PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

OLAV VASSELJENS VEG 6B

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Kontrollrapport

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251075

Selger 1 navn
Torunn Høvring Moen

Gateadresse
Olav Vasseljens veg 6B

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7033

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: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251075

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad/våtrom utført selv med bistand fra kompetent person. Bilder forefinnes.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bilder forefinnes.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vann og avløp er utført av K.Lund. G.K rør har tatt sluk (avtale med borettslag)
Arbeid utført av	K.Lund

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	El-arbeid utført av elektriker. El-kontroll utført av Trondheim Elektro 24.07.25.
Arbeid utført av	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

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	Ihht avtale med borettslag og Trondheim Elektro.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget har eget ladeanlegg på parkeringsplass

Document reference: 164251075

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tømrerarbeid er gjort ved egeninnsats. Bilder forefinnes.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ja, i regi av borettslagets samerbeidspartnere. Terrasegulv montert ved egeninnsats.
Arbeid utført av	Borettslagets samarbeidspartnere

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251075

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: 164251075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torunn Moen	1fab19b90a60530f51deb9 8521bc96d11f101e14	31.07.2025 09:28:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251075

- 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

Olav Vasseljens veg 6 B

7033 TRONDHEIM

5001/79/0/135/0/0

Rapportdato

01.08.2025

TG 0	1
TG 1	6
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

OLAV VASSELJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

Befaring utført den 09.07.2025 av:



Emil Svea
Witsø og Svea Takst AS
Travbaneveien 1
7044 Trondheim
+4798649449
emil@wstakst.no

Sertifisert takstmann og byggmester med over 16 års erfaring i bransjen. Utdanning via Norges Takstakademi og Byggmestrenes takstforbund.

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

OLAV VASSELIJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

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.

OLAV VASSELIJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

OLAV VASSELJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

OLAV VASSELJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Olav Vasseljens veg 6 B , 7033, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/79/0/135/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

Tomt: 15 865.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Stendal Borettslag

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en lavblokk oppført i 1972, er på 3 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 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 som forventet etter en total oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Hele boligen ble pusset opp i 2017.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

2. Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
63 m^2	8 m^2	12 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entrè, bad, 2 soverom stue og kjøkken.	2 stk kjellerboder	Innglasset balkong	

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

BRA
83 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 63 m2 / S-Rom: 0 m2

OLAV VASSELIJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger informerer om at arbeidet med bad er utført selv med bistand fra kompetent person. Bilder forefinnes men kun dokumentasjon fra rørlegger.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
28.07.2025

OLAV VASSELIJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Av endringer er wc og bad slått sammen til et større rom, og 1 større soverom er delt inn i 2. Det er også tatt bort deler av en vegg mellom stue og kjøkken som mulig utløser krav om byggesøknad om denne veggen er bærende. Dette anbefales undersøkt.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 25.02.1970.

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

OLAV VASSELIJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

3 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Pusset opp i 2017.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at det foreligger kun dokumentasjon fra rørlegger. (ikke fremvist)

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.

OLAV VASSELIJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, 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:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

OLAV VASSELIJENS VEG 6B - 5001/79/0/135/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

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

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

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

Kommentar:
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig. Dusjsonen er plassert mot yttervegg/ gang.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

4 Øvrige rom

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

OLAV VASSELJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

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

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

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

OLAV VASSELIJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

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

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

Kommentar:
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:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

OLAV VASSELIJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Alt ble fornyet i 2017/2018.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ikke forevist dokumentasjon på elektrisk arbeid. Arbeid er utført av elektriker. El-kontroll utført av Trondheim Elektro 24.07.25.

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?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

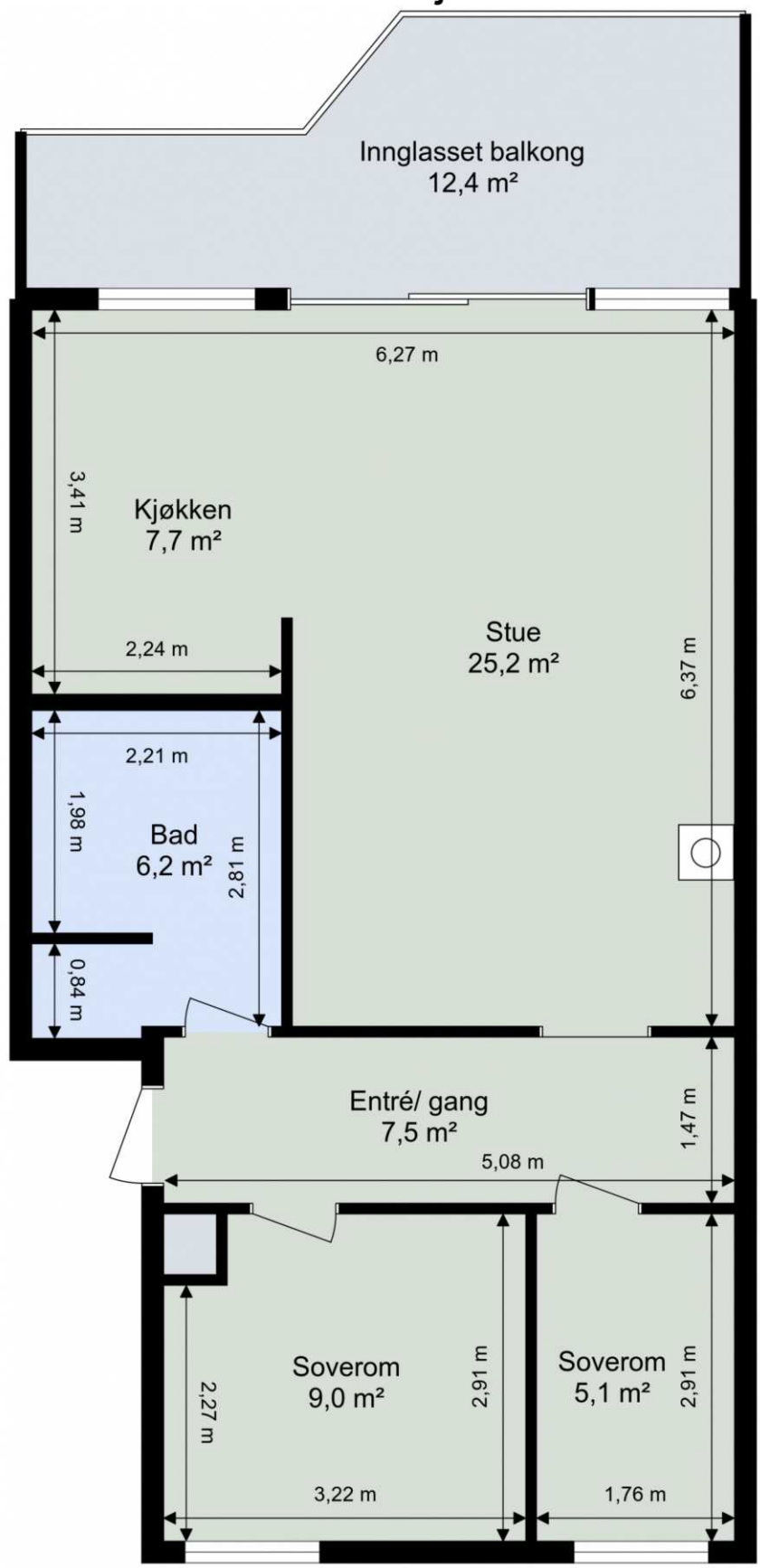
Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

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.

OLAV VASSELJENS VEG 6 B - 5001/79/0/135/0/0

Olav Vasseljens veg 6B

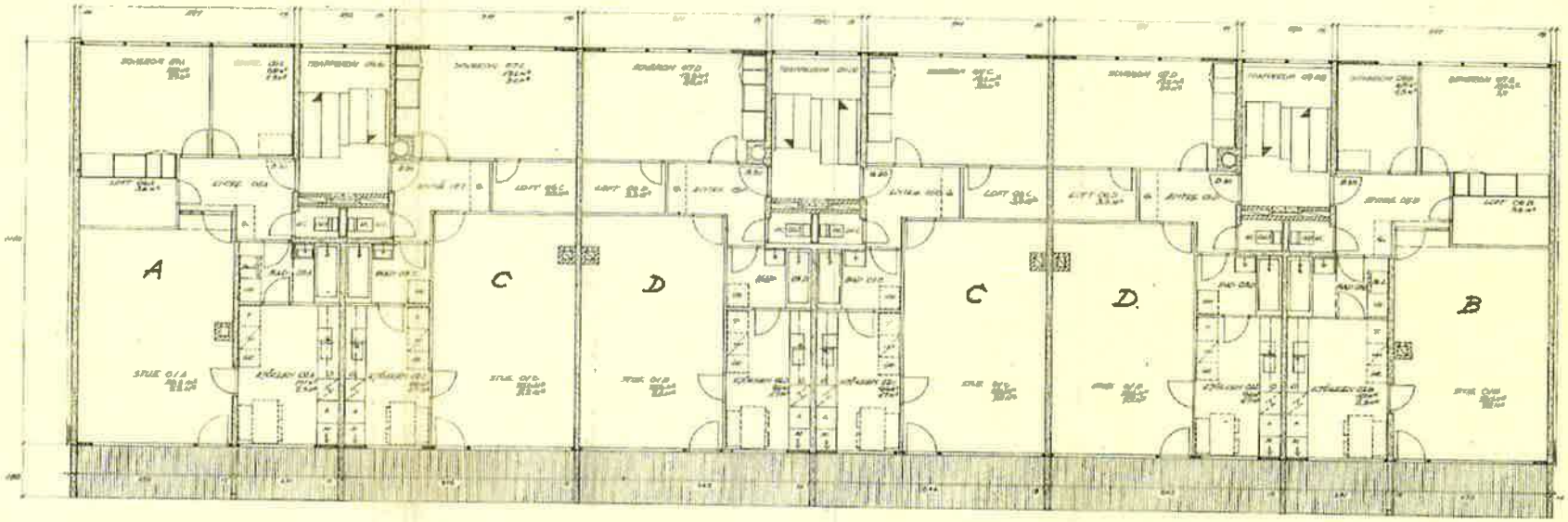
1. Etasje



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

TRONDHEIM
BEHANDLET I SAK NR.
17.11.71-02035
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSKONTOR
17.11.71 02035
MOTTATT - JR. RS.

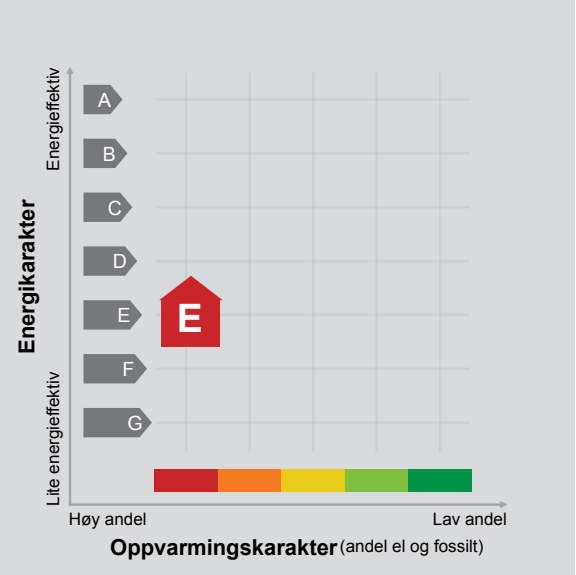


0180/70	O. LEMES A/S	DATO: 30.7.71
	3-TRAPPEBOMS BOLIGBLOKK ETASJEPLAN 454 m²	MÅL: 1-100
		3 TRAPPE-ROMS. BLOKK 002

SCHJETLEIN OG TØNSETH JR. ARKITEKTER MNAL-FAG NORDRE GT. 12 TRONDHEIM TELEFON 24 100 - 21 850

ENERGIATTEST

Adresse	Olav Vasseljens veg 6B
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182348279
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-145113
Dato	09.07.2025



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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer

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	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	63
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-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: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

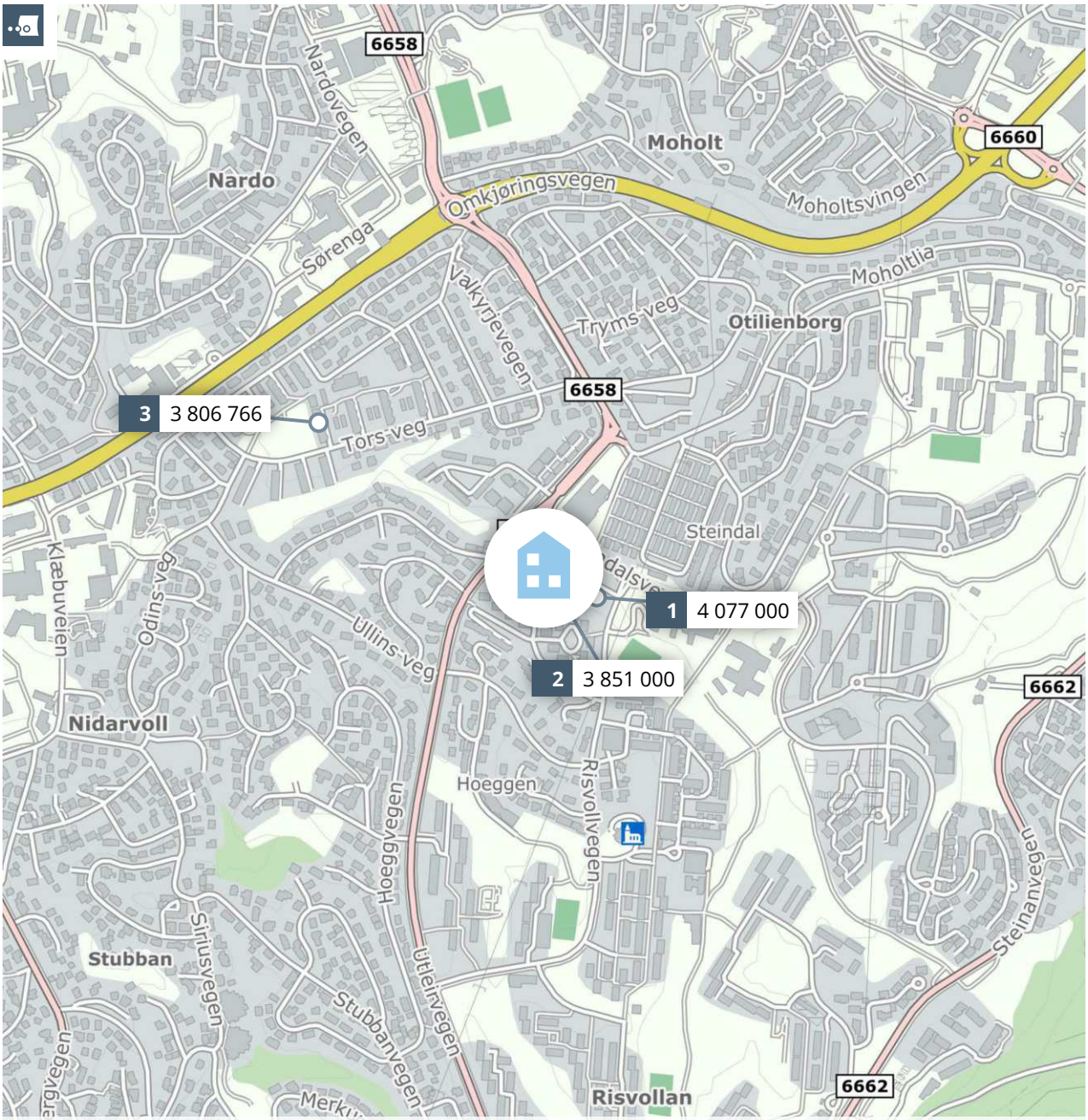
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.



