

Olav Magnussons veg 5

Innhold

5

Velkommen til Olav Magnussons veg 5

6

Nøkkelinformasjon

20

Plantegninger

22

Eiendommen

30

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Olav Magnussons veg 5

STOR 3-ROMS I 8. ETASJE PÅ 88 KVM BRA. 2 herlige balkonger med lang solgang og vakker utsikt. P-kjeller. Heis

Stor og velholdt 3-roms andelsleilighet i 8. etasje med vid og vakker utsikt. Her bor du i et attraktivt og fredelig område, med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter man trenger i hverdagen. God offentlig kommunikasjon tar deg raskt til alle de store studiestedene og arbeidsplassene i Trondheim. Kort sykkelvei til både bykjernen, Ladestien og Estenstadmarka.

- Egen parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller.
- Luftig stue med godt lysinnslipp.
- 2 innglassede balkonger med vid utsikt og lang solgang.
- Romslig bad og separat toalettrom.
- 2 store soverom på 10,5 og 13 kvm.



Olav Magnussons veg 5

Prisantydning	2 690 000
Fellesgjeld	308 557
Omkostninger	17 429
Totalpris	3 007 286
Fellesutgifter	8 630 pr. mnd.
P. rom	72 m ²
Bruksareal	88 m ²
Soverom	2
Etasje	8
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1966





Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Lilleby



Anders Benum Kjeldseth

Avdelingsleder / Eiendomsmegler

99254752

abk@nylanderpartners.no



Tor-Håkon Håpnes Kjahl

Eiendomsmeglerfullmektig

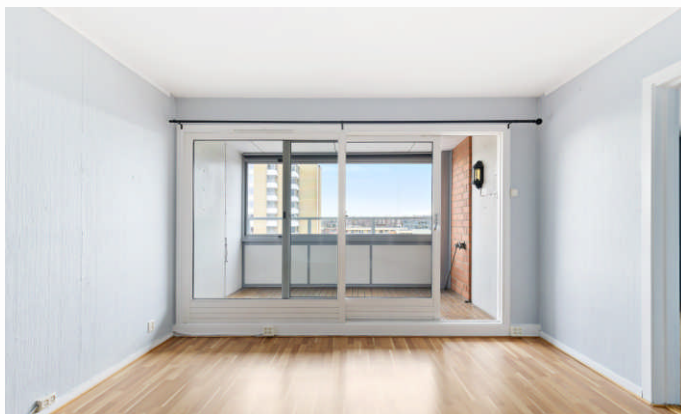
91168971

thk@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Jarleveien 12, 7041 Trondheim

STUE



Stuen er 22,5 kvm, og forlenges naturlig i en innglasset balkong på 6,5 kvm.



Lys og luftig stue med
store vindusflater og
utgang til herlig
balkong!



(Bildet er digitalt møblert.)



Stuen størrelse og utformingen gir flere møbleringsmuligheter.

Stuen størrelse og
utformingen gir flere
møbleringsmuligheter



KJØKKEN





Praktisk kjøkken på
7,5 kvm. Gode
arbeidsflater og rikelig
med lagringsplass i
over- og underskap.



Baderom på 5 kvm
med dusjkabinett og
opplegg for
vaskemaskin. Separat
toalettrom med
servant.







Soverom 1 (Bilde er digitalt møblert)

Rommet er på 13 kvm, og ligger i tilknytning til stuen. Praktisk, og allsidig rom man enkelt kan innrede etter behov.



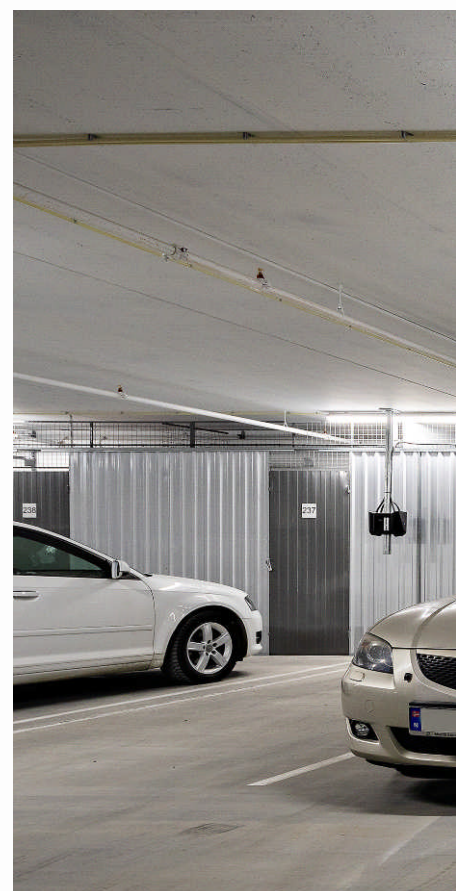
God offentlig kommunikasjon tar deg raskt til alle de store studiestedene og arbeidsplassene i Trondheim. Kort sykkelvei til både bykjernen, Ladestien og Estenstadmarka.



Beliggenhet

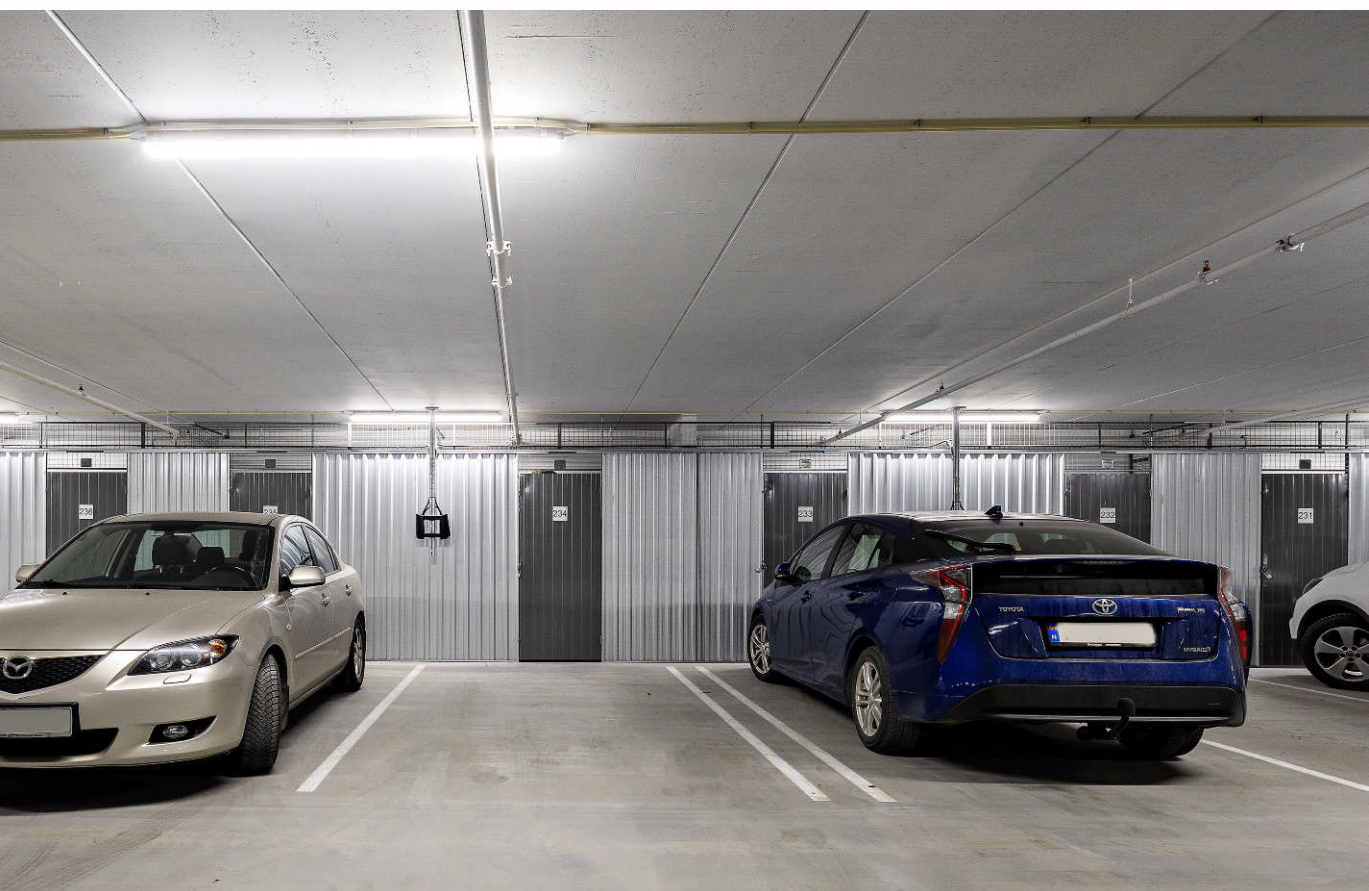


Like ved finner man Valentinlystsenteret. Her finner du dagligvare, treningssenter, restauranter og andre servicefasiliteter.



