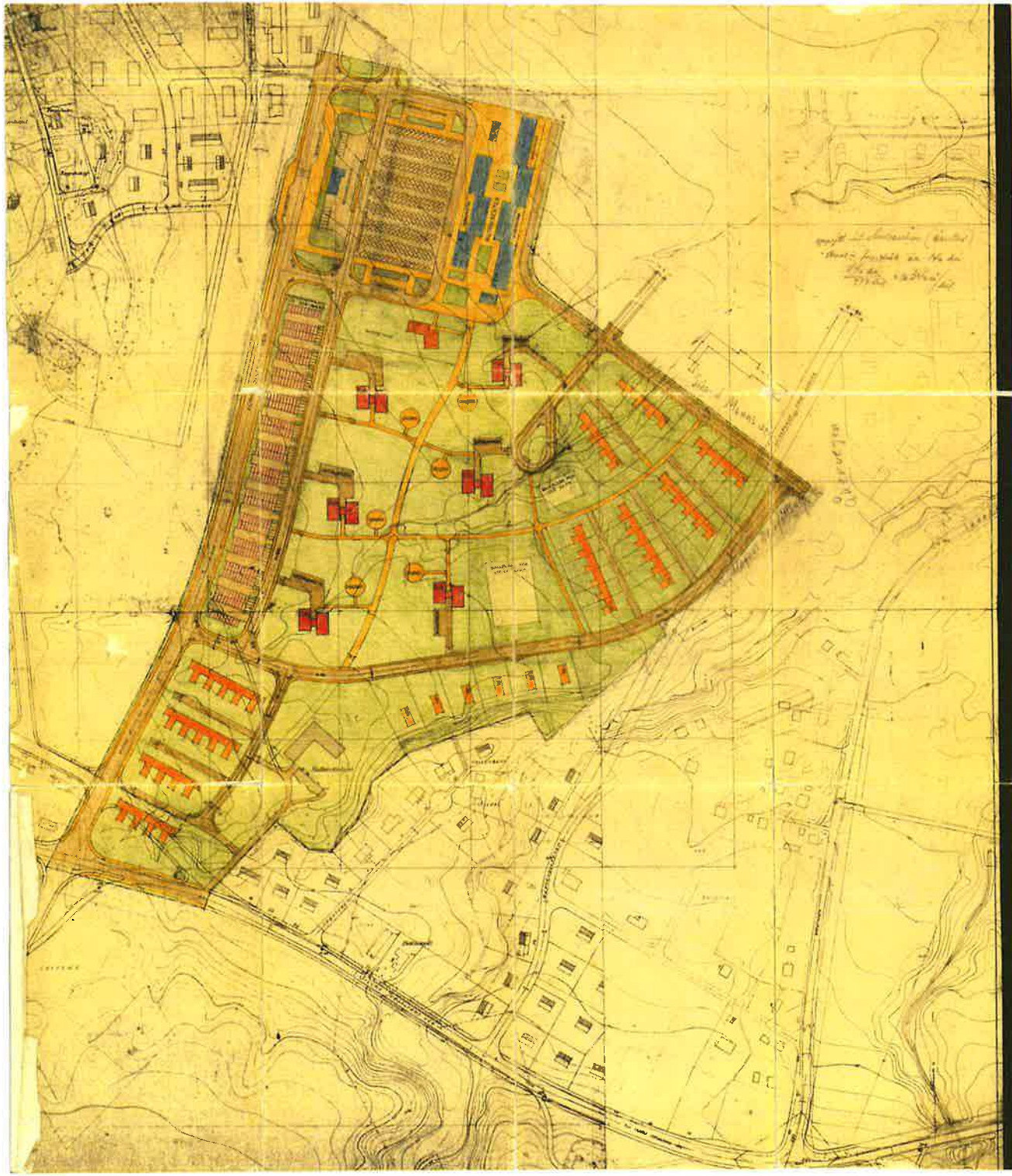
Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket utarbeidet av Per Knutsen Arkitektkontor AS, datert 2. juli 2001, sist endret 06.09.2002. Bestemmelsene er sist endret 06.09.2002.

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).



REGULERINGSPLAN FOR

VALENTINLYST

STRINDA KOMMUNE

PLANEN ER TEGNET PÅ FARGEPAPIRKOPIER AV KARTBLADENE 2019-34, 119, 134 KONSTRUERT AV FJELLANGER'S OPPMÅLING PÅ GRUNNLAG AV FOTOGRAMMER OPPTATT APRIL 1964.

BEHANDLING OG REVISJON AV PLANEN

DATO	TEGN.

Reguleringsformål:

- Grunn for kjørebane, gatetrafikkareal, fortau og gangstrekninger.
- Grunn for offentlig bebyggelse og grøntarealer.
- Grunn for annen gatetrafikk, kjøre- og gangtrafikk, bebyggelse og grøntarealer.
- Parkeringsplasser og parkeringsområder.
- Fortau, gangstier og følgegrøntarealer.
- Grøntarealer og lekeområder.
- Vann.
- Offentlig bebyggelse.
- Annet tilhørende reguleringsformål.

- Bebyggelse, blokker, rekkehus, skolehus og lignende.
- Annet tilhørende reguleringsformål.
- Bebyggelse, småhus, rekkehus og lignende.
- Annet tilhørende reguleringsformål.
- Fellesanlegg for boligområdet.
- Butikker, kontorer, bensinstasjoner og servicebygninger.
- Annet tilhørende reguleringsformål.

R 3

MÅLESTOKK 1:1000

TRONDHEIM 23/12 1966

ERIK LANGDALEN OG NIC. STABELL
ARKITEKTER MNAL

TEGN. NR. 06 R-3

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

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

Stempel kr 10,- ✓ 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 ulempeerstatning 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 25.8.65.
Den norske Stats Husbank
Inger J. Storseth
Stig. fullmakt

Dok.nr. 10441 dagbokført 28/9.65
Trondheim byskriverembete

Rett kopi bekreftes
Gina Kvarndalen

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 plikter 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 stedes 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 returneres:
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

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

Rett kopi bekreftes

KOPI

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 25.08.2022

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

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

Doknr: 1035365 Tinglyst: 24.08.2021
STATENS KARTVERK

Påtegning til festekontrakt 2020/2616035

Bortfester Valentinlyst Borettslag org.nr. 948 719 444

og

Fester Valentinlyst Parkeringsutleie AS org.nr. 921 425 015

Bekrefter herved at tinglyst festekontrakt 2020/2616035 skal utvides til å gjelde for fradelt eiendom, gnr 55 bnr 117 (p-kjeller/anleggseiendom), fradelt fra gnr 55 bnr 116 og bnr 20.

Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

Trondheim, den 4. 8. 2021

Valentinlyst Borettslag
Org.nr. 948 719 444

Tor Arne Prytz (styrets leder)

Ragnar Hauglien (styremedlem)

Valentinlyst Parkeringsutleie AS
Org.nr. 921 425 015

Ragnar Hauglien (styrets leder)

Rett kopi bekreftes
Gina Kverndalen
GK

RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim, dato 04.08.21
Sign
Line Brauten, Eiendomsmegler

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:
Håkon Herdebreis veg 4, 7046 Trondheim
Gnr. 55, Bnr. 20, andelsnr. 265 i VALENTINLYST BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251049

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Peder Benum

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 72 596

E-post: peder.benum@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.