Meglers verdivurdering

OLAV VASSELJENS VEG 6 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 30.07.2025

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: Rune Larsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Olav Vasseljens veg 6 B, 7033 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 79 BNR 135 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS SOLBORG VESTRE

Verdivurdert til

3 990 000

49 076	4 039 076	64 095
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	3 636
Formue	10 778
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Olav Vasseljens veg 2 A 73 m² 1972 2. etg 2 sov				08.05.2024	3 540 000	**4 020 000**	57 000	4 077 000	**55 849**
2	Olav Vasseljens veg 6 B 63 m² 1970 3. etg 2 sov				27.05.2024	3 600 000	**3 800 000**	51 000	3 851 000	**61 127**
3	Tors veg 15 C 63 m² 1964 3. etg 2 sov				07.04.2025	3 150 000	**3 250 000**	556 766	3 806 766	**60 425**

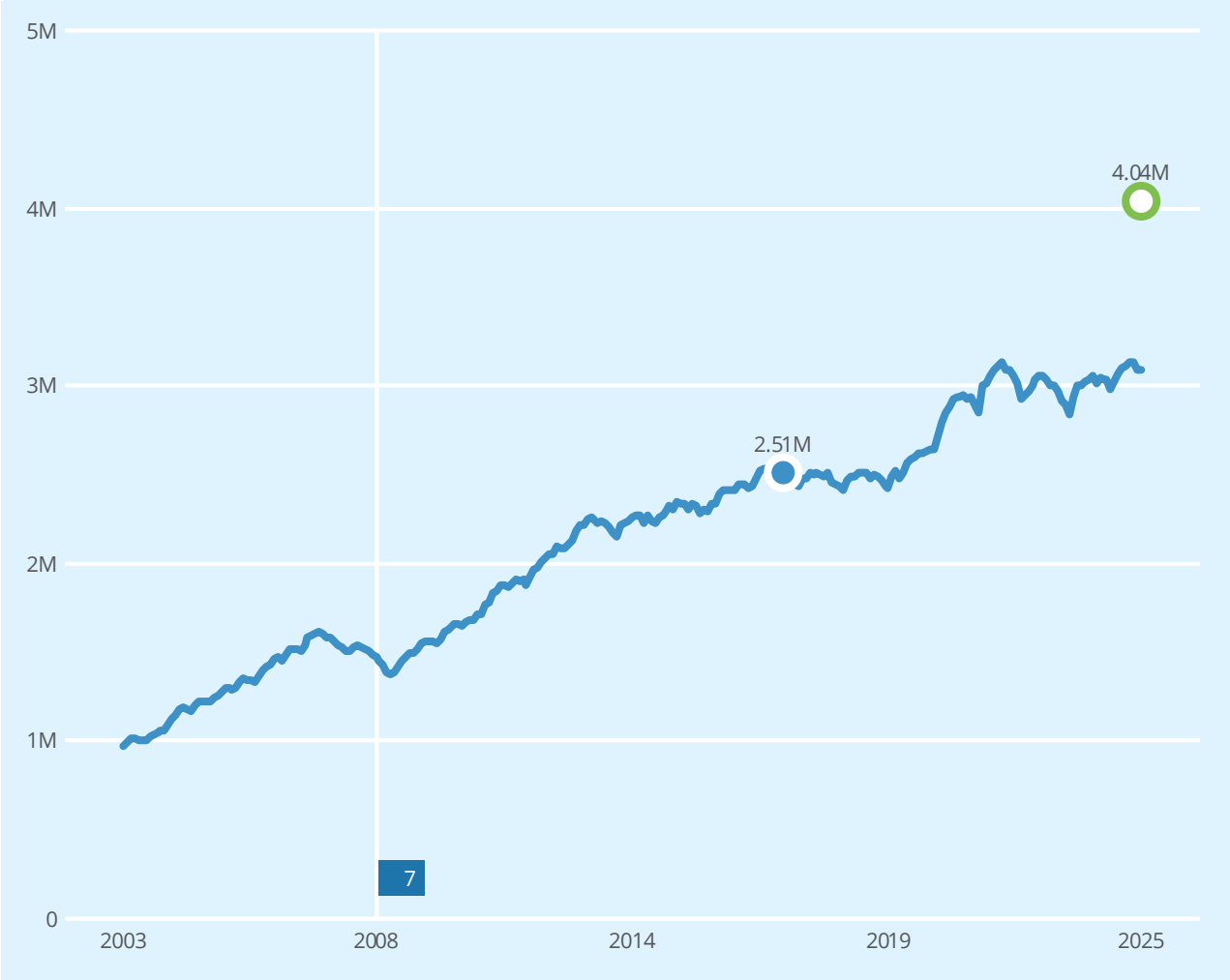
Nydelig leilighet, totaltoppusset i 2017. Meget høy standard og fin beliggenhet i 1 etasje

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 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.08.2017	09.08.2017	12.09.2017	2 390 000	2 475 000	32 537	2 507 537	8

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

Leiligheter til salgs i SOLBORG VESTRE grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

2.7M
2.6M
2 531 000 Prisantydning i snitt
2.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
2
dager

Leiligheter solgt i SOLBORG VESTRE grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

2.9M
2 814 000 Salgspris i snitt
2 751 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.6M

Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

64 407 SOLBORG VESTRE grunnkrets i snitt siste 6 mnd
64 095 Olav Vasseljens veg 6 B
Totalpris 4 038 000

55 002 Lerkendal bydel i snitt siste 6 mnd

Benum & Johansen
v/Elisabeth Leth-Olsen
Fjordgata 31, 7010 TRONDHEIM
E-post: elisabeth.maudal.leth-olsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 164251075 . Vår ref.: 9278-1-44 Dato: 07.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stendal Borettslag
Organisasjonsnr:	955234448
Andelseier:	Moen, Torunn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	44
Adresse:	Olav Vasseljens Veg 6 B, 7033 TRONDHEIM
Andelsnummer:	44
Gnr.	79
Bnr.	135
Borettsinnskudd:	Kr. 16 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 78911931.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har en egen epostadresse: stendal@styrerommet.no Rørsystemet er gammelt og begynner å bli dårlig. Behovet for å sette i gang med rørfornying er derfor under løpende vurdering. Det følger ikke garasje med leiligheten. Se vedlagte regler for omsetning av garasjeplass. Leien er pr. d.d. kr. 500,- pr. mnd. Lånekostnader belastes eget garasjeregnskap. Renter på lånet betales bare av de som er tildelt garasjeplass, mens avdrag betales av alle andelseierne.Selskapets tomt er eiet. Selskapet er ikke medlem av Sikringsfondet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207906271
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo	1 522 180,00
Innfrielsesdato:	30.03.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208221582
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo	1 248 829,00
Innfrielsesdato:	30.10.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 636,15,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 636,15	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	591,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 076,-
Annen formue:	10 778,-
Gjeld:	49 612,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207906271
Restsaldo:	26 961,13
Kapitalkostnader:	185,80

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208221582
Restsaldo:	22 115,34
Kapitalkostnader:	143,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 49 076,47,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stig Tore Vigdal pr. e-post: stig.tore.vigdal@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, ev. forhåndsvarsel, sendes til avklaring@obos.no . Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Vemund Storseth, e-post:stendal@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

ORDENSREGLER

ORDENSREGLER FOR VASKERIET

REGLER FOR BRUK AV VASKEROMMET

for

STENDAL BORETTSLAG

oktober 2012

STENDAL BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Stendal Borettslag org.nr. 955 234 448 Vedtatt på ordinær generalforsamling 8. mai 2006. (Sist endret på ordinær generalforsamling 7. mai 2012)

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stendal borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående, forretningsfører kan engasjeres av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) 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 (5-2)

(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 (4-5)

(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 **vedtektenes punkt 2.**

(3) Nekter borettslaget 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 andelseier 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 (4-11/14)

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som 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 (4-15)(4-21)

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) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

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

(4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.

(5) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med 5 år.

3-4 Garasjer

(1) Dersom en garasjeandel skal overdras må ny andelseier tegne andelsbrev pålydende et fast beløp. Beløpet bidrar til finansiering av anlegget. Beløpet refunderes når garasjen tilbakeføres borettslaget. Rett til garasjeplass betinger betaling av leie som til enhver tid fastsettes av borettslagets generalforsamling/styre. Leieinntektene går til dekning av anleggets samlede driftskostnader i henhold til eget regnskap og budsjett for garasjeanlegget. Eventuell ubetalt leie eller utgifter i forbindelse med skade påført av bruker kan bli trukket fra når andelsbeløpet refunderes. Ved salg av leilighet overføres garasjen automatisk til borettslaget. Overdragelse av garasjeandeler kan ikke knyttes til overdragelse av leilighet, med unntak gitt i § 3.1.(2). Styret foretar utlysning og tildeling av ledige garasjer. Søkere vil bli prioritert etter ansiennitet. Dersom en andelseier i borettslaget har 1 garasjeandel får andre andelseiere prioritet foran. Mislighold av betaling medfører oppsigelse av leieforholdet.

(2) **Framleie** (garasjer)
Andelseier må søke om framleie til borettslagets styre. Framleie godkjennes kun for en begrenset tidsperiode, maksimalt 1 år om gangen. Andelseier er fortsatt ansvarlig i henhold til vedtekter for garasjen og betaling av leie til rett tid. Beløpet som betales for framleie kan ikke være høyere enn den til enhver tid fastsatte garasjeleie.

§4. Borett/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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 nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)

(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 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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.

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

§5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

(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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

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

Forutsetning for at borettslaget dekker kostnader ved utskifting av sluk i badegulv er: *Andelshavere som skal modernisere/oppgradere sine bad i henhold til "våtromsnormen" plikter å gi borettslaget et forutgående varsel om dette slik at borettslaget får anledning til å skifte sluket før oppgraderingen starter. Hvis badet oppgraderes uten at borettslaget er gitt anledning til å skifte sluket, bortfaller borettslagets ansvar for utskifting av sluk. Dette blir i så fall andelshavers økonomiske ansvar.*

(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 (5-22)
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, 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 (5-23)
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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13**.

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)
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 (8-1)

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Flertallet i styret samt alle varamedlemmene til styret skal være andelseiere eller andelseiers ektefelle/samboer.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

(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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak (8-6)

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt (8-16)
Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

9-2 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.

(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

§10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling (7-4)

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)

(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(2) I innkallingen skal de saker 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 10-3 (1).**

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)
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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)
(1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet (8-14)
(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**.

11-2 Taushetsplikt (13-1)
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.

11-3 Mindretallsvern (8-15)
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.

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 17.06. 2003 nr 39** med senere endringer.

*** ORDENSREGLER FOR STENDAL BORETTSLAG ***

Revidert i generalforsamling 25. mai 2021

1.	Leiligheten med tilhørende rom må brukes og nyttes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Meld fra til vaktmester eller styret umiddelbart om oppståtte feil ved leiligheten eller huset. Gjentatte brudd på reglementet kan medføre oppsigelse av leieforholdet. **Montering av varmepumpe:** Det er ikke tillatt å montere varmepumpe, da det kan medføre mye støy, og det er heller ikke ønskelig med endring av fasaden. **Avtrekksanlegg/ventilasjonssystem**: Montering av egne avtrekksvifter hvor f.eks. lukt/matos føres ut på balkongen er forbudt, bl.a. i flg. helserådet. Etter de nye bygningsforskriftene er det ikke tillatt å koble på kjøkkenhette m/vifte på felles anlegg. *Se for øvrig kapittel 5 i beboerinformasjonen.*
2.	Sykler, barnevogner, ski, etc. må ikke settes i trappeoppganger. Mopeder og motorsykler må plasseres utendørs eller i garasje.
3.	Hold orden i kjeller og øvrige fellesrom. Inngangsdører holdes stengt hele døgnet. Dører i kjellere holdes låst. Styret og andre i oppgangen må forespørres før oppbevaring i fellesareal, både innendørs og utendørs. Alt som oppbevares skal navnes. Ting skal ikke oppbevares over lenger tid, maksimum 6 mndr. Man kan risikere at gjenstander som ikke er navnet og som står over lenger tid blir fjernet. *Se for øvrig kapittel 7 i beboerinformasjonen.*
4.	Skilting og oppslag ute må godkjennes av styret, evt. av politiet. Oppslag i ganger må skje på oppsatte tavler.
5.	Det tillates ikke og holde hund eller katt, med unntak av handikappede som må ha førerhund. I slike tilfeller må tillatelse gis av borettslagets styre.
6.	Risting og banking av matter, sengeklær o.l. gjennom vindu eller fra altan er ikke tillatt.
7.	Vasketøy, matter, etc. må ikke henges på vinduskarm eller på altanrekkens utside. Vasketøy som henges til tørk på altan bør for trivselens skyld ikke henge høyere enn altanrekkens overkant.
8.	La radio, TV, pianospill o.l. være underholdning for en selv, og ikke for naboene.
9.	Det skal være ro i borettslaget alle dager fra kl. 22:00 til kl. 07:00. Boring, meisling og banking i mur er forbudt fra kl. 20:00 til kl. 07:00 på hverdager og fra lørdag kl. 18:00 til kl. 07:00 på mandag. Dersom beboere skal pusse opp, skal styret varsles og det skal henges opp oppslag i alle oppgangene i blokken som angir forventet tidsrom for arbeidet. **OBS**: Det er viktig å være klar over hva som er **bærevegger**, slik at man unngår skader på disse. Det gjelder også bærevegg mellom bad og toalett. Riving er forbudt uten forutgående godkjenning fra styret. *Se for øvrig beboerinformasjonens kapittel 5.*
10.	Spar på vannet når dette behøves. Vis hensyn til naboene ved å unngå vanntapping sent om kvelden eller om natten. Påse at kranpakningene er i orden.