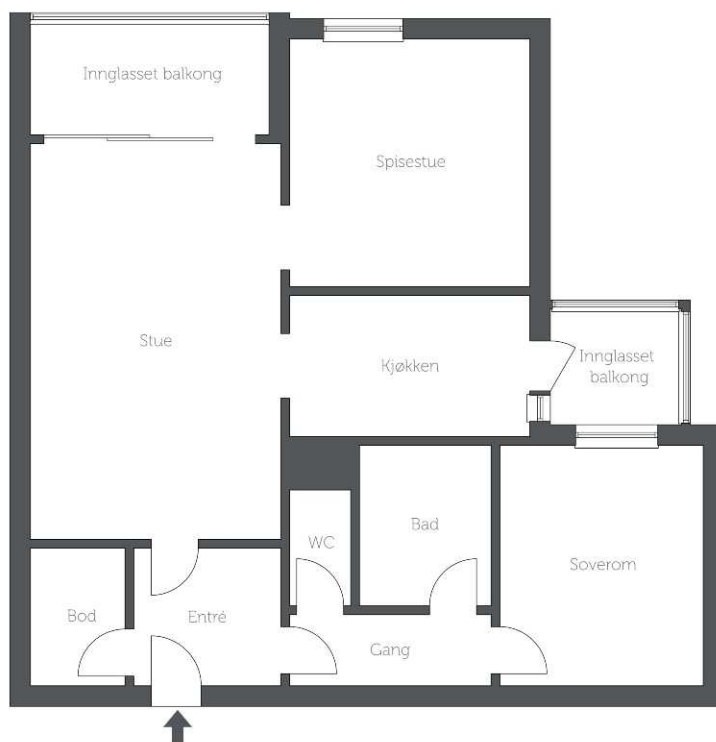


Velkommen til Olav
Magnussons veg 5 -
En stor og velholdt 3
roms i 8. etasje.



Leiligheten disponerer egen P-plass med opplegg for elbil-lader i P-kjeller.

Plantegning



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noe avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 690 000,-

Andel fellesgjeld kr 308 557,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Tinglysing hjemmelsdokument kr 480,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 480,00,-

Forkjøpsrettsgebyr kr 7 769,00,-

HELP boligkjøperforsikring kr 5 900,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 015 986,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 308 557,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 8 630,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

- Fellesutgifter: Felleskostnad renter 1 671
- Felleskostnad driftsdel 2 816
- Tillegg elektroniske fellesavtaler 543
- Parkeringsplass 3 600

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Andel fellesgjeld

Kr. 308 557,- pr. 21.03.2024.

Andel fellesformue

Kr. 20 715,- pr. 31.12.2022.

Lånevilkår fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 42137904785, Sparebank 1 SMN

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2023: 6.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 13.11.2023: 18 674 962

Andel av saldo: 0

Neste termin: 29.12.2023. Lånet innfris i sin helhet: 29.12.2024 3 mnd nibor + 1,95 %

Lånenummer: 42137902138, Sparebank 1 SMN

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.11.2023: 6.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 13.11.2023: 96 325 038

Andel av saldo: 283 801

Neste termin: 29.12.2023. Lånet innfris i sin helhet: 29.12.2024 3 mnd nibor + 1,95 %

Lånenummer: 42137901654, Sparebank 1 SMN

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.11.2023: 6.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 30.11.2023: 15 000 000

Andel av saldo: 44 194

Neste termin: 30.12.2023.

Lånet innfris i sin helhet: 30.12.2024 3 mnd nibor + 1,95 %

Info fra forretningsfører: Borettslagets lån er per tiden avdragsfrie og skal refinansieres i slutten av 2024.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

Om boligen

Arealer

Bruksareal (BRA): 88m². Primærrom (P-ROM): 72m².

Beskrivelse

Stor og velholdt 3-roms andelsleilighet i 8. etasje med vid og vakker utsikt. Her bor du i et attraktivt og fredelig område, med umiddelbar nærhet til alle fasiliteter man trenger i hverdagen. God offentlig kommunikasjon tar deg raskt til alle de store studiestedene og arbeidsplassene i Trondheim. Kort sykkelvei til både bykjernen, Ladestien og Estenstadmarka.

Heisadkomst til 8. etasje, god planløsning med god størrelse på de ulike rommene.

- Egen parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller.
- Luftig stue med godt lysinnslipp.
- 2 innglassede balkonger med vid utsikt og lang solgang.
- Romslig bad og separat toalettrom.
- 2 store soverom på 10,5 og 13 kvm.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylander & Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkeringsplasser 1. P-plass i parkeringskjeller. Alle andelseiere vil ha en rett og plikt til å leie av p-plass i parkeringsanlegg som er under bygging. P-kjeller er eid av Valentinlyst Parkeringsleie AS som er 100% eid av borettslaget. Det er etablert mulighet for ladebokser på alle plasser. Etablering og leie betales av den enkelte. Pliktig leie for plass i p-kjeller er per tiden kr. 2 600 per måned. Basert på budsjettet for 2024 for Valentinlyst Parkeringsutleie AS må det påberegnes at parkeringsleien kan øke i løpet av 2024.

Diverse

DYREHOLD: Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

OPPGRADERINGER I BORETTSLAGETS REGI SENERE ÅR

Alle tak er skiftet oppgradert.
Nye trekonstruksjoner m/ekstra tillegg i tykkelse på isolasjon (ikke på innglassede vegger).
Nye avløp fra blokkene til kommunalt nett.

Wi-fi og datakabel er trukket opp nytt i veggene.
Nye port-telefoner.
Nyrenoverte heiser.

UTVIDELSE BORETTSLAG

Borettslaget består av 330 leiligheter fordelt på de karakteristiske høyblokkene. Sommeren 2018 stemte andelseierne for en utbygging av borettslaget, og nå er ca. 230 nye leiligheter under oppføring. Ved ferdigstillelse vil disse inngå i Valentinlyst Borettslag. De første kjøperne har allerede flyttet inn.

Det ble avholdt beboermøte 29.11. Informasjon ligger vedlagt prospektet. Felleskostnadene økte til kr. 5 259,- per mnd fra 1. januar 2024. Pliktig leie for parkeringsplass fra 1. januar 2024, kr. 2600,- per mnd, og vil komme i tillegg til felleskostnadene.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Ja, kun av faglært, v. Skansen Elektro. Det som er gjort er: Lys i gang, do, spisestue og kjøkken, lysbryter på spisestue samt dimmer på soverom.

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

Ja, det bygges på nordsiden av bygget.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se 32 Informasjon om boligen i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2
TG 1: 6
TG 2: 8
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Balkong, terrasse, platting: TG 2 er gitt på grunn av alder på papptekking. Det bemerkes at det ikke var mulig å kontrollere tettesjikt i gulv på grunn av terrassebord.

- Vinduer og dører: Isoleringsglass har passert forventet levetid (30 år) på eldre vinduer med større risiko for

skader i tiden som kommer. Det noe tegn til overflateslitasje på soveromsvindu. Pakninger på eldre vinduer og dører er stedvis harde.

- Kjøkken:

- Overflater og innredning: Skapdørhengsler har noe "knepping". Utover dette så er det små tegn til fuktsvellinger ved servant uten at forholdet anses som alvorlig.

- Avtrekk: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

- Avløpsrør: TG 2 er satt på grunn av at avløp har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannledninger: Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer.

- Elektrisk: TG 2 er satt siden det mangler dokumentasjon på arbeider utført før 2023.

- Bad:

- Membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke tilfredsstillende oppkant av tettesjikt rund rørføringer under servant med risiko for at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjonen. Det bemerkes at alder på tettesjiktet på badet er ukjent.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- I tillegg til nevnte areal så er det 2 boder i fellesareal på cirka 2,5 m hver.

- Innglassede balkonger er inkludert i BRA og vurdert som S-rom.

- Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden ""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (PROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Byggemåte

Leilighet på ett plan i åttende etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
50812,80 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke for bygget.

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendringer - innglassing av balkonger datert 19.08.2021.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven §5-4.

Oppvarming / energiforbruk

Elektrisk

Offentlige forhold

Borettslaget

Valentinlyst Borettslag org.nr. 948719444.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Forkjøpsretten er forhåndsprøvd. Kontakt megler.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP0004540332.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2021) viser: Driftsinntekter kr. 15 594 432,-

Driftskostnader kr. 17 387 783,-
Årsresultat kr. -4 578 309,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 838 384,- per 31.12.2021.
Budsjett for 2022 viser et årsresultat på kr. 172 300,-
.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Dyrehold

Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Regulering

Eiendommen er regulert til blant annet boligbebyggelse ihht. r20190021. Det gjøres oppmerksom på detaljregulering under arbeid, r20210042 Del av Brøset med tilliggende veier. Planen inneholder boligbebyggelse, sentrumsformål, offentlig- og privat tjenesteyting som skole, barnehage, idrettsanlegg, omsorgsboliger og helse- og velferdssenter.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av borettslaget.

Ifølge Skatteetaten er det ikke beregnet formuesverdi for denne boligen, det må påregnes med beregnet formuesverdi ved eierskifte.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning

for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendoms megler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Anders Benum Kjeldseth per e-post anders.benum.kjeldseth@nylanderpartners.no eller sms: +47 99 25 47 52. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som

mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder

bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om borettslag (borettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Lilleby sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Nidarø sparebank som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å

gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Pia Kristine Øien.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Olav Magnussons veg 5. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 55, bnr. 20, andelsnr. 141 i Valentinlyst Borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 7230064.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgjebyr: 6 290,00
Digitale tjenester: 2 090,00
Markedspakke Standard: 14 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleggsgjebyr pr. stk: 750,00
Kjøpsrådgivning: 10 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Anders Benum Kjeldseth / +47 99 25 47 52/
anders.benum.kjeldseth@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 10.05.2024

Tekniske dokumenter

Olav Magnussons veg 5

Nabolaget Valentinlyst nord/Kongssletta - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Magnus Berrføtts veg Linje 13, 22, 70, 102	6 min 0.5 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	7 min 2.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 5.9 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.) 402 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Berg skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	26 min 1.9 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	25 min 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	16 min 1.2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	9 min 4.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

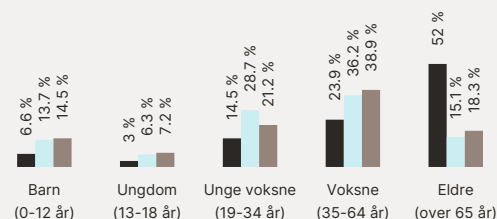
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valentinlyst nord/Kongssl...	891	579
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager




Bromstad barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Hagebyen private barnehage (0-5 år) 16 barn	11 min 0.8 km
Sætra idrettsbarnehage (0-5 år) 116 barn	12 min 0.9 km


Dagligvare


Kiwi Valentinlyst	7 min
Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	8 min 0.6 km


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Egen bil
-  3. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 91/100

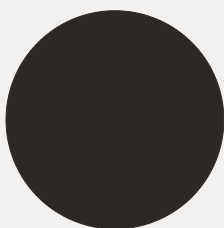
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

Sport





-  Stallmestervegen akt.omr. - ballø... 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Eberg idrettsfelt 11 min 
Ballspill, fotball 0.9 km
-  Fresh Fitness Valentinlyst 7 min 
-  TrenHer Angelltrøa 20 min 

Boligmasse

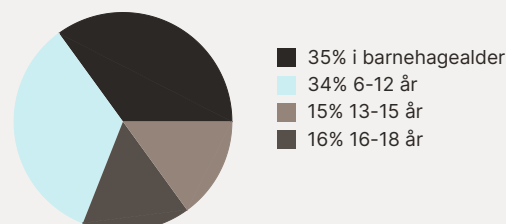


■ 100% blokk

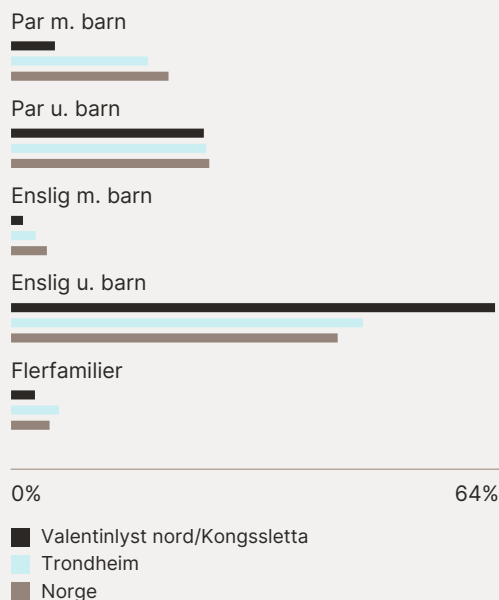
Varer/Tjenester

-  Valentinlyst Senter 7 min 
-  Boots apotek Valentinlyst 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



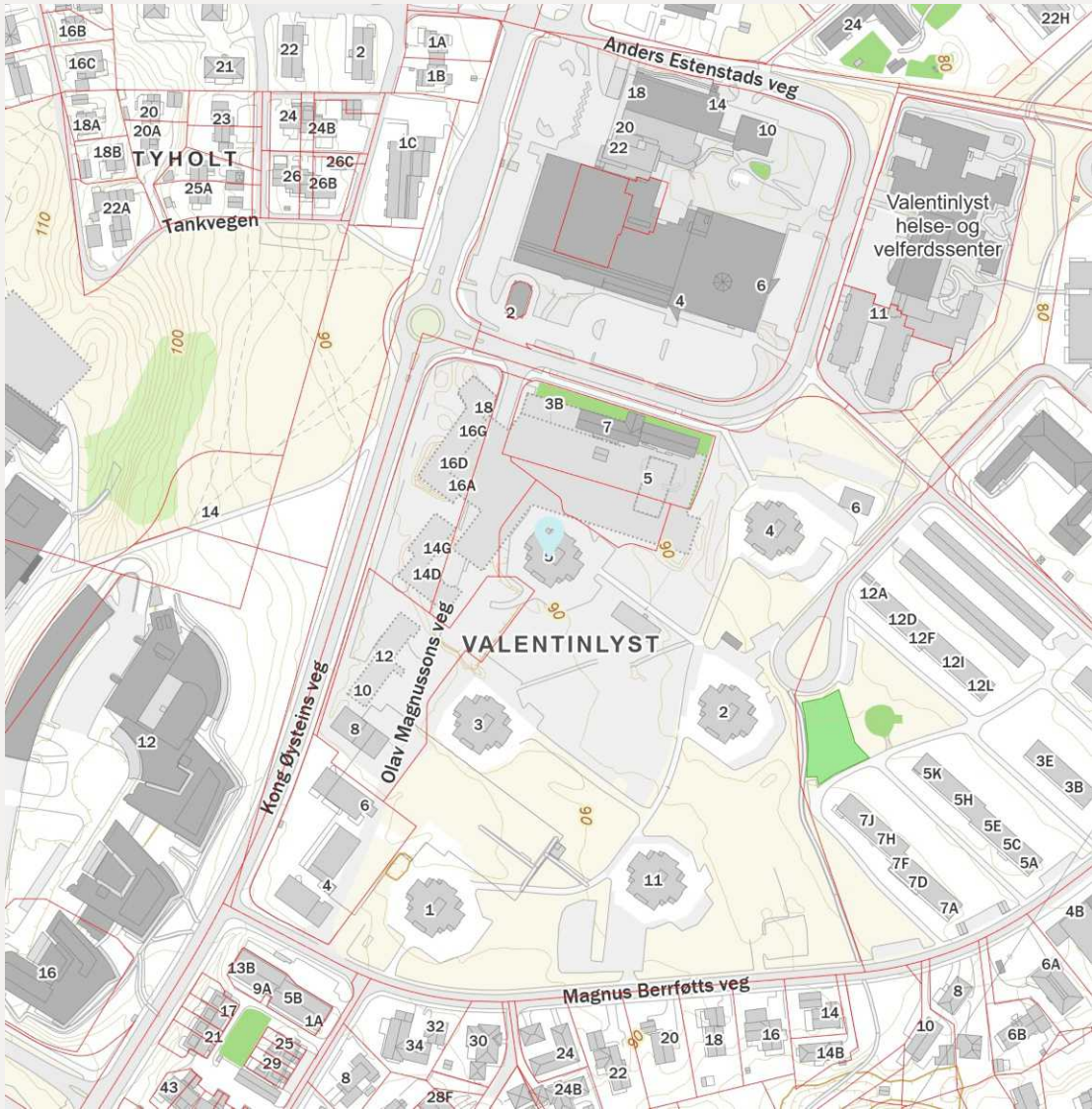
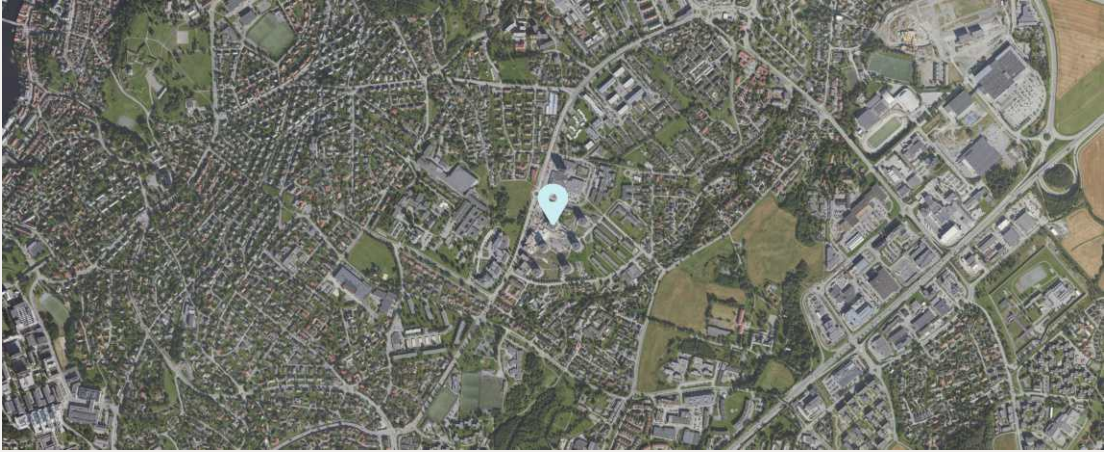
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	19%	4%