11.	Avfallscontainere for restavfall – papir – og plast er utplassert ved garasjeanlegget. Restavfallet må være innpakket før det legges i containeren. I container for papir må esker og kartonger flatklemmes før det legges i containeren. I container for plast skal det ikke legges annet avfall.
12.	Til vannklosetter må en bare bruke vanlig toalettpapir. Kast ikke annet papir, tøystoff, bind o.l. i klosettet da dette kan føre til fortetning i avløpsrørene.
13.	Tilse at barn ikke gjør hærverk på eiendommene, f.eks. tegning på vegger, ødeleggelse av beplantning o.l. Ganger og kjellere må ikke brukes som lekeplasser. Erstatningskrav kan i slike tilfeller pålegges beboeren.
14.	Mating av fugler skal ikke skje da maten kan trekke rotter og mus til husene.
15.	Da fellesanlegg for radio og TV er montert, må en bare bruke dertil egnet spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner/parabolantenner må godkjennes av styret. **Digitalboks for kabel-TV tilhører borettslaget og skal gjensettes ved fraflytting.**
16.	Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkerings-plassene. Kjør sakte innenfor borettslagets område. Garasjer holdes låst. Parkering foran garasjeportene i vinterhalvåret er ikke tillatt, da dette hindrer snøbrøyting. Uregistrerte biler, bilvrak eller annet som opptar unødig eller uberettiget plass vil om nødvendig bli tauet vekk for eierens regning, snarest og senest innen én måned. Ved spesielle forhold kan man søke om dispensasjon fra dette.
17.	Vask av fellesareal foretas av renholdsbyrå, risting av matter er ikke inkludert i avtalen. (Eventuelt rengjøres trapper og gulv av beboerne etter turnusordning.)
18.	Bruk av vaskerom er ikke tillatt på søn- og helligdager. Det tillates ikke påtegning for mer enn 2 vaskeperioder pr. leilighet pr. dag, Tørkeplass skal ikke brukes på søn- og helligdager.
19.	Grilling inne på balkongen er tillatt såfremt det brukes elektrisk grill eller gassgrill. Gassgrill er ikke tillatt på innglasset balkong.
20.	Opptre for øvrig slik at god orden og trivsel skapes og opprettholdes i borettslaget. Ta hensyn til andre. Husk at et borettslag er en kollektiv boform.

Se borettslagets vedtekter og beboerinformasjon,
spesielt kapittel 5 Leilighetene og kapittel 7 Fellesareal i beboerinformasjonen.

Styret i Stendal Borettslag

Ordensregler for vaskerommene

- Bruk av vaskerommet er ikke tillatt på søn- og helligdager, og etter kl 2200 (se ordensreglene).
- Ved bruk av vaskerommet **skal** man skrive seg opp på en liste med fullt navn, dato, ukedag, klokkeslett, beløp og totalsum. Perm med lister er plassert i vaskerommet.
- Overhold vasketidene.
- Når vaskeperioden(e) er slutt skal klær fjernes av hver enkelt. I motsatt fall kan nestemann på lista legge klærne på gulvet i vaskerommet. Blir klærne liggende over flere dager, risikerer man at de blir kastet.
- Husk å føre privat regnskap for totalbeløp. Totalbeløpet innberettes til styret ved årsskiftet. Kun beboere med vaskerinøkkel kan sende inn regnskap.
- Det tillates ikke bruk for mer enn 2 vaskeperioder pr. leilighet pr. dag,
- Tørkeplass skal ikke brukes på søn- og helligdager.
- Kun andelshavere i borettslaget har tillatelse til å bruke vaskerommet.
- Husk å betale for bruk av vaskemaskin/trommel. Utgiftene til strøm samt vedlikehold av maskinene må dekkes.

Generelle regler

- Les bruksanvisningen og følg denne nøye.
- Bruk ikke makt for å betjene maskinen.
- Tøm lommene for spiker, skruer, nåler, hårspenner o.l. før tøyet legges i maskinen.
- Rengjør doseringskamrene og tørr godt av maskinen etter bruk.
- Vask av ryer eller kulørte ullplagg bør skje før hvit-vask.
- Rist ryer godt og rengjør barnetøy for sand før det legges i maskinen.
- Bruk ikke midler som angriper maskinen, f.eks. rustfjerner.
- Det må kun benyttes et lavtskummende vaskemiddel. Et høytskummende vaskemiddel vil føre til at maskinen skummer over og man får et dårligere resultat.
- Hvis mulig, unngå å ha barn med i vaskerommet.
- Døren til vaskerommet skal alltid være låst.
- Bløtlegging i maskinen er forbudt.
- Tomme vaskepulverpakker og annet avfall skal fjernes av hver enkelt før man forlater vaskerommet.
- Rens filteret minst 2 ganger i måneden og etter hver ullvask.

NB! Forlat vaskerommet som du selv ønsker å finne det!

Styret

Regler for omsetning av garasjeplass i Stendal borettslag

- Andel for garasjeplass kan omsettes utenom salg av andel for leilighet, men kan kun tilbakeføres til borettslaget. Ved salg av leilighet tilbakeføres garasjen automatisk til borettslaget. Borettslaget foretar utlysning av ledige garasjer, tildeling av ledig garasje etter ansiennitet.
- Ingen andelshavere i Stendal Borettslag kan inneha flere enn –en–1– andel i garasjeanlegget såfremt det finnes andre interne kjøpere.
- Andelshavere i Stendal Borettslag som etter dette likevel innehar mer enn –en –1– andel i garasjeanlegget,
- forplikter seg til å avhende sin andel (utover –en–1–) såfremt søknad om tildeling av garasjeplass foreligger.
- Evt. framleie av garasjeplass er **ikke** tillatt til andre enn beboere i Stendal Borettslag.
  Framleie skal på forhånd godkjennes av borettslagets styre.
- Evt. bytte av garasjeplass skal på forhånd godkjennes av borettslagets styre for transport av andelen.
- Oppsigelsestid – 1- en – måned regnet fra den 1. i hver måned gjelder for begge parter.

I tillegg til andelsbrev/avtale gjelder bestemmelsene i ordensregler for garasjen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 9278
STENDAL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STENDAL BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 12:00 og lukker 2. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/9278

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i STENDAL BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Vemund Storseth velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Aud Horgmo og Marit C. Solem velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 117 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 117 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anne Følling
- Monica Skjervø

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Lillian Maria Hajek
- Rannei Sæther

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 7

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Ann-Charlott Pedersen
- Gerd Elin Aune
- Marte J. Haugen

Styrets arbeid 2024/25

Styret har gjennomført 7 styremøter i perioden April 2024 – April 2025

Dette var hovedpunktene i denne perioden:

- Konstituering av nytt styre i April 2024, der Vemund K Storseth tok over som styreleder
- Dugnad tidlig Juni, generell rydding/vedlikehold rundt borettslaget.
- Salg av 9 stk leiligheter, i perioden April 2024 – April 2025
- Hærverk på Elbil-ladere, med anmeldelse og forsikringssak
- Bytte av vannmålere og el-kontroll i feller arealer.

Planer fremover:

- Gjennomføre dugnad før 17. mai, info kommer
- Sette opp utehage/utestue på plenområdet, styret er i en fase der vi henter inn tilbud, info kommer når vi har mottatt alle tilbud.
- Rørfornying hvis dette oppstår
- Merking av parkeringsplasser

Mvh Styret

STENDAL BORETTSLAG
ORG.NR. 955 234 448, KUNDENR. 9278

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 346 768	2 331 720	2 347 000	2 464 000
Vaskeri		1 475	0	0	0
Garasjer	10	120 000	114 000	120 000	120 000
Ladeinntekter EL-bil		17 598	12 218	10 000	10 000
Andre inntekter	3	14 173	16 882	18 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 500 014**	**2 474 820**	**2 495 000**	**2 612 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 805	-15 222	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-105 000	-106 500	-106 500	-117 000
Avskrivninger	15	0	-49 850	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 600	-14 606	-15 500	-16 000
Forretningsførerhonorar		-79 795	-76 165	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-565	-5 522	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-225 852	-210 040	-212 500	-313 000
Forsikringer		-234 069	-181 779	-204 000	-285 000
Kommunale avgifter	9	-549 661	-473 621	-552 500	-582 000
Garasjer	10	-126 627	-769 791	-70 000	-40 000
Energi/fyring		-49 198	-45 193	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-411 517	-386 957	-412 000	-428 000
Andre driftskostnader	11	-396 782	-424 770	-422 000	-438 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 209 471**	**-2 760 016**	**-2 146 000**	**-2 374 000**
DRIFTSRESULTAT		**290 543**	**-285 196**	**349 000**	**238 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 353	28 518	0	0
Finanskostnader	13	-95 547	-83 541	-168 000	-170 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-62 194**	**-55 023**	**-168 000**	**-170 000**
ÅRSRESULTAT		**228 349**	**-340 219**	**181 000**	**68 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		181 658	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-293 529		
Udekket tap		0	-46 690		
Reduksjon udekket tap		46 691	0		

STENDAL BORETTSLAG
ORG.NR. 955 234 448, KUNDENR. 9278

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	3 111 656	3 111 656
Tomt		222 905	222 905
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 334 561**	**3 334 561**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		63 705	865
Forskuddsbetalte kostnader		107 412	102 803
Andre kortsiktige fordringer		0	126 676
Driftskonto OBOS-banken		432 088	354 216
Sparekonto OBOS-banken		306 396	545 238
SUM OMLØPSMIDLER		**909 601**	**1 129 798**
SUM EIENDELER		**4 244 162**	**4 464 359**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 54 * 100		5 400	5 400
Opptjent egenkapital		181 658	0
Udekket tap		0	-46 690
SUM EGENKAPITAL		**187 058**	**-41 290**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 801 234	2 863 498
Borettsinnskudd	17	954 000	954 000
Annen langsiktig gjeld	18	170 000	170 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 925 234**	**3 987 498**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 215	25 840
Leverandørgjeld		77 370	460 515
Skyldige offentlige avgifter		0	212
Påløpte renter		932	14 935
Annen kortsiktig gjeld	19	16 354	16 649
SUM KORTSIKTIG GJELD		**131 870**	**518 151**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 244 162**	**4 464 359**
Pantstillelse	20	4 779 000	4 779 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.04.2025
Styret i Stendal Borettslag

Vemund Storseth /s/ Monica Skjærvø /s/ Dagfinn Olaf Hoffstrøm /s/

Anne Følling /s/ Torstein Anderssen Myhre /s/

Protokoll til årsmøte 2025 for STENDAL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955234448
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. april kl. 12:00 til 2. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vemund Storseth velges som møteleder.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 28
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Aud Horgmo og Marit C. Solem velges som protokollvitner.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 28
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 27
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 117 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 117 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Følling (25 stemmer)
Monica Skjervø (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Følling
Monica Skjervø

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Lillian Maria Hajek (22 stemmer)
Rannei Sæther (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lillian Maria Hajek
Rannei Sæther

7. Valg av valgkomite

medlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Gerd Elin Aune (26 stemmer)

Marte J. Haugen (25 stemmer)

Ann-Charlott Pedersen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gerd Elin Aune

Marte J. Haugen

Ann-Charlott Pedersen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Vemund Storseth /s/
Protokollvitne: Aud Horgmo /s/
Protokollvitne: Marit C. Solem /s/



NEK 405-2, elkontroll bolig

Olav Vasseljens veg 6B

Moen, Torunn Høvring

Oppdragsinformasjon

Dato	24.07.2025		
Elektroinstallatør	Espen Farkvam	espen@trondheim-elektro.no	93494242
Kunde	Moen, Torunn Høvring		
Kontrollsted	Olav Vasseljens veg 6B		
	Torunn Høvring Moen	Torunnmoen@hotmail.com	452 67 905

TRONDHEIM ELEKTRO AS
Vestre Rosten 88B
7075 TILLER

Sertifikat - Elektrotermografi

Sertifikat: Elektrotermografi
Utsted til: Espen Farkvam
Sertifikatnr: DNVGL-2021-OSL 1-4932745921

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 13.04.2021
Gyldig til: 13.04.2025

Sertifikat - Elkontroll næring

Sertifikat: Elkontroll næring
Utsted til: Espen Farkvam
Sertifikatnr: DNVGL-2021-OSL 1-15398576221.1

Utsteder: DNV-GL
Utstedt dato: 21.01.2021
Gyldig til: 21.09.2025

Kalibrert utstyr brukt under kontrollen

Verktøy	Fabrikat	Type	Serienr.	Kalibrert
Installasjonstester	ELIT	Euromaster AutoEV	31245960021	04.03.2023
Termokamera	FLIR	T630	55907463	07.06.2022

Innledning

TRONDHEIM ELEKTRO AS har i henhold til oppdrag, utført elektrokontroll for Moen, Torunn Høvring. Kontrollen er utført av . Kontrollen er utført i henhold til NEK 405 - Elektrokontroll

Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget består av:
• Elkontroll og eventuell termografering er utført etter gjeldende kontrollplan. Oversikt over bygg og anlegg for internkontroll elektro og termografering.
• Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av de elektriske installasjoner i bedriftens bygningsmasse. Dette for å kunne avdekke eventuelle feil eller mangler ved utstyr, verninnretninger, kabler, etc. som er montert i installasjonen. Det er også foretatt noen målinger.
• Rapportering av registrerte målinger og avvik. Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen, samt stikkprøvekontroller av anlegget. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

TG 1	TG 2	TG 3
0	0	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av eventuelle avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

Info

Kontrollen vurderer ikke sluttdokumentasjon for installasjonen.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	L1-L2 (V)	L1-N/PE (V)	L2-N/PE (V)	Ik1 max (A)	Utl. t (ms)	Utl. I (mA)	R iso (Mohm)	Anm.
652.005 - Felles areal	Fordeling		232	133	133	650,0	88,0	19,5	93,0	TG 0

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Olav Vasseljens veg 6B			Avvik			
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
Felles areal	Fordeling		0	0	0	0

652.004 Varmekabler

TG 0

Beskrivelse
Info: Det er installert varmekabler på bad, entre, stue og kjøkken Det finnes bildedokumentasjon på varmekabler som er lagt.

Avvik utbedret	
	Dato/sign

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4661/08

T-BYGG A/S
Fossegrenda 24

N-7038 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Geir Hanssen	08/24623 oppgis ved alle henvendelser	Anders Meistad	30.12.2008

Olav Vasseljens veg 2-6, ferdigattest

Byggested:	**Olav Vasseljens veg 2-6** Gnr.: **79** Bnr.: **135**
Ansvarlig søker:	**T-BYGG A/S**
Tiltakshaver:	**Stendal Borettslag**
Tiltaksart:	**§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype:	**Garasje, uthus, anneks knyttet til bolig**

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

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 29.12.2008. Byggesakskontoret har også mottatt sluttrapport som beskriver hvordan byggavfall som har oppstått i forbindelse med tiltaket har blitt disponert.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR ENT 2251/08. Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Geir Hanssen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Kopi med vedlegg: Stendal Borettslag, Olav Vasseljens veg 2-6, 7033 TRONDHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

Innholdet i klagen
De må presisere:
- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

DELEGASJONSSAK
NR: DB 139/94

Stendal Borettslag v/Kalseth Bernt
Olav Vasseljens veg 4A
7033 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/74265/1993 oppgis ved alle henvendelser	Dato 22.02.94

Saken gjelder:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR REHABILITERING AV FASADER

Byggested: Olav Vasseljens veg 2 G.nr.: 0007901350000000
Byggherre: Stendal Borettslag v/Kalseth Bernt
Anmelder: Panark AS v/Jarle Drageset

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 05.11.93

Søknaden gjelder rehabilitering av fasader for tre blokker i Stendal Borettslag.