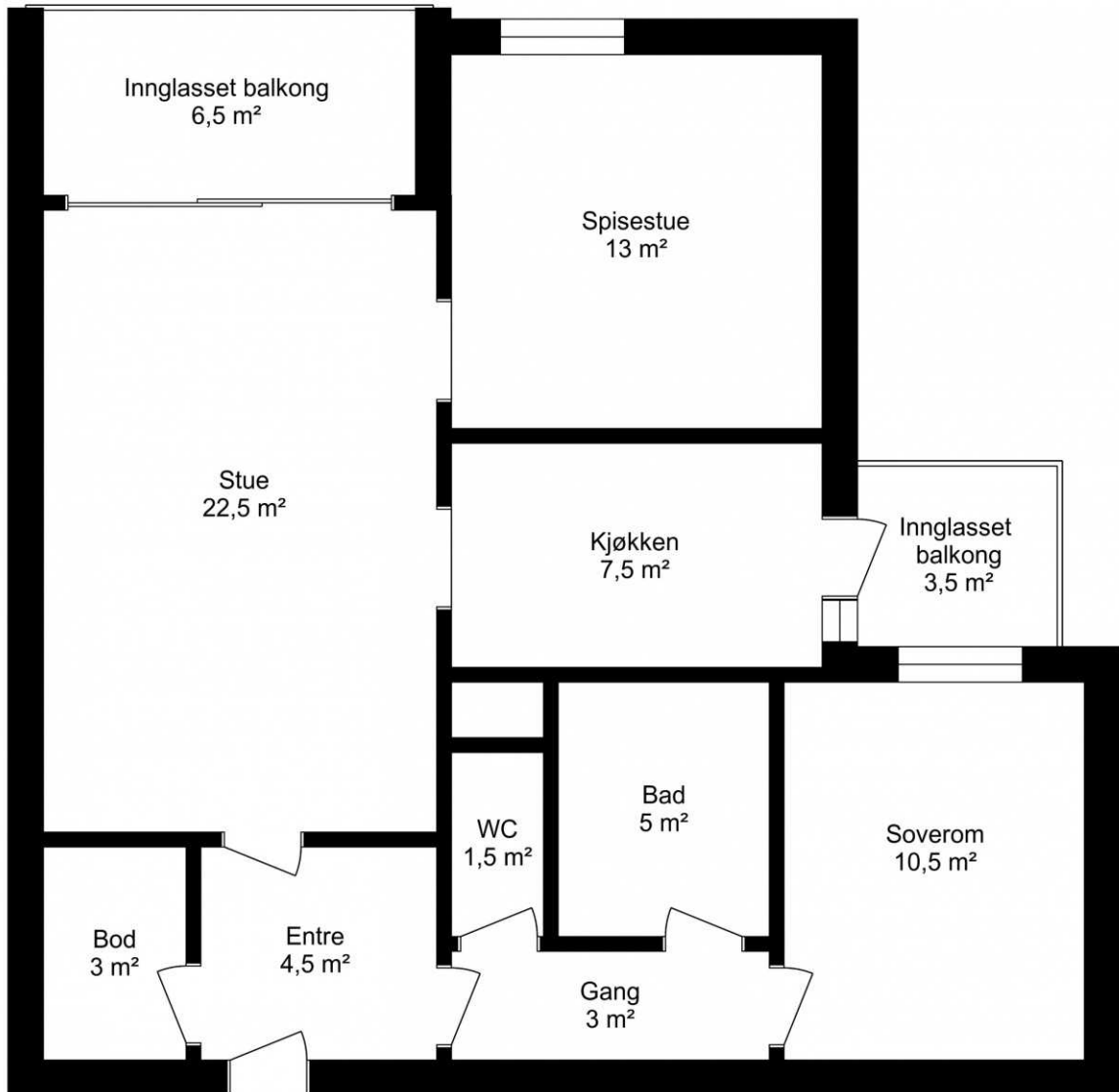
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Olav Magnussons veg 5 Anr 141

8. Etasje



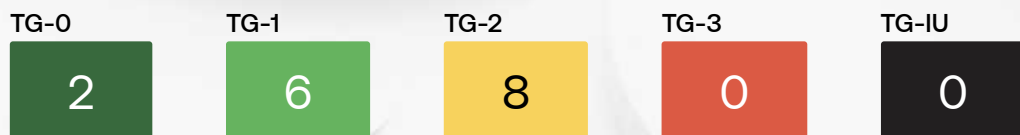
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Olav Magnussons veg 5 7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1963
Areal: BRA: 88 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/11338>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG 2 er gitt på grunn av alder på papptekking.

Det bemerkes at det ikke var mulig å kontrollere tettesjikt i gulv på grunn av terrassebord.

Vinduer og dører

Oppsummering

Isolerglass har passert forventet levetid (30 år) på eldre vinduer med større risiko for skader i tiden som kommer. Det noe tegn til overflateslitasje på soveromsvindu. Pakninger på eldre vinduer og dører er stedvis harde.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Skapdørhengsler har noe "knepping". Utover dette så er det små tegn til fuktsvellinger ved servant uten at forholdet anses som alvorlig.

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Avløpsrør

Oppsummering

TG 2 er satt på grunn av at avløp har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2 er satt siden det mangler dokumentasjon på arbeider utført før 2023.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilfredsstillende oppkant av tettesjikt rund rørføringer under servant med risiko for at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjonen.

Det bemerkes at alder på tettesjiktet på badet er ukjent.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.11.2023

Rapportdato
7.11.2023

Hjemmelshavere

Navn: Pia Kristine Øien

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Fredrik Johnsen Telefon: 91132028
Firma: Takst-forum Trøndelag AS Dato: 7.11.2023
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal Epost: fj@tft.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Olav Magnussons veg 5, 7046 Trondheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 55 Bruksnr: 20 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 141 Leilighetsnr:
Byggeår: 1963
Bolitgype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan i åttende etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
8. etasje	88	72	16	Entre, gang, toalett, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.	Bod og 2 innglassede balkonger.
Totalt	88	72	16		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal så er det 2 boder i fellesareal på cirka 2,5 m² hver.

Innglassede balkonger er inkludert i BRA og vurdert som S-rom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkonger er innglasset i nyere tid men alder er ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekking?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG 2 er gitt på grunn av alder på papptekking.	
Det bemerkes at det ikke var mulig å kontrollere tettesjikt i gulv på grunn av terrassebord.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Balkongdører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdører er primært ifra 1986 bortsett fra ett som er byttet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Isolerglass har passert forventet levetid (30 år) på eldre vinduer med større risiko for skader i tiden som kommer. Det noe tegn til overflateslitasje på soveromsvindu. Pakninger på eldre vinduer og dører er stedvis harde.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bytte av pakninger anbefales.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Skapdørhengsler har noe "knepping". Utover dette så er det små tegn til fuktsvellinger ved servant uten at forholdet anses som alvorlig.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Justering av hengsler anbefales.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukker er eldre enn 10 år men har hatt service i 2022.	

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen og det antas derfor at det er felles mekanisk avtrekk.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG 2 er satt på grunn av at avløp har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Vannrør har nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere egen stoppekran for seksjonen.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er gjort arbeider tilknyttet montering av lamper og stikk i 2023, som selger har fremvist samsvarserklæring for. Innmat i sikringsskap er byttet i nyere tid. Utover dette så er det gjort sporadisk arbeider på anlegget etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG 2 er satt siden det mangler dokumentasjon på arbeider utført før 2023.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegg uten komplett dokumentasjon anbefales på generelt grunnlag en utvidet el-kontroll.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt overflate på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er oppgradert men alder er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Vinylbelegg som er ført under klemring i sluket.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det er ikke tilfredstillende oppkant av tettesjikt rundt rørføringer under servant med risiko for at eventuelt lekkasjevann kan trenge inn i konstruksjonen.</p> <p>Det bemerkes at alder på tettesjiktet på badet er ukjent.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det anbefales å høyne tettesjikt rundt rør under servant. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales på generelt grunnlag da dette sparer overflater for fritt vann.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, skap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Ingen vesentlige avvik er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
Det er tatt hull på kjøkken mot badet uten å avdekke tegn til skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

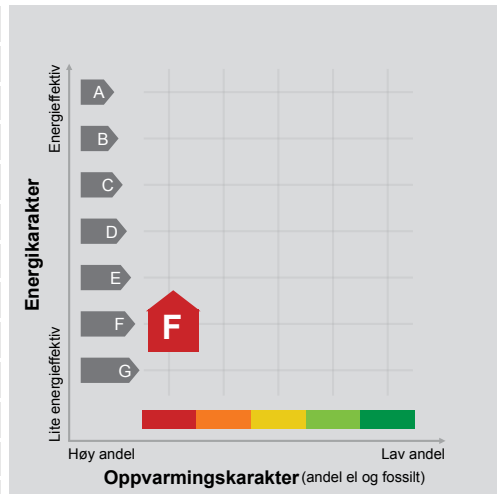
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Olav Magnussons veg 5
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182220825
Bruksenhetsnummer	H0803
Merkenummer	d0a8927a-c3c0-40e4-b2ec-20f9e90b2eec
Dato	31.10.2023



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

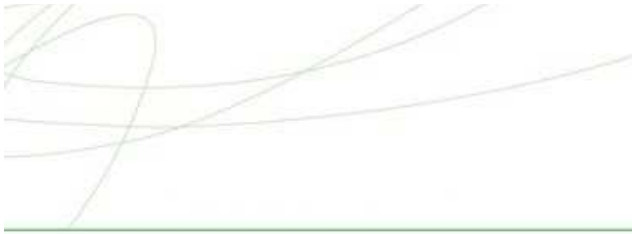
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	7230064		
Adresse	Olav Magnussons veg 5		
Postnummer	7046	Poststed	Trondheim
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år3mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Pia Kristine	Selger1etternavn	Øien