Rehabiliteringen vil bestå av:

- fasaderenovering med tilleggsisolering
- skifting av vinduer og utvendig dører
- utvidelse av balkonger
- nye inngangsspartier med glassfasade

Fasadematerialet er beskrevet som Stenex eller tilsvarende i lys tone på langfasadene og teglforblending av gavlene.

Byggesakskontoret finner at boligblokker ved rehabilitering ofte mister sin tidstypiske karakter. Vi vil anbefale at det spesielt forsøkes å forenkle utforming av inngangspartiene, slik at bygningskroppene beholder mer av sin enkle rektangulære form.

Det anbefales videre at balkongene utformes med rette vinkler.

Fasadematerialе og fargebruk skal forelegges Byggesakskontoret for godkjenning.

Postadresse:
Postboks 2913, Tempe
7002 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

VEDTAK.

SØKNADEN GODKJENNES.

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

A1 - Platetype og fargevalg skal framlegges for Byggesakskontoret.

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

B1 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

B2 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

C1 - Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut.

ANDRE VILKÅR.

D1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon..

D2 Saken er definert som større bygg. Dette innebærer at det må innsendes to eksemplarer med dokumentasjon for konstruksjonens bæreevne. Dokumentasjonen må være i samsvar med vedlagte vedlegg.
Igangsetting av byggearbeidet før dette vilkåret er oppfylt, vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 93.
Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter inne 3 uker.
Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Med hilsen

Kåre Rypdal

Kåre Rypdal
bygningssjef

Frøydis Esmann
Saksbehandler

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret T. Bergum

TRONDHEIM KOMMUNE
TRONDHEIM BRANN- OG FEIERVESEN

94/2089
T/4265/93

03. 01. 94

Byggesakskontoret

Her

Deres referanse	Vår referanse	Dato
4265/93	EN/ls 1418/93	30.12.1993

OLAV VASSELJENSV. 2,4 OG 6 - FASADEREHABILITERING - EKSP. BYGGESAKSKONTORET AV 2.12.93

Søknaden gjelder rehabilitering av fasade, balkonger og inngangsparti.

Fasadene tilleggsisoleres og det monteres ny utvendig kledning av type Stenex el. tilsvarende. Inngangspartiet og trapperom utføres med glassfasade og balkongene utvides.
Balkongene er skilt mellom hver leilighet.

Brannvesenet anbefaler planene på følgende vilkår :

1. Undersiden av balkongutvidelsen må beskytes på undersiden med brannhemmende plate dersom det benyttes brennbare materialer i utvidelsen.
   Det må tas forholdsregler mot brannspredning til taktekking.

Med hilsen
FOREBYGGENDE DIVISJON

E. Nyberg
Einar Nyberg
overingeniør

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
94 00139
BYGGESAKSKONTORET

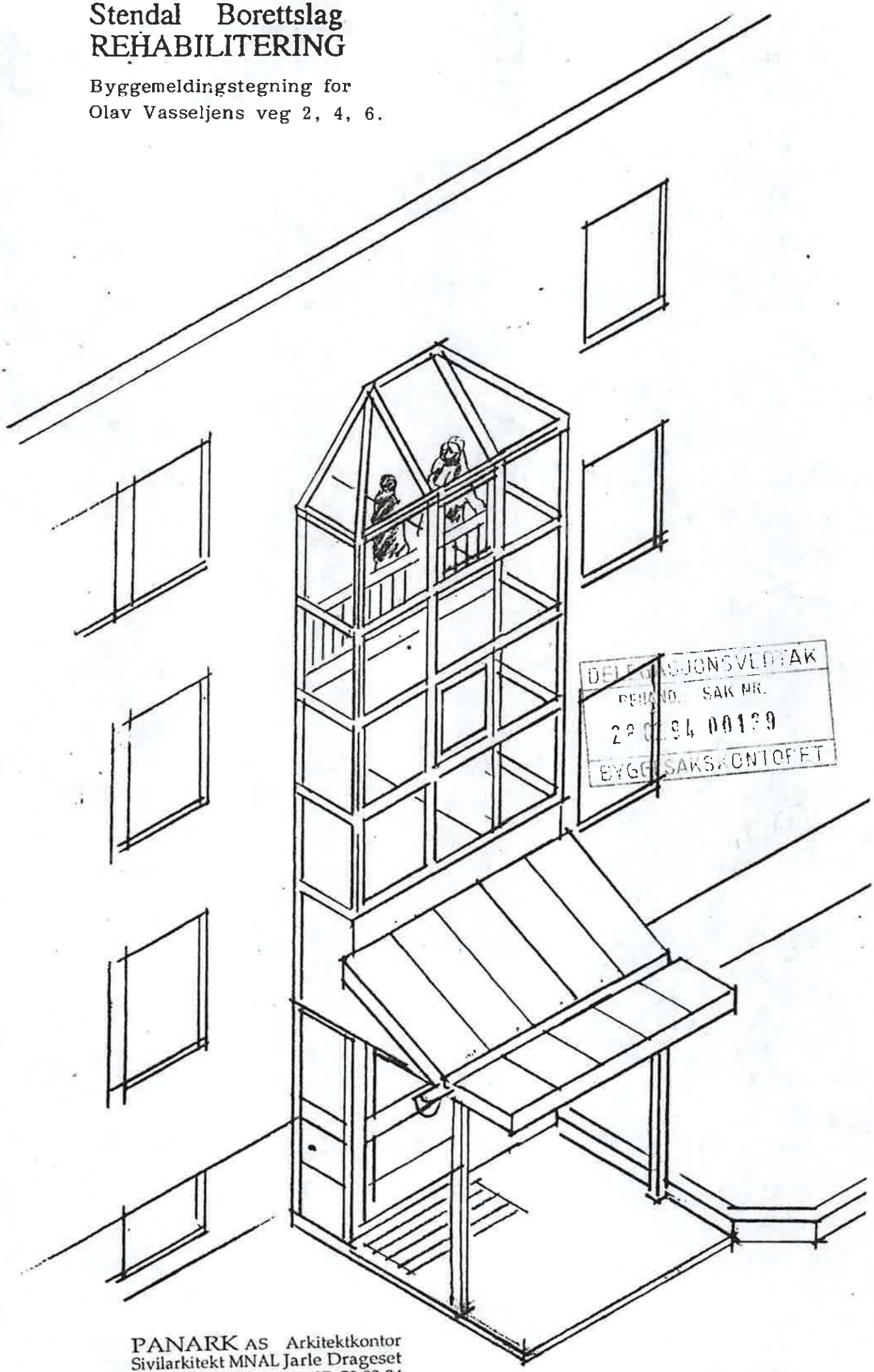
Adresse:
Kongens gt. 2
7011 Trondheim

Telefon: 72 54 76 00
Telefax: 72 54 76 14

u:\branning\en93.674

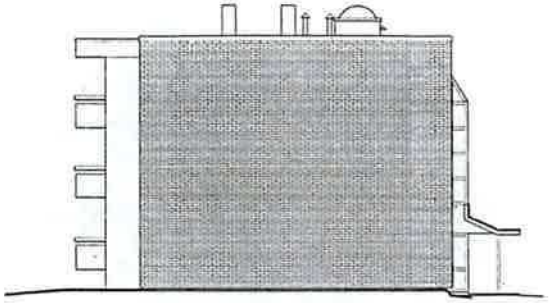
Stendal Borettslag
REHABILITERING

Byggemeldingstegning for
Olav Vasseljens veg 2, 4, 6.

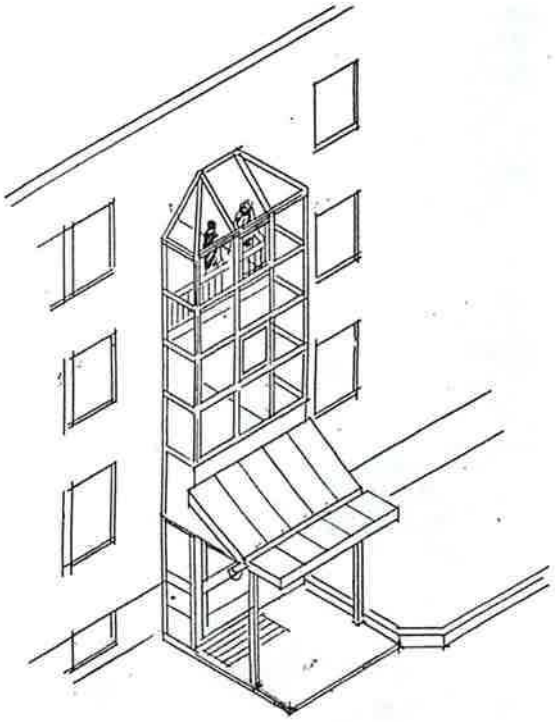


DELEGASJONSVEDTAK
PRINO. SAK NR.
29 04 94 00139
BYGGESAKSKONTORET

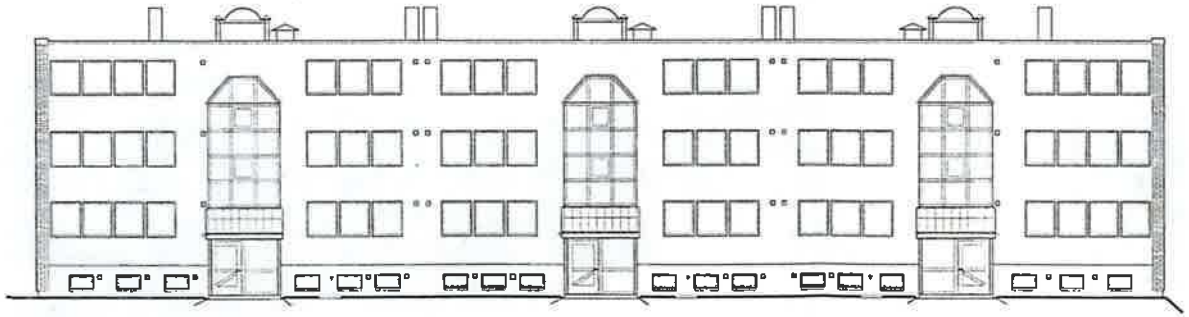
PANARK AS Arkitektkontor
Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset
Tlf. 07. 52 29 84 Fax. 07. 53 02 34



Fasade Øst



Perspektiv inngangsparti



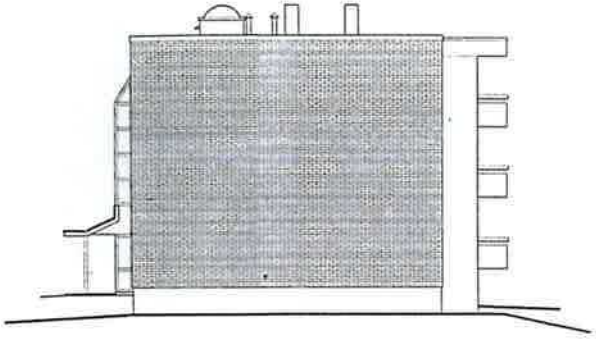
Fasade Nord

04265/93

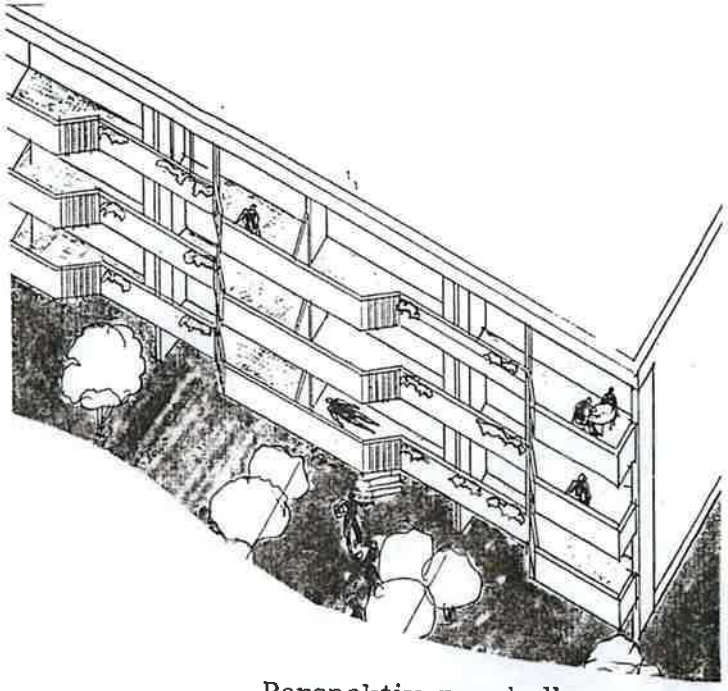
05. 11.

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
28.02.94 00139
BYGGESAKSKONTORET

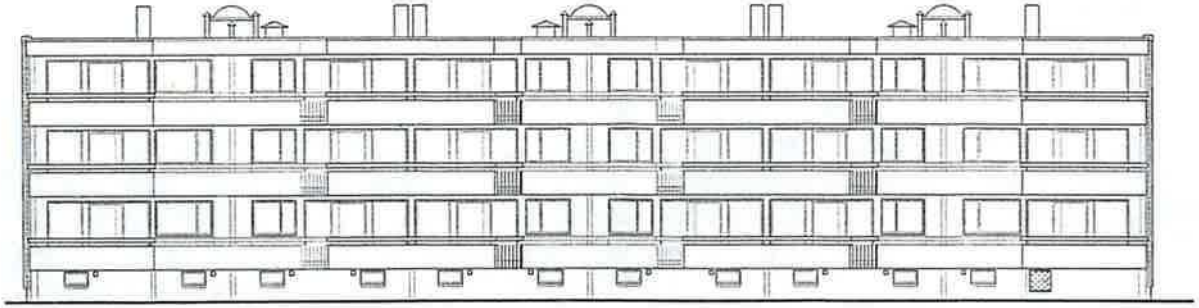
Prosjekt: Stendal Borettslag Rehabilitering	Dato: 20.09.93
	Mål: 1 : 200
Tittel: FASADE NORD, ØST Byggemelding	Sak: 9304
	Saksbeh: J.D.
PANARK AS Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset Tlf. 07. 52 29 84 Fax. 07. 53 02 34	Tegn.nr: 012 Rev:



Fasade Vest



Perspektiv nye balkonger.