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

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

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

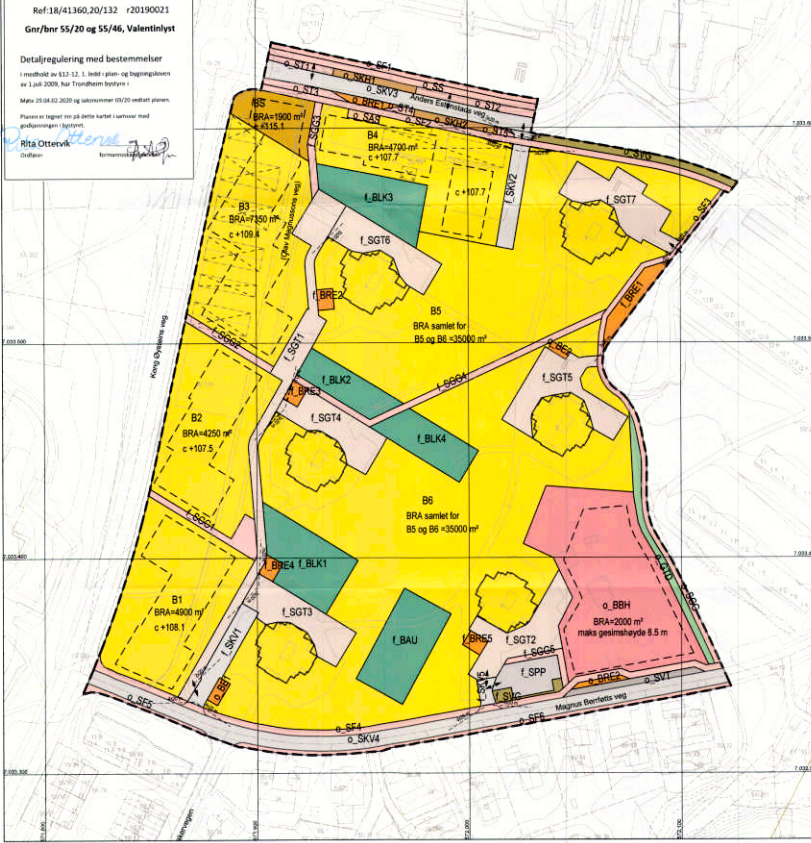
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:18/41360_20/132 r20190021
 Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst

Detaljregulering med bestemmelser
 i medholdt av §12-12, 1. ledd plan- og bygningloven
 av 1. juli 2020, for Trondheim kommune
 Med 20.04.2020 og utvalgte deler av planens
 Planer og reguleringsplaner som er vedtatt av
 kommunestyret i 19.04.2020

Rita Ottervik
 Utarbeidet

Regulering på grunnen



- PBL § 12-5 AREALFORMAL**
- Boligbyggelag
 - Sentrumsformal
 - Barnehage
 - Eneriggelag
 - Renovasjonsareal
 - Lekkeplass
 - Annet utøppholdsanlegg
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Fjervei
 - Fortau
 - Torg
 - Gatellin
 - Gangveg
 - Sykkelstie
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Kollektivholdningsplass
 - Parkering
 - Avfallsbeug
- 3. GRØNNSTRUKTUR**
- Turdrag
- PBL § 12-6 HENSYNSSONER**
- SIKRINGSSONE
 - Freidning
 - Frekt
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Planegrens
 - Grens for arealformal
 - Byggingsgrens
 - Freidning
 - Regulert kant kjørebane
 - Grens for sikringsoner
 - Bebyggelse som er i plan
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Avkjøring

Kartplan (A2) i utførelse - UTM32 Kartprosjekt pr dato januar 2020
 Høydereferanse: NHN2011 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalenslinje 0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
 Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst
 Regulering på grunnen - plankart 1 av 2

Revisjon	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revisjon 1	20.09.2019				
Revisjon 2	22.09.2019				
Endringer til detaljregulering	05.02.2020	MM/TA			

Utskriftsnavn	Dato	Sign.
Utskriftsnavn 1	18.04.2019	SGA
Utskriftsnavn 2	20.04.2019	
Utskriftsnavn 3	20.04.2019	
Utskriftsnavn 4	17.03.20	
Utskriftsnavn 5	17.04.2020	
Utskriftsnavn 6	20.04.2020	
Utskriftsnavn 7	18.05.2020	

Plan utarbeidet av: **Osplan vick** Revisjonsnr: **r20190021**
 Planen er freimøtt av: **Jenssen AS** Revisjonsnr: **18/41360_20/132**
 Dato: **01.07.2019**



PROJEKT 6305-06	INSTRUKTÖR 1-1031965
TEKNIK-ARKITEKTBYG	

BYGGNADEN 27/11 65

FRSTÄTTER TEGNINGNR 6305-06, DATUM: 17.3.64

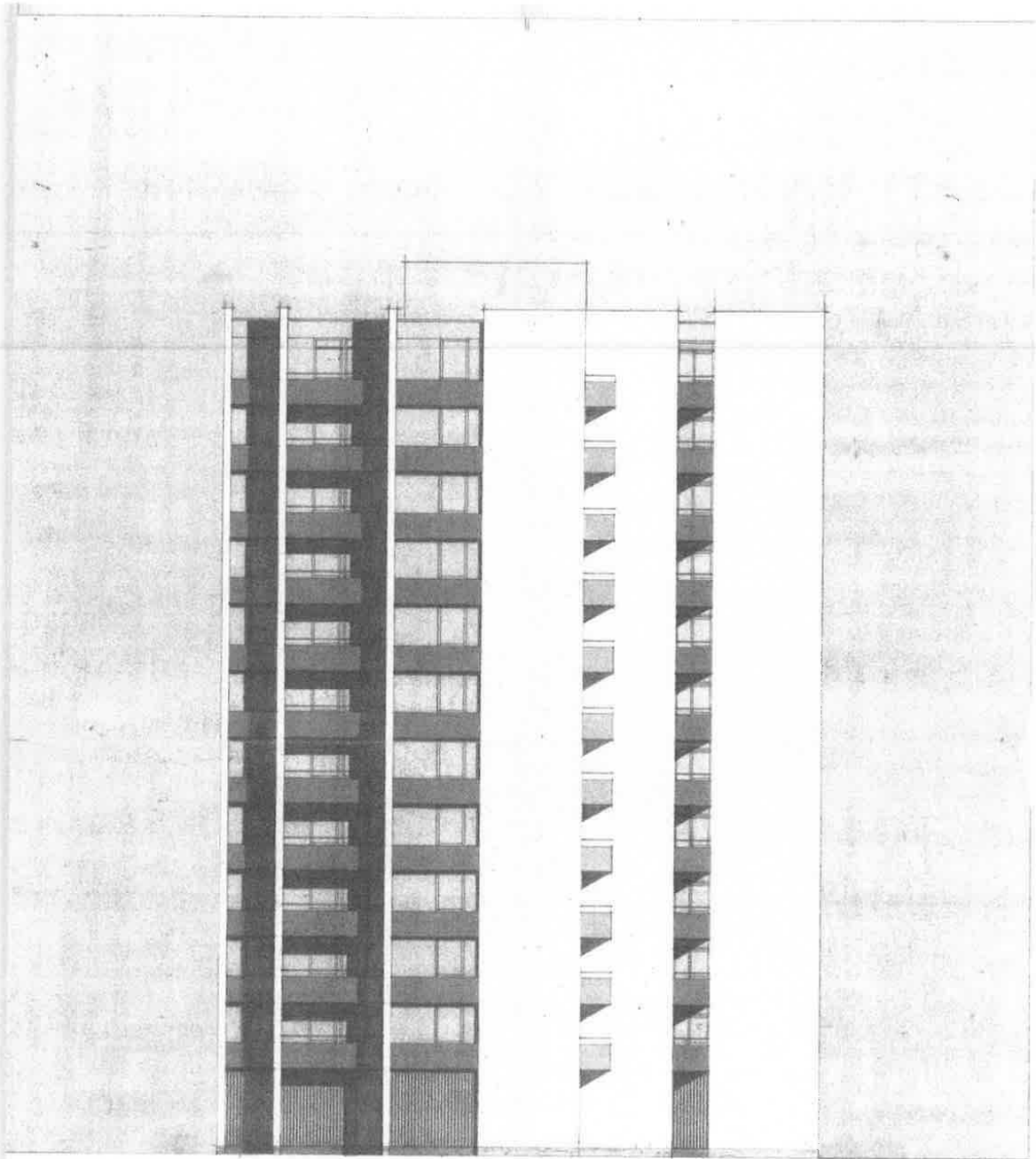
OPPRÅDER
TO BB

TEKNIKEL
HÖVHUS PÅ
VALENTINYST
FASADE MOT
STG.

N.B.O.L. ARKITEKTBYG
TEKN. DIST. KONTO
The Angellstr. 124 Trondheim

M-1-100
REGNR 232.65

BYGGNADEN	DATE
BYGGNADEN	
6305-06	



NO. K. M. 61402
 NO. M. 10.12.1965
 G. HEIM...