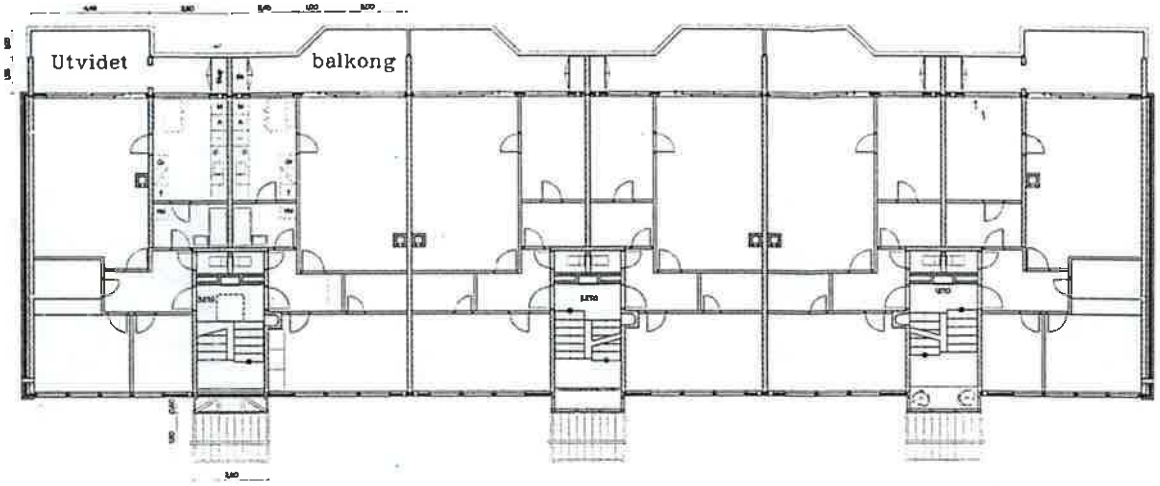


Fasade Syd

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
26.02.94 00139
BYGGESAKSKONTORET

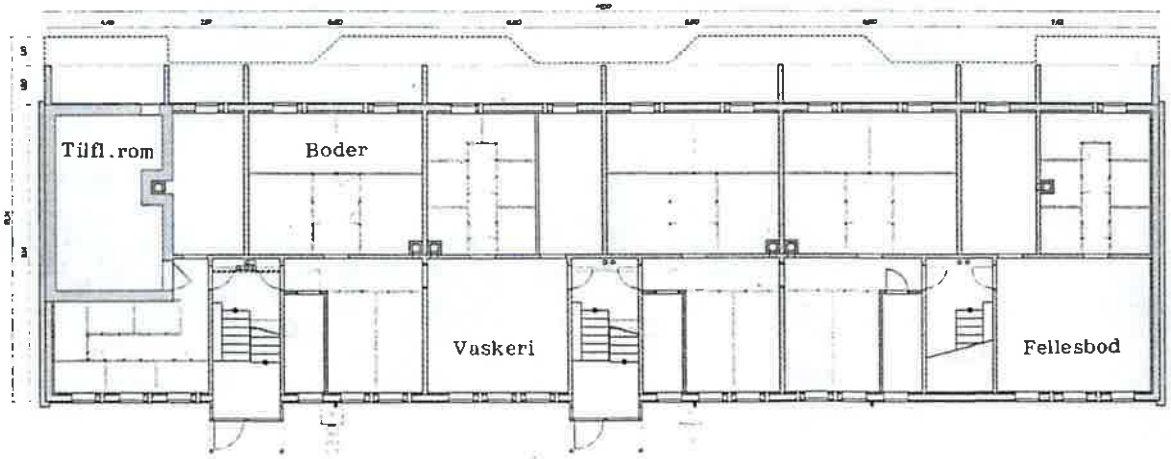
04295/93
05. 11.

Prosjekt: Stendal Borettslag Rehabilitering	Dato: 20.09.93
	Mål: 1 : 200
Tittel: **FASADE SYD, VEST** Byggemelding	Sak: 9304
	Saksbeh: J.D.
PANARK AS Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset Tlf. 07. 52 29 84 Fax. 07. 53 02 34	Tegn nr: 013 Rev:



Nytt inng.parti

Plan etasje



Plan kjeller

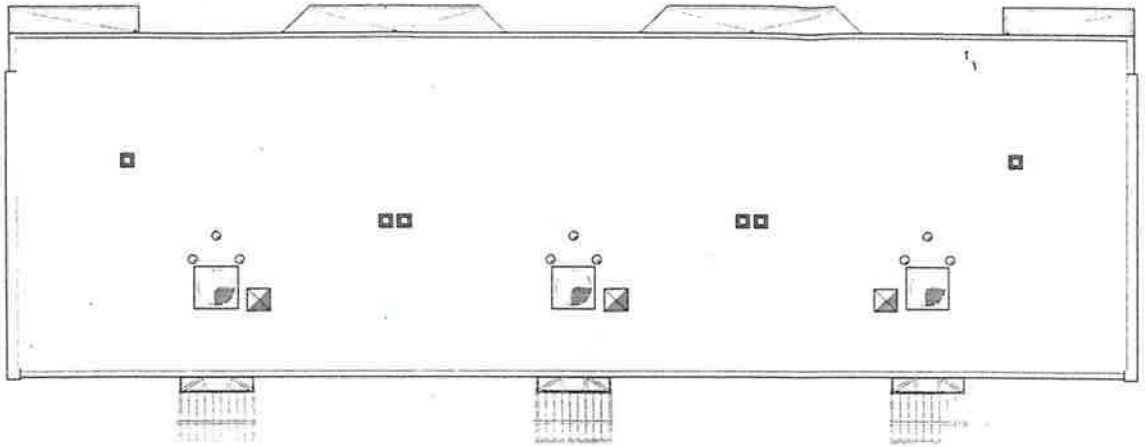
Ø4265/93

05. 11.

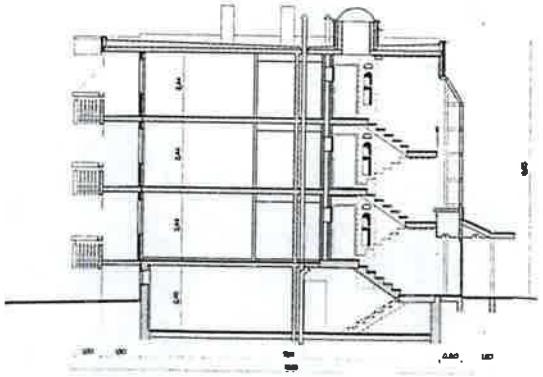
DELEGASJONSVEDTAK
BEHANDLET SAK NR.
28.02.94 00139
BYGGESAKSKONTORET

Prosjekt: Stendal Borettslag Rehabilitering	Dato: 20.09.93
	Mal: 1 : 200
Tittel: **PLAN KJELLER / ETASJE** Byggemelding	Sak: 9304
	Saksbeh: J.D.
PANARK AS Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset Tlf. 07. 52 29 84 Fax. 07. 53 02 34	Tegn nr: 010 / Rev:

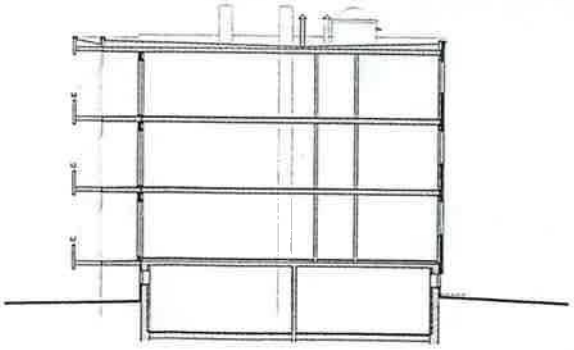
Nytt balkongtak



Takplan



Snitt A gjennom trapperom



Snitt B gjennom leilighet

04265/93
05. 11.

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
28.02.94 00139
BYGGESAKSKONTORET

Prosjekt: Stendal Borettslag Rehabilitering	Dato: 20.09.93
	Mål: 1 : 200
Tittel: SNITT A / B, PLAN TAK Byggemelding	Sak: 9304
	Saksbeh: J.D.
PANARK AS Arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL Jarle Drageset Tlf. 07. 52 29 84 Fax. 07. 53 02 34	Tegn.nr: 011 / Rev:

U.E.H.
Krambugt. 1,
7ooo, T.heim

MIDLERTIDIG BRUKSATTEST.

De meddeles midlertidig bruksattest for boligblokk på
Olav Vasseljens vei 2.
Blokken er oppført i samsvar med tegninger godkjent av Trondheim
bygningsråd den 25.2.7o.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 3.12.71

John Langland

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

R 1112 Ø, st.f: 08.10.81

TRONDHEIM KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SOLBORG II

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Bygningsrådet kan tillate mindre endringer som måtte vise seg fordelaktig ved bearbeidelse av hustypene eller som blir nødvendig av hensyn til grunnforholdene.

§ 2

Etasjehøydene for rekkehusene er 1 full etasje med 1 eller 2 underetasjer.

§ 3

Takutforming og takvinkel skal være ensartet for de enkelte husgruppene.

§ 4

Transformatorkiosk plasseres som vist på planen.

§ 5

Garasjebebyggelsen skal gis enhetlig utforming og harmonere med den øvrige bebyggelse.

§ 6

Før byggetillatelse kan gis, skal geoteknisk vurdering av ny dato foreligge.

§ 7

I tillegg til disse reguleringsbestemmelsene gjelder kommunens vedtekter til bygningsloven.

§ 8

Det er forbudt å etablere private servitutter som strider mot reguleringsbestemmelser.

§ 9

Bygningsrådet kan i særlige tilfeller gjøre mindre vesentlige endringer i disse bestemmelsene.

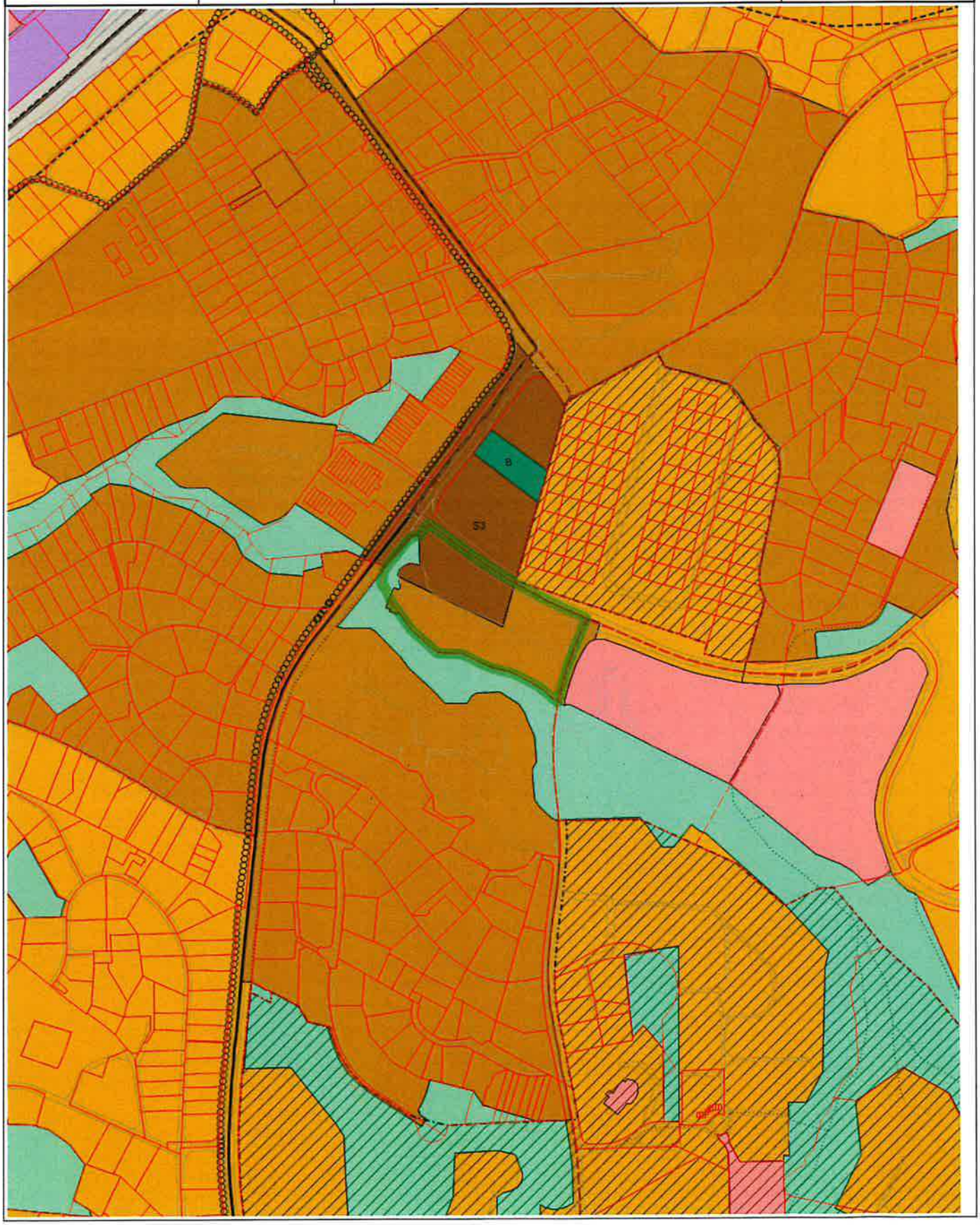
Stadf.
8/10 81

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Olav Vasseljens veg 2A 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Reguleringsplaner

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Olav Vasseljens veg 2A 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpFormålGrense


RpFareGrense


RpGrense


RpSikringGrense


Regulert støyskjerm


Måle- og avstandslinje


Flomfare


Andre sikringssoner


Boligbebyggelse


Fortau


Sykkelveg/-felt


Annen veggrunn - grøntareal


Blå/grønnstruktur

Planident: r20120024
Arkivsak: 2023/8397

Detaljregulering av Fredlybekken, øvre del, Utleirvegen - Klæbuveien

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 29.4.2024
Dato for godkjenning av bystyret : 30.4.2025

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune, datert 17.9.2015, senest endret 29.4.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å sikre areal for framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, og å synliggjøre flomutsatt areal innenfor planområdet.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (B)
  - Kirke/annen religionsutøvelse (REL)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (KV)
  - Fortau (FO)
  - Gang- og sykkelveg (GS)
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)
  - Parkeringsplasser (P)
- Grønnstruktur
  - Blågrønn struktur (BG)
  - Turveg (TV)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag
  - Naturområde i sjø og vassdrag (NSV)
- Hensynssoner
  - Faresoner - flomfare (H320)
  - Andre sikringssoner – teknisk infrastruktur (H190)
- Bestemmelsesområder
  - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Teknisk plan

Det skal utarbeides en teknisk plan for opparbeidelse av planområdet. Planen skal vise høyder, skjærings- og fyllingsutslag, terrengbehandling, vegetasjon, materialbruk og redegjøre for sikringstiltak innenfor sikringssonene. Planen skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 3.2 Eksisterende og ny vegetasjon

Det skal gjennomføres registrering av vegetasjon og vurdering av skjøtselsbehov før videre planlegging av tiltaket, som grunnlag for detaljplanen. Der eksisterende trevegetasjon ikke kan bevares, skal det etableres ny stedegen vegetasjon i tråd med godkjent teknisk plan.

Arter med høy og svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal ikke innføres i planområdet. Ved funn av arter i fremmedartslista skal disse bekjempes. Infiserte masser skal håndteres på en slik måte at de ikke bidrar til ytterligere spredning.

§ 3.3 Geoteknikk

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

§ 3.4 Tiltaksplan

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av Trondheim kommune.

§ 3.5 Anleggsperioden

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

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

§ 3.6 Offentlig areal

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg (o_KV)

Areal merket o_KV1-2 skal brukes til kjørebane og vegskulder.

§ 4.2 Kjøreveg (f_KV)

Kjørevegen er felles for gnr./bnr. 70/85, 70/86, 70/64 og 72/104.

§ 4.3 Fortau (o_FO)

Areal merket o_FO skal brukes til fortau og skal ha en opparbeidet bredde på 3,0 meter.

§ 4.4 Gang- og sykkelveg (o_GS)

Areal merket o_GS skal benyttes til gang- og sykkelveg. Det tillates kjøring for vedlikehold av infrastruktur.

§ 4.5 Annen veggrunn, tekniske anlegg (o_AVT)

Arealet merket o_AVT kan benyttes til tekniske anlegg. Toppdekket skal opparbeides med stedegen vegetasjon.

§ 4.6 Parkering (f_P)

Parkeringsplass er felles for gnr./bnr. 70/85, 70/86, 70/64 og 72/104.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Blågrønn struktur (o_BG)

Areal merket o_BG er offentlig. Det kan ikke settes i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som grønnstruktur.

§ 5.2 Blågrønn struktur (BG)

Areal merket BG er privat. Innenfor området tillates ikke oppført ny bebyggelse.

§ 5.3 Turveg (o_TV1-2)

Areal merket o_TV er offentlig. Turveger skal ha ferdig opparbeidet bredde som vist på plankartet inkludert skulder, og skal etableres i henhold til Trondheim kommunes normtegninger. Turvegen skal, der terrenget gjør det mulig, utformes i tråd med kravene til universell utforming. Det tillates adkomst for kjøretøy for drift og vedlikehold. Det tillates motorisert ferdsel på o_TV1, som adkomst til f_P.

Trasé for turveg tillates justert innenfor regulert blågrønn struktur o_BG for å bedre tilpasse traseen til terreng og vegetasjon.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 6.1 Naturområde i sjø og vassdrag (o_NSV)

Felt o_NSV tillates justert innenfor felt o_BG for å tilpasse traseen til terreng og vegetasjon.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Andre sikringssoner – teknisk infrastruktur H190_1

Sikringssonen skal sikre areal for etablering og vedlikehold av VA-infrastruktur.

§ 7.2 Andre sikringssoner – teknisk infrastruktur H190_2

Sikringssonen skal sikre areal for etablering og vedlikehold av VA-infrastruktur. Naturlig filter eller andre lignende tiltak skal etableres for å bedre vannkvaliteten i bekken. Det skal utarbeides teknisk plan og tegninger for utforming og oppbygging av filteret som skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 7.3 Andre sikringssoner – teknisk infrastruktur H190_3

Sikringssonen skal sikre trasé for offentlig ledningsanlegg og tilstrekkelig areal for utbedring og vedlikehold av VA-ledning. Det tillates ikke faste installasjoner, terrengendringer eller planting av trær innenfor hensynssonen, med mindre dette godkjennes av ledningseier.

§ 7.4 Faresoner - flomfare H320

Bygninger og anlegg innenfor hensynssone flomfare skal utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet mot flom oppnås. Ved oppføring av ny bebyggelse innenfor hensynssonen skal det foreligge dokumentasjon som viser tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom. Det skal også foreligge dokumentasjon som viser at eksisterende flomveg fortsatt er ivaretatt.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 8.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)

Området tillates benyttet som midlertidig bygge- og anleggsområde. I området tillates varige terrengendringer, fyllinger og/eller skjæringer. Det tillates også midlertidig lagring av masser, materialer, maskiner, interimsveger, utstyr og bygninger (brakker) som kreves for gjennomføring av anlegget. Når områdene tas i bruk skal de sikres på forsvarlig måte.

Områder der maskiner og utstyr oppbevares skal sikres på forsvarlig måte. Det skal etableres rutiner som hindrer avrenning av olje, kjemikalier og andre forurensende stoffer til grunnen.

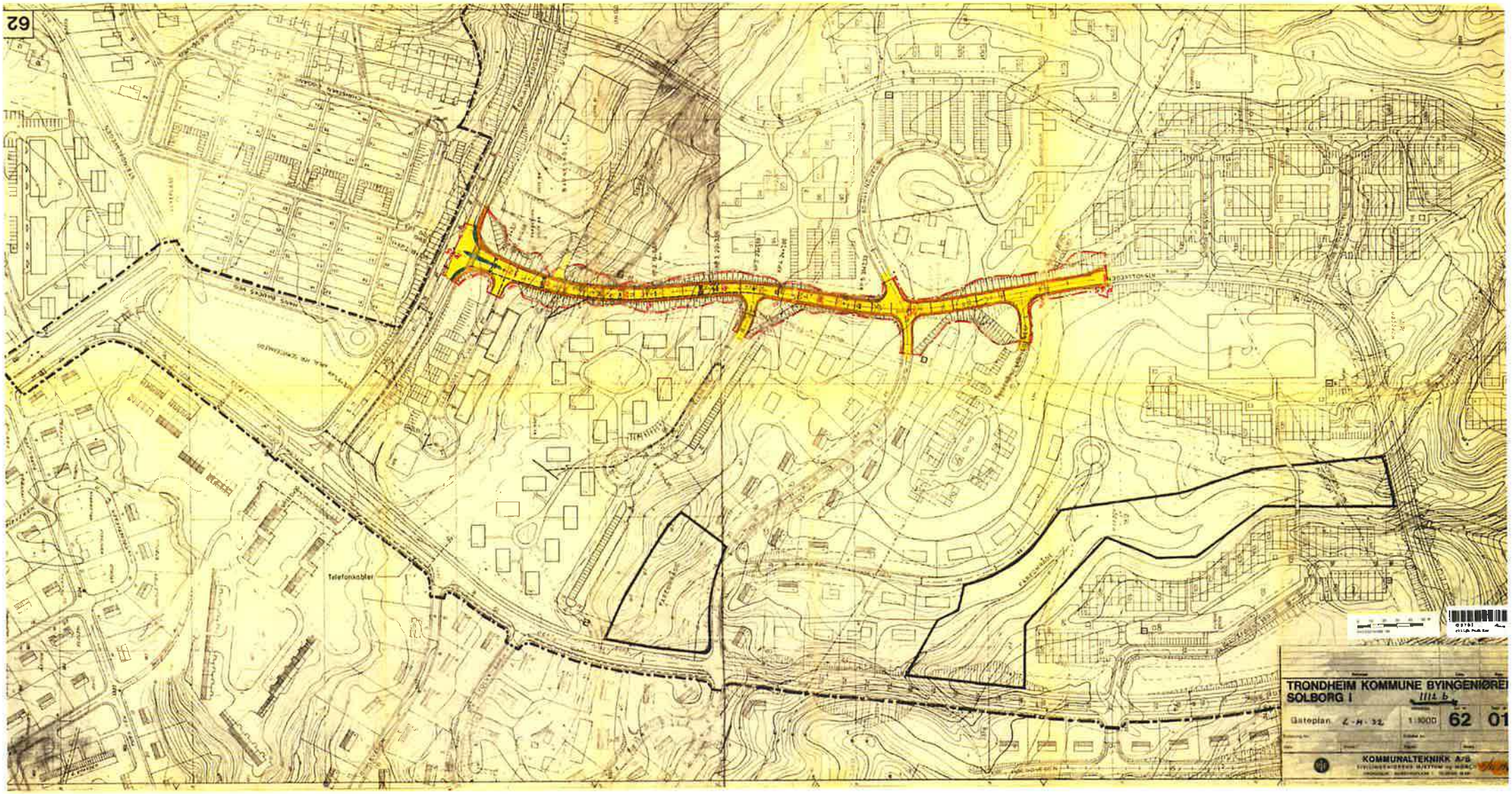
Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål og områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

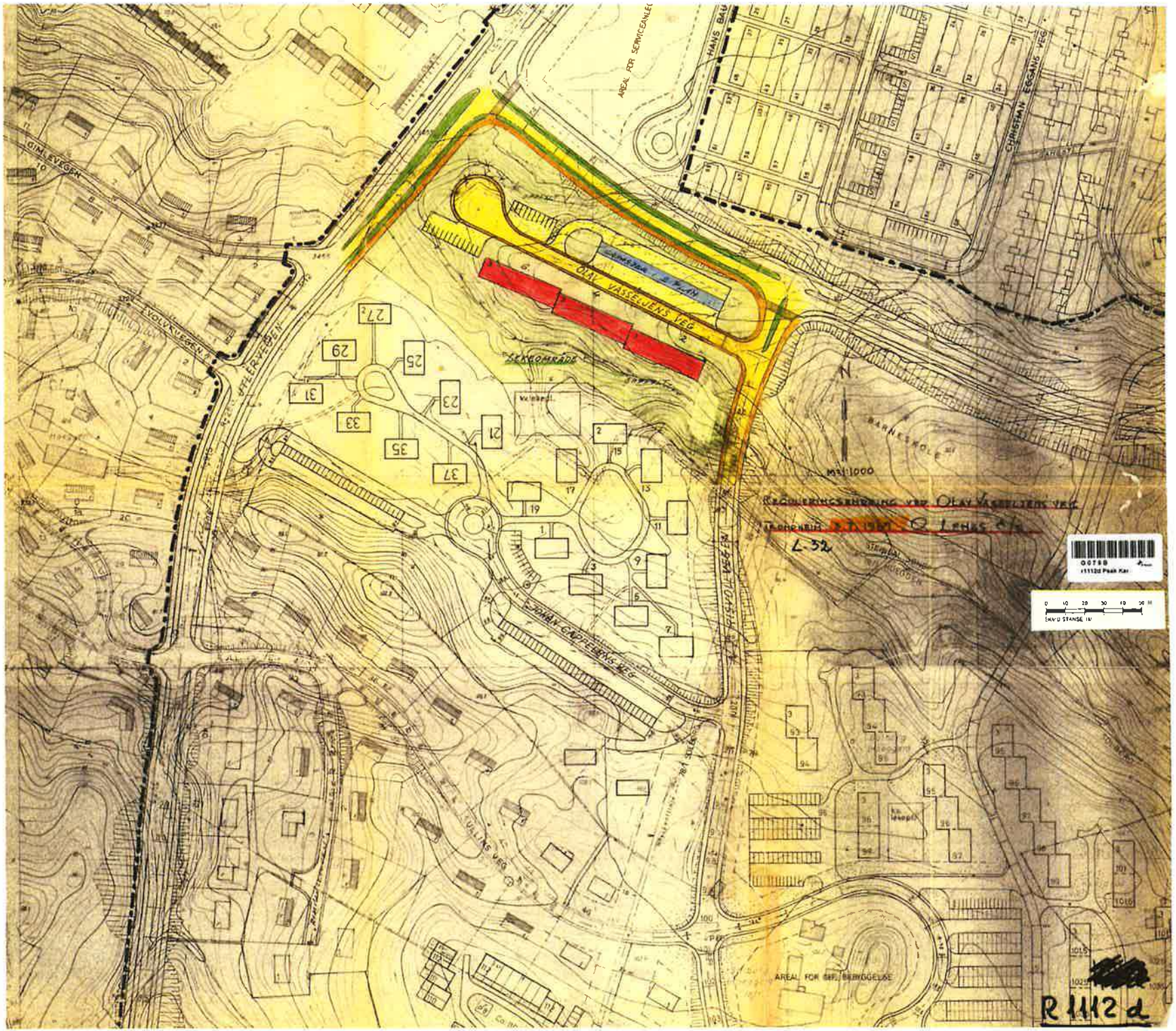
§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Offentlige anlegg

Offentlig grønnstruktur, turveg og samferdselsanlegg skal være ferdig etablert i henhold til godkjent teknisk plan senest i løpet av påfølgende sommerhalvår etter ferdigstillelse av VA-anlegget.

Signatur


62
Telefonkabler
TRONDHEIM KOMMUNE BYINGENIØRE
SOLBORG I
Gateplan Z-H-32
1:1000
62
01
KOMMUNALTEKNIKK A/S

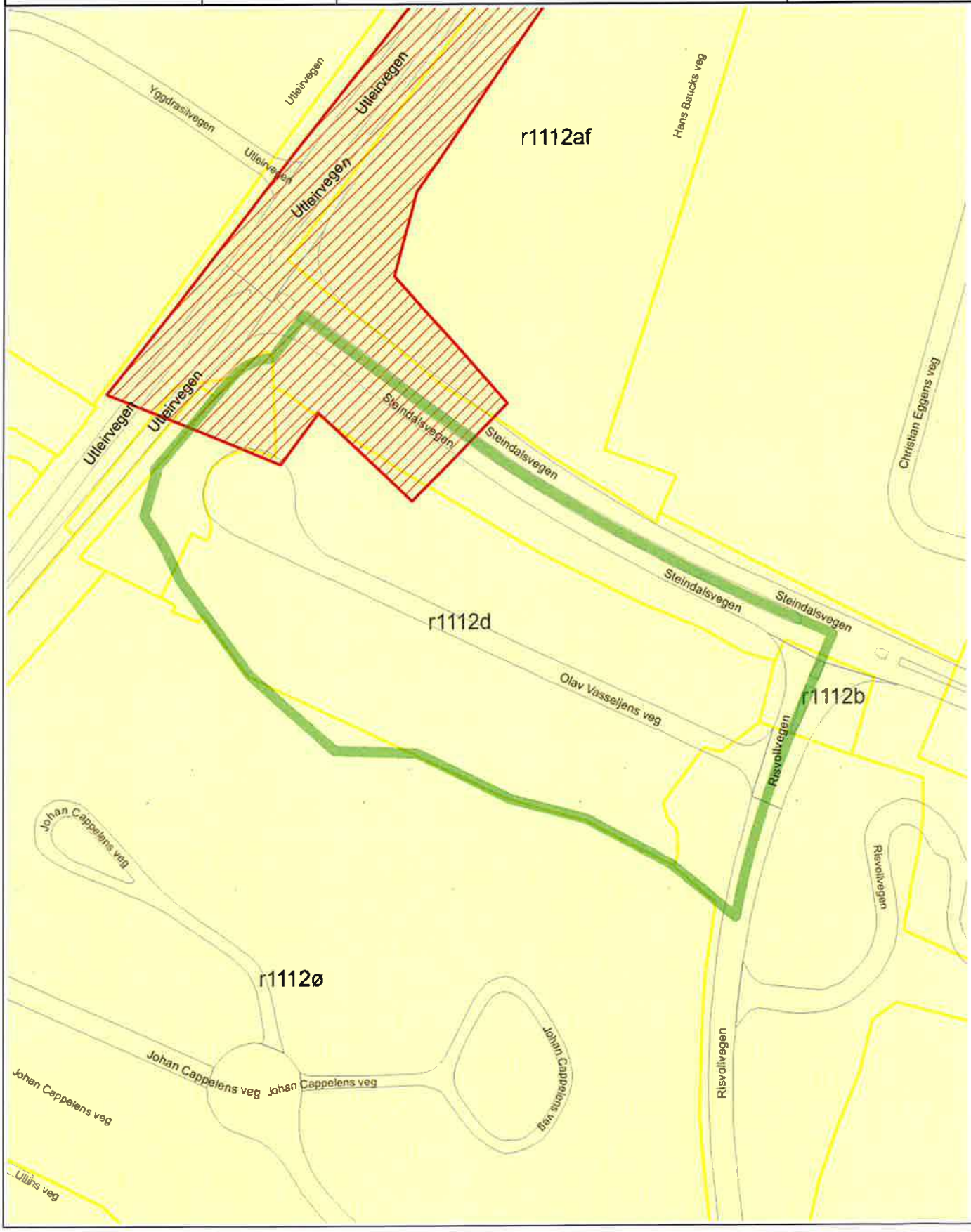

OLAV VASSEJENS VEG
SERKOMRÅDE
M=1:1000
L-32
R 1112 d

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Olav Vasseljens veg 2A 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 1112, st.f. 26.11.68.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for eiendommene Steindal - Hoeggen - Solborg - Risvold - Blakliegg Blakli - Steinan øvre - Utleiren m.fl. mellom Utlervegen - Ytr Ringveg og Otilienborg.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plaseres som vis på planen.
Byplanrådet kan tillate mindre endringer som måtte vise seg fo delaktig ved bearbeidelse av hustypene eller som blir nødvendi av hensyn til grunnforholdene.