276/65

CRISTAL PERTEKSIAN NR 6305-08 DATERT 17.3.64

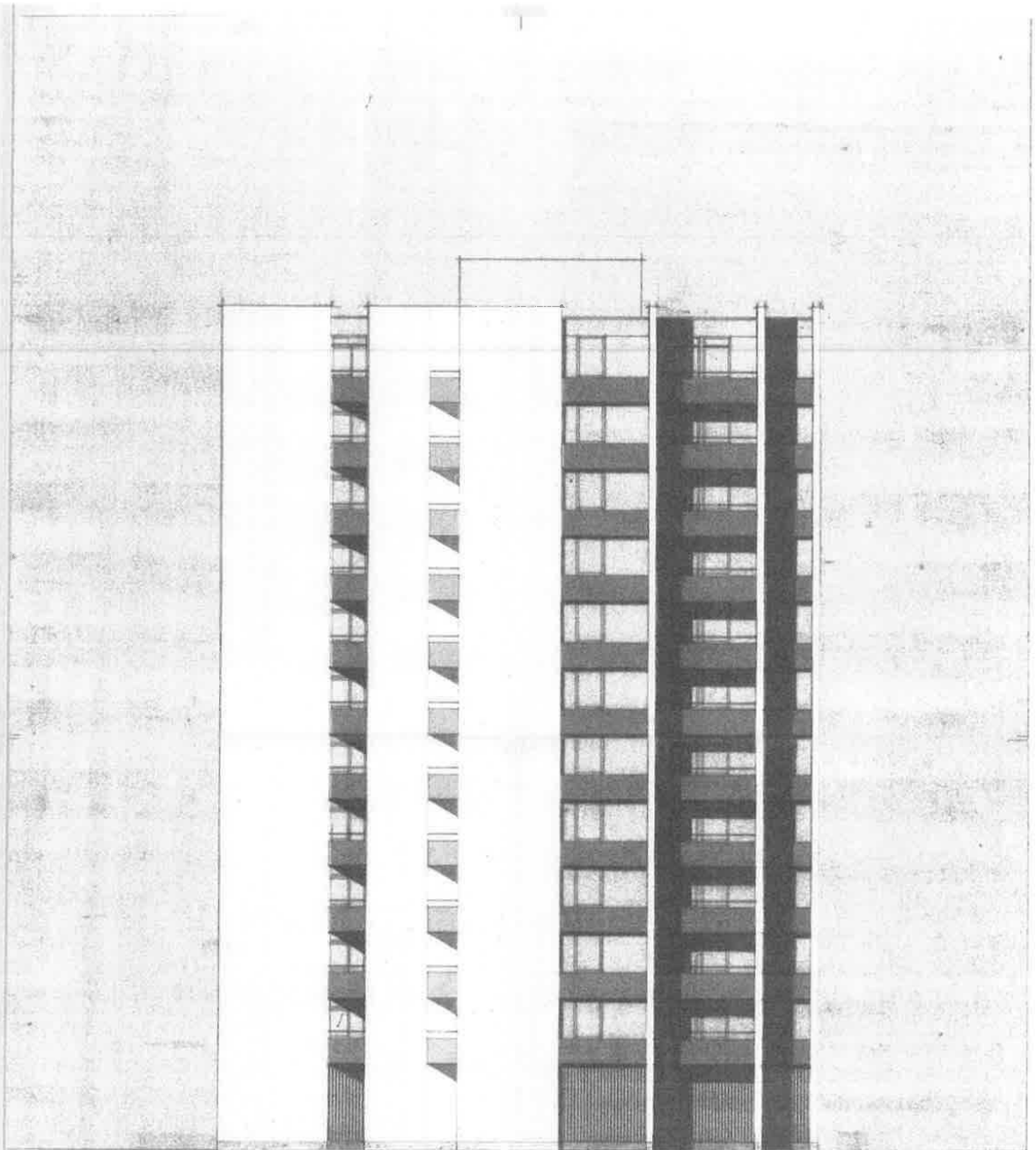
OFFICE GIVER
 TOUS

KONTRUK
 ROYALIS P.A.
 VALENTINUS
 FASADE MCI
 VISIT

TEK. DIST. KONTRUK
 No. Anselhof 125, Trondheim

AL-100
 NGNT 23.2.65
 NBN

NO. 6305-08	DATE
17.3.64	



650392 16.11.1965
 T. HEIM

Handwritten initials

ERSTÄCKER TEGRINGS NR. 6305-07, DATER 1965-06-04

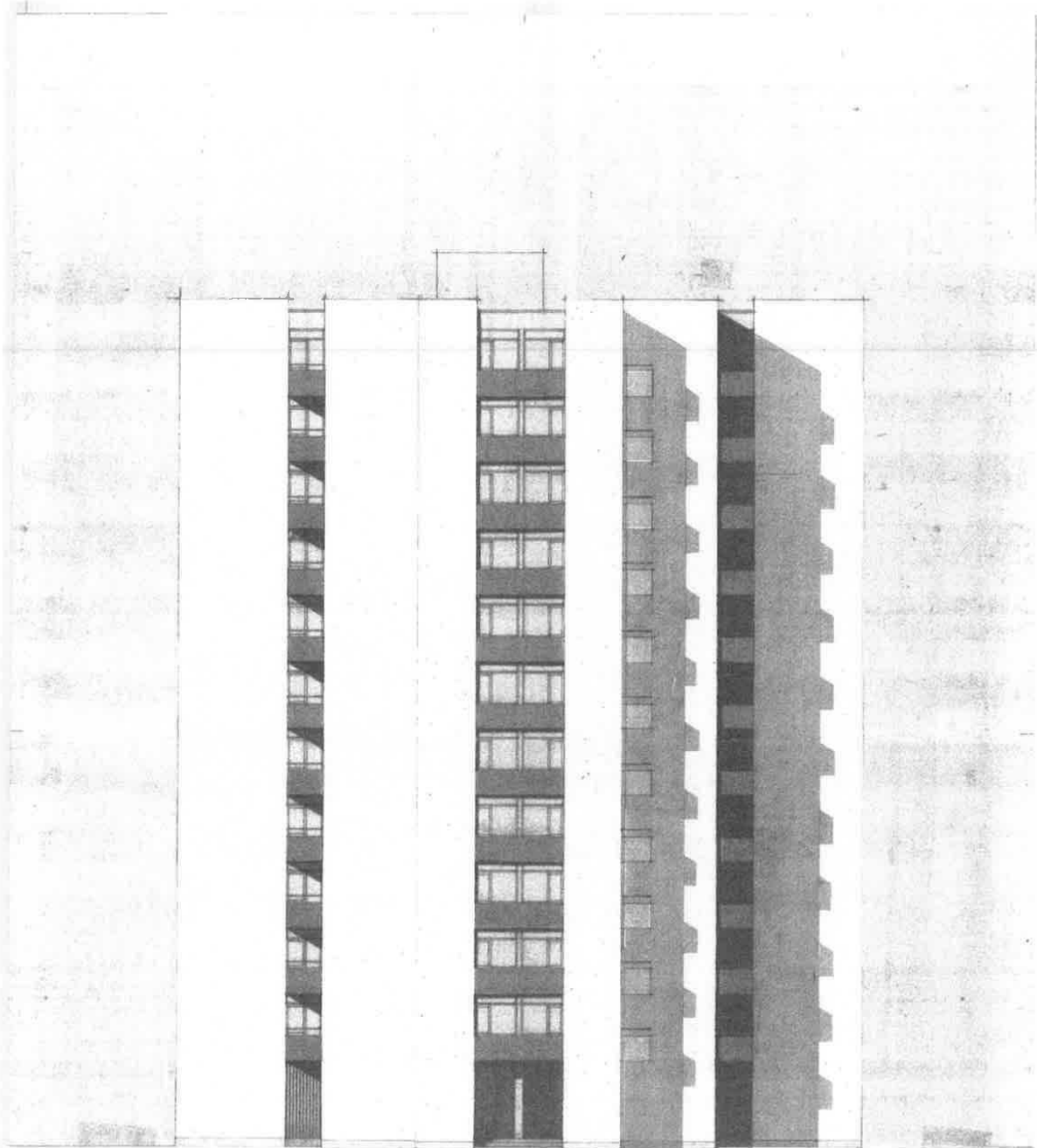
OPFOR G.V.R.
1000

TEGN. TITEL
HÖYHUS PÅ
VALETINLYST
FASADE MOT
ÖST

TEKN. DIST. KOP. 1/50
The. Ansgårds 12A, Trondheim

Skala 1:100
Tegning 23.2.65

TITEL	DATE
TEGN. NR.	6305-07



SÄKERHETSPRÖVNING
 6305-09 13.10.1985
 T. HEIKKILÄ

2.7.85
68

ERSTATTER TEKNISS NR. 6305-09, DATUM 17.3.64.