Hovedveiene gjennom området bygges med de høydeangivelser som er vist på planen. Mindre endringer kan tillates av byplanråde

Gangveier skal opparbeides etter en samlet plan med de bredder som er angitt på reguleringsplanen og skal tilfredsstille de krav byingeniørkontoret stiller til kjørbarhet.

Opparbeidelsesplan som skal godkjennes av bygningsmyndighetene etterat parksjefen har uttalt seg, skal foreligge før bygge-arbeidene igangsettes og skal vise terrengbehandling med ned-planering, oppfylling og forstøtningsmurer m.m. Hvor det ansees nødvendig skal det fremlegges rapport om grunnunder-søkelser.

Blokkbebyggelsen oppføres som planen viser i 3 fulle etasjer. Etasjehøydene for rekkehusene er normalt 2 etasjer men kan tillates variert med 1-etasjer og 3-etasjer. Forøvrig skal etasjehøydene være som angitt på planen.

Takutforming eller takvinkel skal være ensartet for de for-skjellige husgrupper.

Hver blokk og hvert rekkehus eller gruppe av rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og T.V.

Frittliggende småhus skal bygges som en-etasjes hus. Sokkel-etasje tillates hvor terrenget passer for det.

Butikker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen. Butikkbygg tillates oppført i 2 etasjer. I 2. etasje kan tillates innredet leilighet.

Transformatorkiosker plaseres som vist på planen.

Bebyggelsesplan og byggehøyde for skoleanlegg og serviceanlegg skal godkjennes av byplanrådet.

Garasjene skal bygges som tilbygg til frittliggende småhus, som fellesgarasjeanlegg, eller i sokkel i rekkehus hvor det er angitt i planen. Hvor terrengforholdene tilsier det, kan byplanrådet tillate frittliggende garasjer.

I de regulerte friområder tillates ikke annen bebyggelse enn barnehager og lignende.

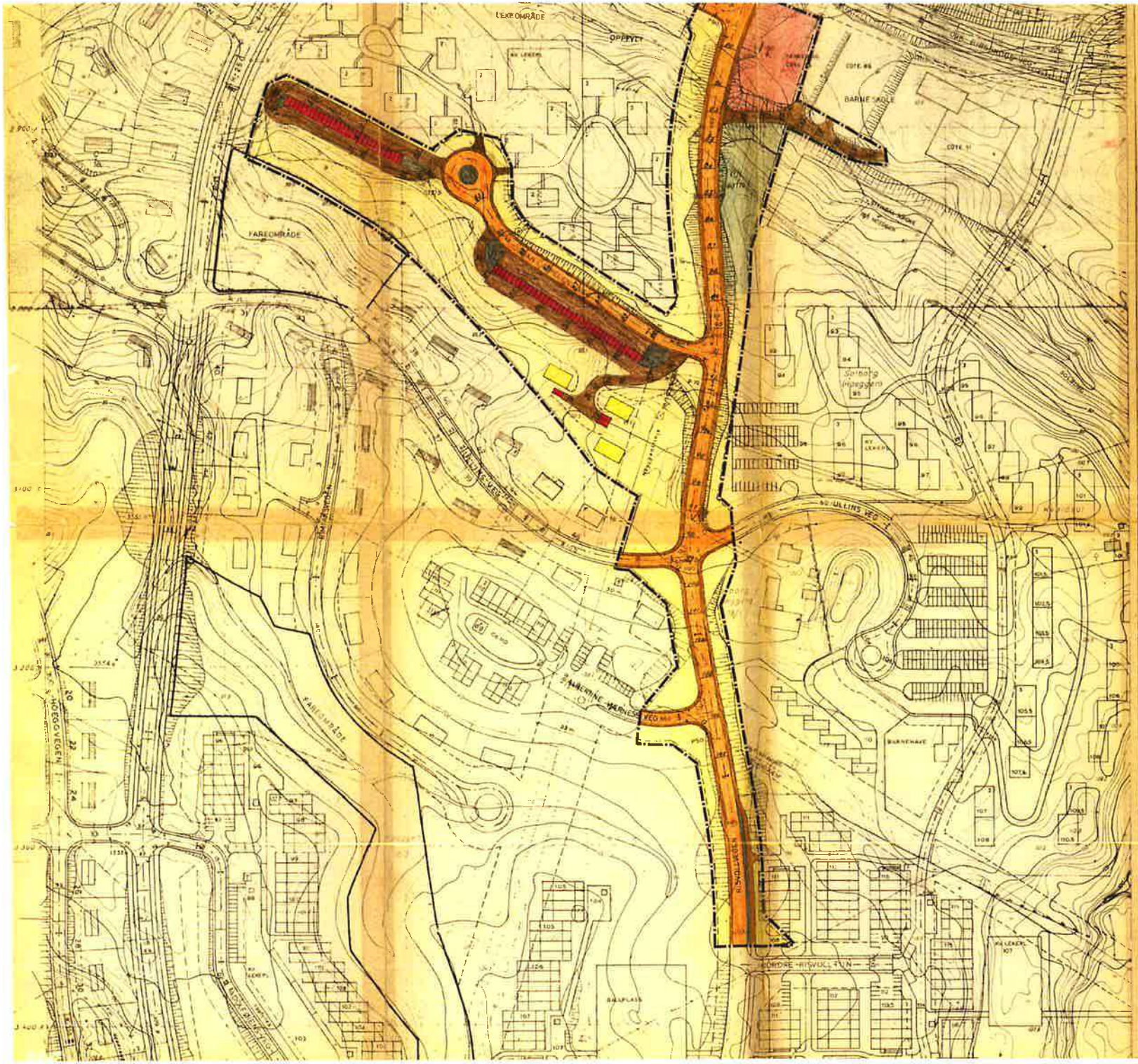
På området for "serviceanlegg" tillates plasert drosjeholde-plass, bensinstasjon og lignende. Bolig som har tilknytning til disse anlegg, kan tillates på området.

I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder kommunens vedtekter til bygningsloven.

Det er forbudt å etablere private servitutter som strider mot reguleringsbestemmelser og vedtekter.

KOMM. DEP. TET
002231 23.9.68
PL.

Stadfestet
26.11.68



TEGNFORKLARING

- Område for småhus og rekkehus
- Område for blokkbebyggelse
- Forretnings – og kontorbebyggelse
- Industriområde
- Område for offentlig bebyggelse
- Transformator – kiosk, – stasjon, kraftlinje
- Garasje og parkeringshus
- Bensinstasjon
- Eksisterende bebyggelse
- Fellesareater: Ball-, kvartals-og sandlekeplass
- Friområde
- Landbruksområde, gartneri
- Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Bankett
- Felles avkjørsel
- Parkering
- Jernbaneområde
- Sjø, vann, elv
- Fareområde
- Spesialområde

- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

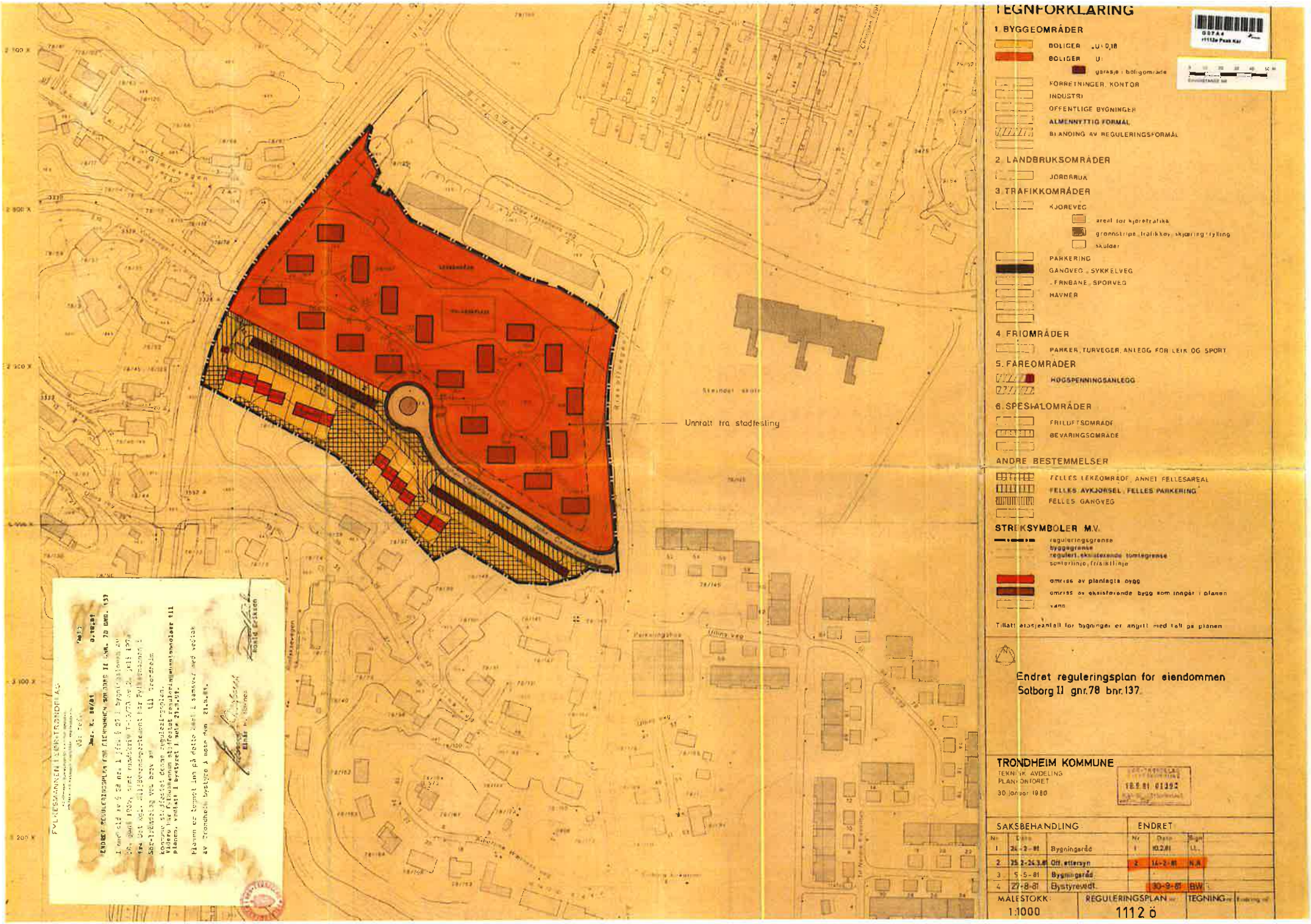
SENKING AV RISVOLLVEGEN PÅ STREKNINGEN MELLOM O.K. RIBSSKOGS VEG OG NORDRE RISVOLL TUN, MED JUSTERING AV HØYDENE FOR TILSTØTENDE GATER, SAMT HØYDEANGIVELSE FOR GARASJEANLEGGENE I TILKNYTNING TIL JOHAN CAPPELENS VEG.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

20. FEBRUAR 1970

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.:	TEGNING nr.:	Endring nr:
1:1000	1112 #9		



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER ..U= 0,18
- BOLIGER U=
  - garasje i boligområde
- FORRETNINGER, KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIG FORMÅL
- BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

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

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- FRILUFTSOMRÅDE
- BEVARINGSOMRÅDE

ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES LEKEOMRÅDE, ANNET FELLESAREAL
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING
- FELLES GANGVEG

STREKSYMBOLER M.V.

- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert, eksisterende tomtegrense
- somtelinje, fr/sikt linje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

Endret reguleringsplan for eiendommen Solborg II gnr. 78 bnr. 137.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTORET
30 januar 1980

18.2.81 01392

SAKSBEHANDLING			ENDRET		
Nr	Dato		Nr	Dato	Sign
1	26-2-81	Bygningsråd	1	10.2.81	LL
2	25.2-26.3.81	Off. ettersyn	2	16-2-81	NA
3	5-5-81	Bygningsråd			
4	27-8-81	Bystyrevedt.		30-9-81	BW

MÅLESTOKK: 1:1000
REGULERINGSPLAN nr. 1112 ö
TEGNING nr.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
Vår ref.: Saksnr. 80/81 Dato: 0.10.81

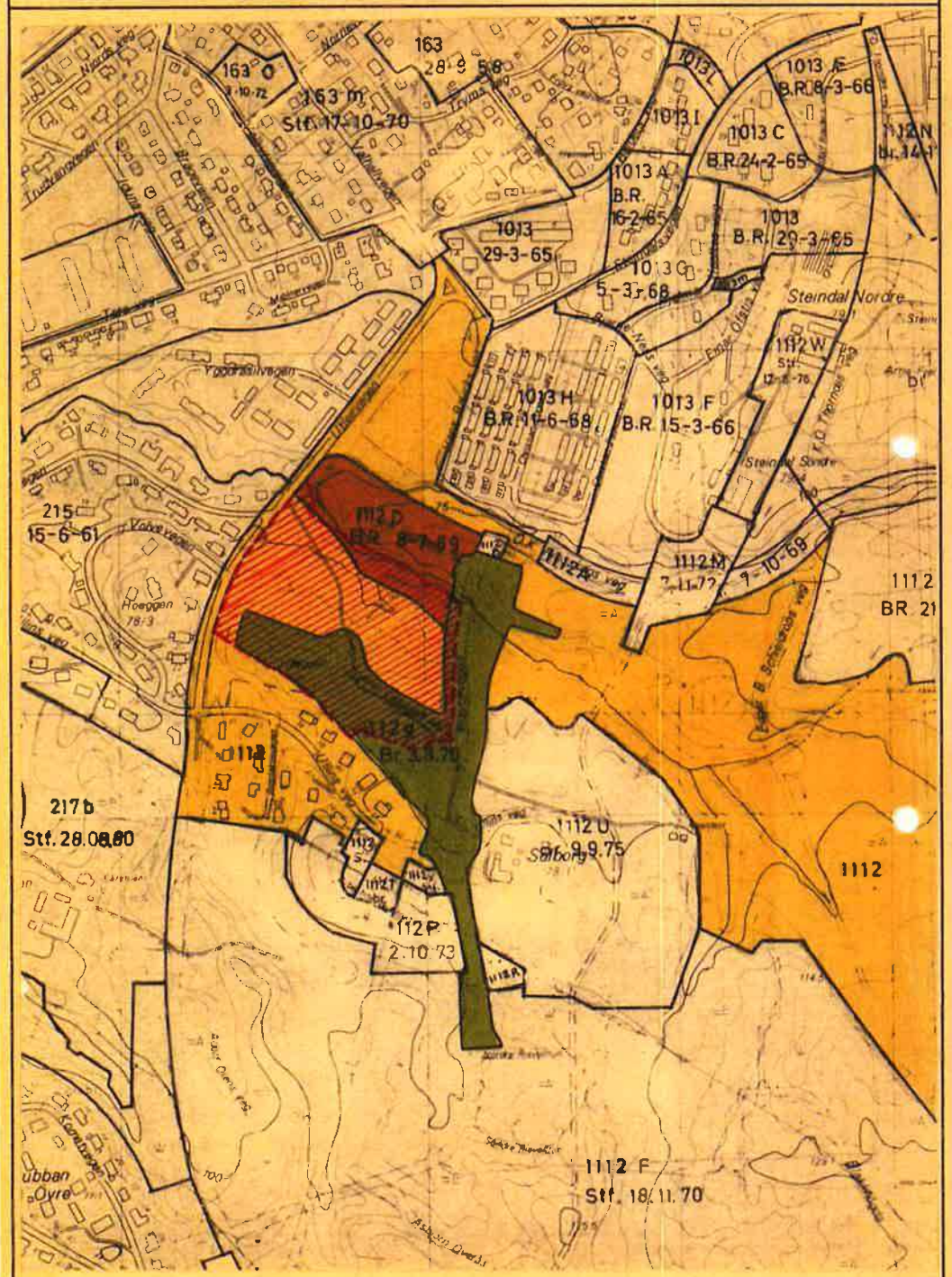
ENDRET REGULERINGSPLAN FOR NIDHUSMEN BOLIGOMR. II (JMF. 70 DMF. 133)

I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27 i Bygningslovens av 18. juni 1965, sist endret ved T-1973 av 20. april 1973 fastsatt ved kgl. resolusjon av dags dato endring av reguleringsbestemmelser for Fylkesmannen i Sør-Trøndelag vedr. bebyggelse på gnr. 78 bnr. 137 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan. Videre har Fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser til planen, vedtatt i bystyret i møte 21.8.81.

Planen er trykket inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 21.8.81.

Eivind M. Eriksen
Roald Eriksen

GJELDENDE REGULERINGSPLANER 1:5000

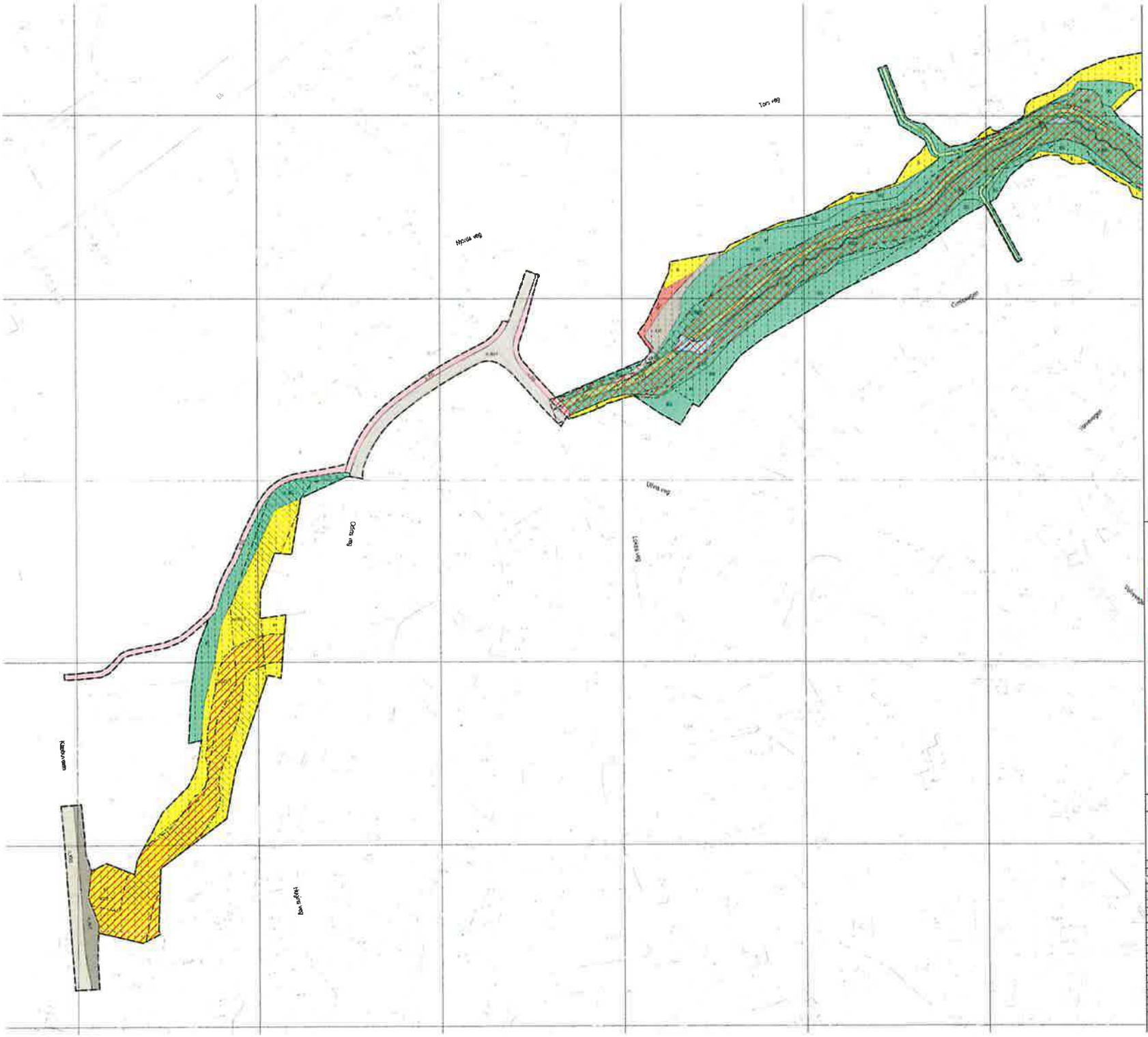


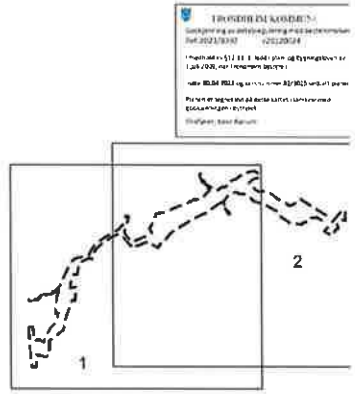
TRONDHEIM KOMMUNE

0 50 100 150 200 250 M

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

ARKIVNR.	VEDTAK – TEKST
1112	STADFESTET 26.-11.-68. Reguleringsplan for et område mellom Ytre Ringveg, Utlervegen og Othilienborg, Trondheim Kommune.
1112g.	BYPLANRÅD 3.-3.-70. Senkning av Risvollvegen på strekningen mellom O.K. Ribsskogs veg og Nordre Risvold tun, med justering av høyder for tilstøtende gater, samt høydeangivelse for garasje-anleggende i tilknytning til Johan Cappelens veg.
1112 d.	BYPLANRÅD 8.-7.-69. Endret reguleringsplan for blokkbebyggelsen ved Olav Vasseljens veg.





TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse (1110)
- Kirke/annen religionsutøvelse (1184)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Parkering (2062)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
- Bilgrønnstruktur (3002)
- Turveg (3031)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr 6)
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)

SIKRINGSONE
- Andre sikringssoner (190)

FARESONE
- Flomfare (320)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
- Midlertidig bygge- og anleggsområde #1

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Bru
- Grense for faresoner
- Grense for sikringssone
- Grense midlertidig bygge- og anlegg
- Avkjørsel

Kartsystem (x,y): Euref89 – UTM32 | Koordinatsk pr dato: april 2024 | 0 10 20 30 40
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Fredlybekken, øvre del, Utleirvegen - Klæbuvelen
Plankart 1 av 2

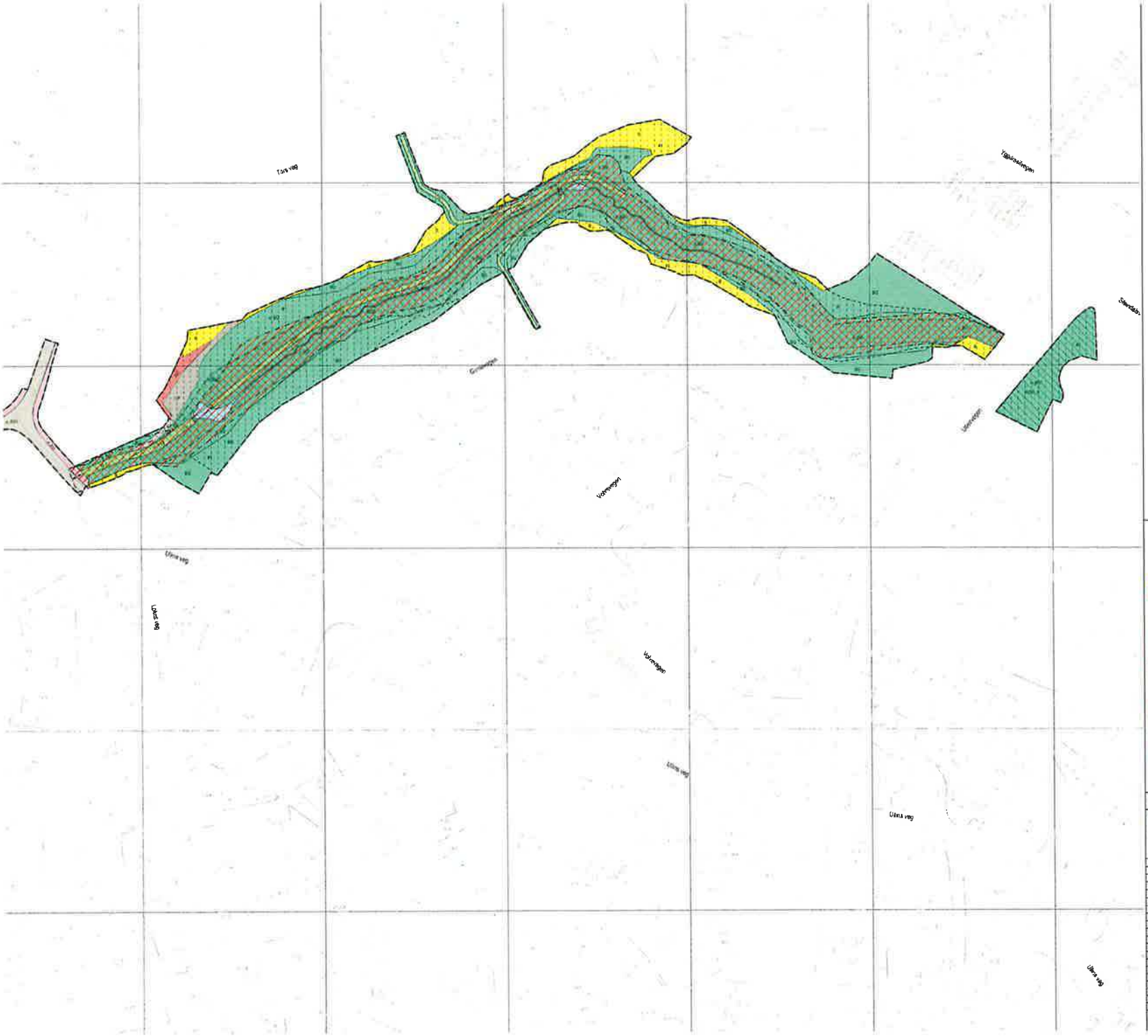
Målestokk 1:1000 (A

Revisjoner	Dato	Sign	Revisjoner	Dato	Sign
Revisjon	14.12.2023	SNETH			
Revisjon tilbakemeldinger	21.03.2024	MARSS			
Tilpasninger	29.04.2024	SNETH			

SAKSBEHANDLINGSFRISTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO
Kunngjøring oppstart av reguleringsarbeidet	30.04.2012
Behandlet i byggesak/planutvalget - utgått	03.05.2013 - utgått
Behandlet i byggesak/planutvalget	17.09.2013
Behandlet i byggesak/planutvalget	19.01.2016
Utlegging offentlig	23.05.14 - 08.07.13
Behandlet i byggesak/planutvalget	30.04.2019
Behandlet i byggesak/planutvalget	23.05.2024
Behandlet i Bystyret	29.05.2025
Behandlet i byggesak/planutvalget - utgått	12.06.2024 - utgått
Behandlet i Bystyret - sendt tilbake til byutvikler	29.08.2024 - sendt til by-utvi
Godkjent i Bystyret	30.04.2025
Kunngjort dd/mm/yy	31.05.2025

Forslagsstiller: Multiconsult

Prosjekt-nr/plannr: r20120024


Tors veg
Ytterdalen
Grøndalen
Ulsmågen
Ulsmågen
Ulsmåg

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Olav Vasseljens veg 6B, 7033 Trondheim
Gnr. 79, Bnr. 135, andelsnr. 44 i STENDAL BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251075

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

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

E-post: rune.larsson@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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