OPPR. GIVER
70 B 9

TEGN. TITEL
 HOYHUS. PR
 VALENTINLYST
 FASADF. MOT
 NORD

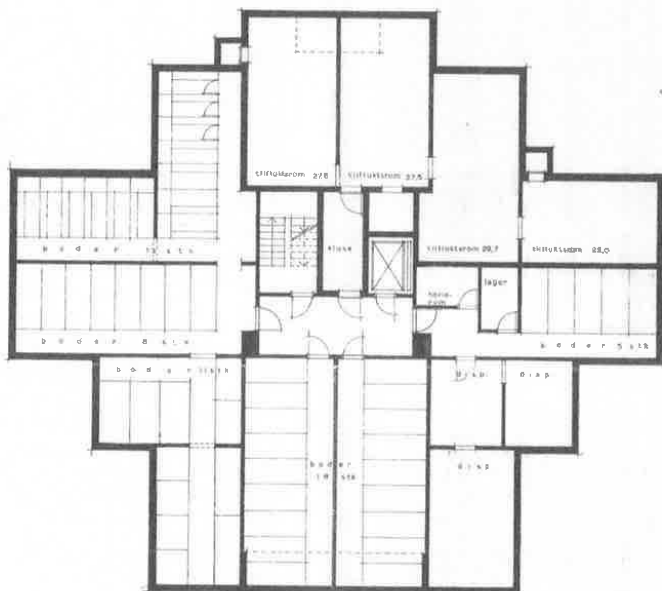
IRBL
 TEKN. DIST. MONTO
 Dr. Angélay, 12^a Trondheim

SÄKERHETSPRÖVNING
 6305-09 13.10.1985
 T. HEIKKILÄ

ARBEJ. DATO

TEKNISS NR.

6305-09



6595
 11.11.1955
 E. J. E. M.

221
 65

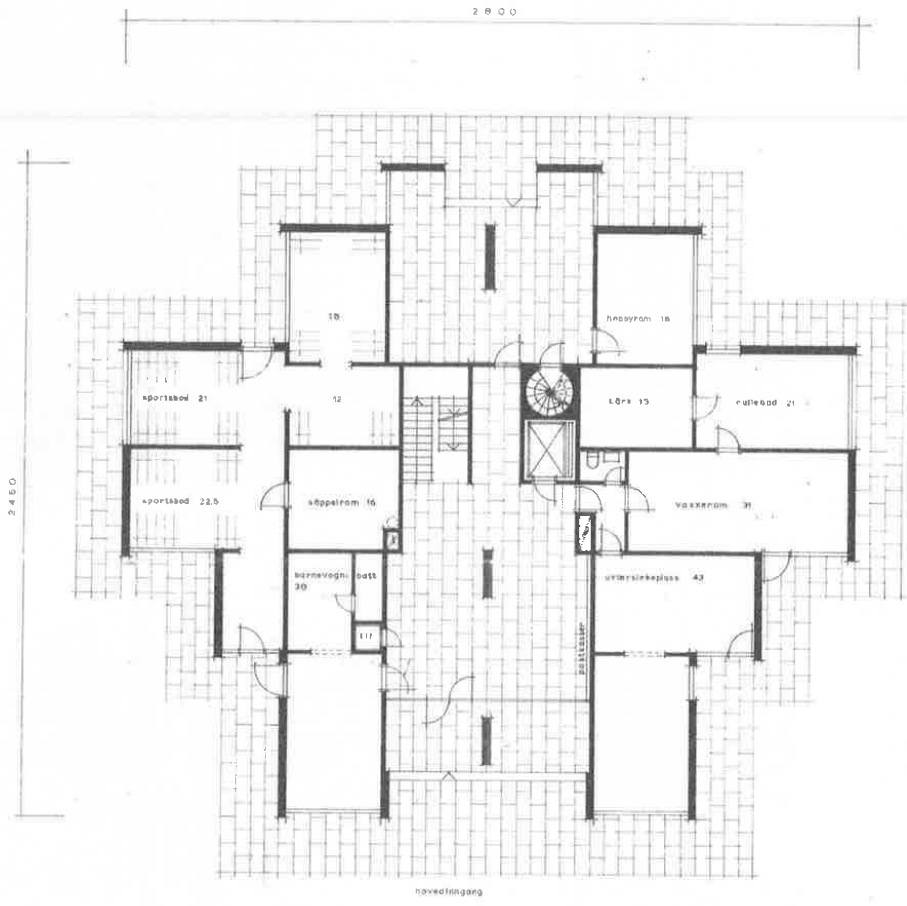
OPPID. GYBET
 TOBB

TEKN. TITEL
 HOVHUS PA
 VALENTIN-
 LYST

KJELLER
 54-6-6
 PÅS: 1:100
 IGENST 15.3.04
 800.

22.2.03
 DATO
 6305-03

BBBL
 TEKN. DISTRIKT
 The Angellsg. 12A, Fredriksholm



8698 15.12.1965
T. HEIMAN

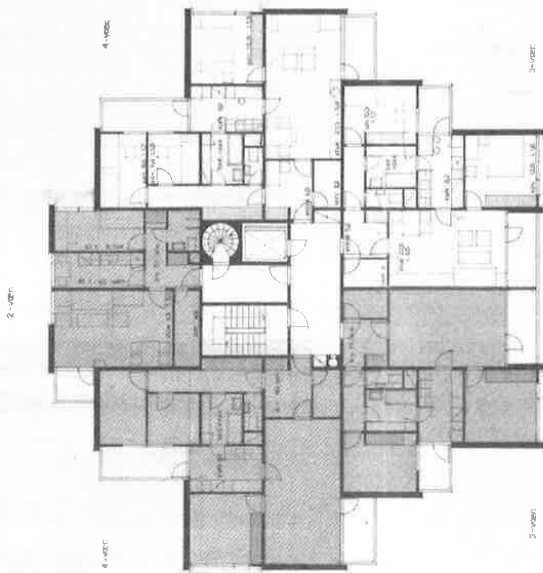
274/65

ÖFFUL GIVER
T O B B

TEGNITEL
HÖYHUS PÁ
VALENTIN -
LYST
1. ETASJE
435

1:100
16.3.64

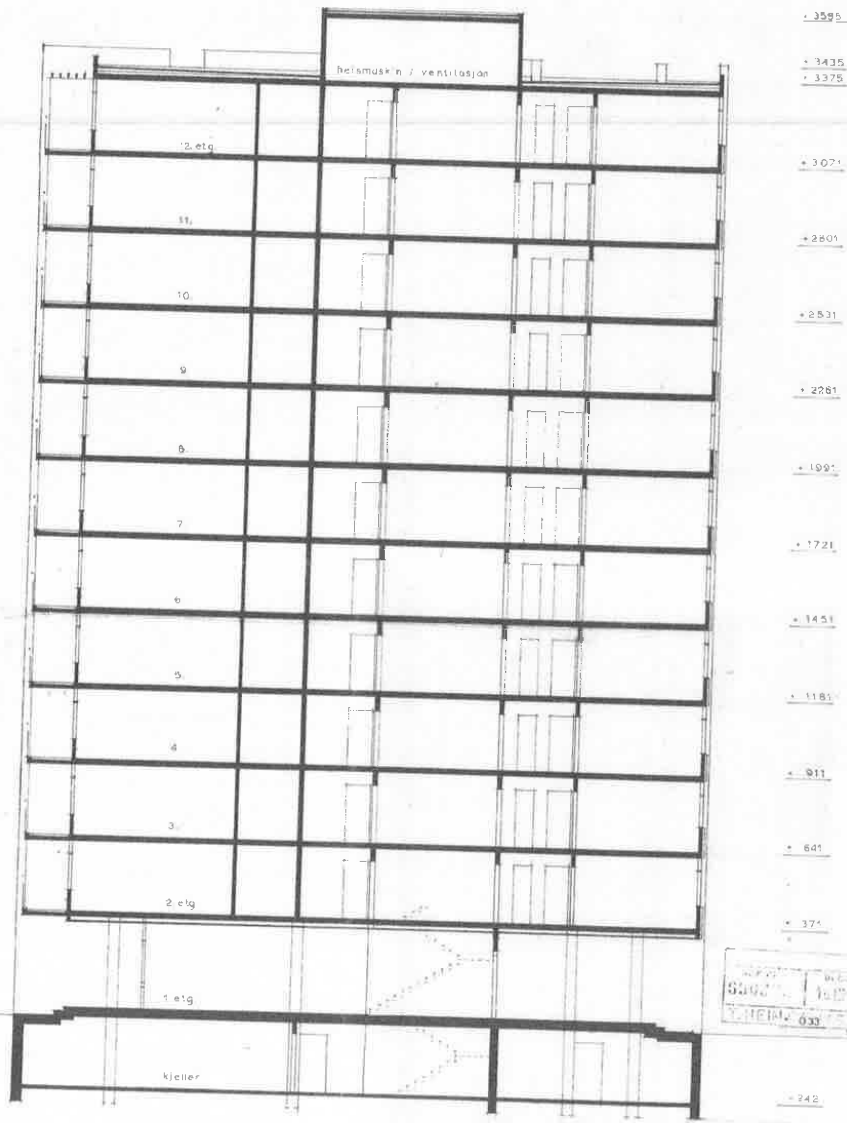
DMO
6305-02



APCALC
 4 1/2" x 11" 30" x 40"
 2 1/2" x 11" 31" x 40"
 3 1/2" x 11" 31" x 40"
 4 1/2" x 11" 31" x 40"

MICHAEL BAKER CORP.
 1100 MARKET STREET
 PHILADELPHIA, PA 19102
 TEL: 215-381-1000
 FAX: 215-381-1001
 WWW.MBCORP.COM

3-12-2012
 4:00 PM
 6305-04



TEK. NR. 6305
 16.03.1965
 100

Bygn. 274

OPDR. GIVER
 T O B B

TEGN. TITEL
 HOYHUS PA
 VALENTIN -
 L Y S T
 S N I T T

TEKN. DIST. KONTO
 Ths. Ansgaard, 12A. Trondheim

MA: 1:100
 16.03.1965
 100

26.2.65
 DATO

TEK. NR.
 6305-05



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

NORCONSULT AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

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

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

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

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VALENTINLYST BORETTSLAG

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 12.08.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak med delegasjonssak nr. FBR 3UK 3623/16.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken.

Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Endring av felleskostnader fra 01.01.2024

Felleskostnadene endres fra 1. januar i henhold til vedtatt budsjett for 2024. Felleskostnad driftsdel øker med 5% i tråd med forventet generell prisstigning. Felleskostnad renter øker med 18,16% grunnet budsjettert renteoppgang med 0,25% og låneopptak i 2023. Mer informasjon om låneopptaket kommer i referat fra beboermøtet 29.11. Tillegg elektroniske fellesavtaler øker med kr. 28,- per enhet per måned.

Parkeringsleien settes til kr. 2 600,- for alle andelseiere som har fast eller midlertidig plass i parkeringsanlegget fra 1. januar. Tildeling til de som ikke har plass vil skje i samsvar med plan som tidligere har blitt utarbeidet. Det betyr at også de som ikke har bil, fremover vil bli tildelt plass. De det gjelder vil bli kontaktet av styret. Hver enkelt bes sjekke på DINSIDE på www.tobb.no om det er lagt opp parkeringsleie på din andel. Dersom du oppdager at du feilaktig har blitt registrert med parkeringsleie fra 1. januar (at du ikke har mottatt en fast eller midlertidig p-plass i parkeringskjelleren) eller at du har mottatt en p-plass men ikke har blitt registrert med leie, ber vi deg om å ta kontakt med styret på styreposten snarest.

For noen andelseiere er det en betydelig økning i felleskostnader fra 1. januar. De som har behov for å utsette betaling som forfaller 1. januar, bes ta kontakt med tobb på felleskostnader@tobb.no med emnefelt «purrestopp valentinlyst» så er TOBB behjelpelig med å sette purrestopp på fakturaen. Gi beskjed om dette senest 10. januar for å unngå inkassovarsel.

Grunnlaget for styrets beslutning er budsjettet for 2024, som er satt opp ut ifra boligselskapets kjente og forventede inntekter og utgifter.

De som benytter AvtaleGiro bør kontrollere at beløpsgrensen ikke er for lav.

Oversikt over månedlige felleskostnader finner du på "Min Side" på www.tobb.no. TOBB må ha registrert din e-postadresse eller mobilnummer før du kan opprette bruker. Dersom kontaktinfo ikke er registrert tidligere, kan dette sendes til info@tobb.no.

Trondheim, 30.11.2023

Med vennlig hilsen
Valentinlyst Borettslag
Styret

Vedtekter

for Valentinlyst Borettslag org nr. 948.719.444 tilknyttet Boligbyggelaget Tobb

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.05.1965,
endret 05.05.2004 (ikrafttredelse fra 15.08.05).
Endret den 02.06.2016.
Sist endret den 01.06.2023**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Valentinlyst Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og seks andre medlemmer med fem varamedlemmer. Det bør fortrinnsvis velges en styrerepresentant fra forskjellige blokker.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR VALENTINLYST BORETTSLAG

Velkommen!

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

Ansvar - omfang.

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

Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet, og dermed beboerne, unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Barnevogner, møbler, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i oppganger eller annet fellesareal.

Det finnes egne rom og boder beregnet for slikt utstyr. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Det er forbudt med fotballparking på plenene. Det er opparbeidet fotballbane til bruk i borettslaget.

Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass med motorvarmer, kun benytte disse.

Borettslagets garasjer skal kun brukes til parkering av bil eller annet motorkjøretøy.

Respekter skiltingen i området!

Kildesortering - avfall.

Restavfall, papp, papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.

Returpunkter for tekstil/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall skal benyttes. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Mating av fugler.

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

kan trekke rotter og mus til husene.

Ro og orden.

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i blokken eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom styret og naboene har samtykket.

Det skal være stilt i leilighetene mellom klokken 2400 og 0700.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå etter kl 2000 mandag - fredag, eller lørdag etter kl 1700, og ikke i det hele tatt på søn.- og helligdager.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger

Bruk av leiligheten.

Byggene har felles ventilasjonssystem med vifter som sørger for tilfredsstillende avtrekk, og det er ikke tillatt å montere noen form for egne avtrekksvifter i leilighetene, da dette vil skape ubalanse og problemer i anlegget, samt tilføre støy og lukt til øvrige beboere.

Det kan om ønskelig monteres kjøkkenventilator, men da kun med utskiftbart kullfilter, og selvfølgelig ikke knyttet til eksisterende kanaler.

Hold avtrekkskanaler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

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

Sett ikke opp markiser, levegger e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner ved at blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjellerboder.

Vaskerier og tørkeplasser.

Etter bruk av vaskeriet skal maskiner og golv gjøres rent.

Maskinene kan brukes fra kl 0700 og ikke etter kl 2100. Hybelboere har ikke anledning til å bruke vaskeriet.

Baderom, wc, kraner og ledninger.

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

Plikter - mislighold.

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

tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra styret, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim 21.05.2019

VALENTINLYST BORETTSLAG Styret.

Valentinlyst Borettslag - Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<hr/>					
Driftsinntekter					
Felleskostnader		13 935 240	13 935 240	13 936 000	15 329 600
Inntekter garasjer		92 564	156 097	160 000	25 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 350 360	1 350 360	1 350 000	1 918 800
Andre driftsinntekter	1	216 268	137 135	58 000	103 000
Sum driftsinntekter		15 594 432	15 578 832	15 504 000	17 376 400
<hr/>					
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 296 117	-995 040	-923 000	-1 253 000
Styrehonorar	3	-412 000	-400 000	-412 000	-430 000
Forretningsfjernerhonorar		-334 598	-324 852	-334 600	-347 000
Eksterne honorar	4	-286 013	-666 680	-143 000	-295 000
Avskrivninger	11	-151 928	-171 907	-131 000	-72 000
Kontingent boligbyggelag		-115 500	-116 100	-116 000	-116 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-1 011 391	-847 802	-857 000	-1 000 000
Ljpende vedlikehold	6	-1 196 640	-822 102	-900 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	7	-5 985 891	-8 944 998	-1 980 000	-2 160 300
Elektroniske fellesavtaler		-1 630 033	-1 329 232	-1 382 000	-1 918 800
Forsikring	8	-876 746	-763 199	-820 000	-945 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 290 321	-1 280 179	-1 315 000	-1 335 000
Eiendomsavgifter		-1 611 827	-1 990 264	-2 050 000	-1 660 000
Energi, felles	9	-1 140 155	-840 982	-1 100 000	-1 000 000
Andre driftsutgifter	10	-42 289	-310 721	-264 000	-247 000
Tap på fordringer	12, 13	-6 334	-4 575	0	0
Sum driftskostnader		-17 387 783	-19 808 634	-12 727 600	-13 779 100
DRIFTSRESULTAT		-1 793 351	-4 229 802	2 776 400	3 597 300
<hr/>					
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		962	184 022	120 000	60 000
Finanskostnader		-2 785 920	-2 752 526	-3 046 000	-3 485 000
Netto finansposter		-2 784 958	-2 568 504	-2 926 000	-3 425 000
<hr/>					
Ordinært resultat før skatt		-4 578 309	-6 798 306	-149 600	172 300
<hr/>					
Ordinært resultat etter skatt		-4 578 309	-6 798 306	-149 600	172 300
RSRESULTAT	15, 19	-4 578 309	-6 798 306	-149 600	172 300
<hr/>					
Disponering av totalresultat:		-4 578 309	-6 798 306	-149 600	172 300
Overført fra annen egenkapital		-4 578 309	-6 798 306	0	0

Valentinlyst Borettslag - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	123 866 480	123 866 480
Maskiner	11	25 001	86 382
Andre anleggsmidler	11	1 523 662	1 496 789
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		100 000	100 000
Øremerkede bankinnskudd	14, 19	0	463 635
Langsiktige fordringer	12	6 718 698	6 522 487
Sum anleggsmidler		132 233 840	132 535 773
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		1 338 103	1 260 706
Kundefordringer	13	39 244	6 716
Andre fordringer	13	182 091	366 758
Mellomregning BBL Finans	13	70 606	198 251
Opptjente renter	13	962	40 657
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 396 136	6 406 341
Sum omløpsmidler		3 027 143	8 279 429
SUM EIENDELER		135 260 983	140 815 202

Valentinlyst Borettslag - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	33 000	33 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	10 081 784	14 660 093
Sum egenkapital		10 114 784	14 693 093
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	115 000 000	115 000 000
Borettsinnskudd	16, 18	7 722 000	7 722 000
Andre innskudd	16, 18	235 440	601 240
Sum langsiktig gjeld		122 957 440	123 323 240
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		103 089	106 047
Leverandørgjeld		1 750 172	2 445 560
Skyldig off. myndigheter		69 923	60 677
Pålyst lønn, honorarer og feriepenger		115 022	97 835
Pålyst kostnader		148 579	95 000
Annen kortsiktig gjeld		1 974	-6 250
Sum kortsiktig gjeld		2 188 758	2 798 869
Sum gjeld		125 146 198	126 122 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 260 983	140 815 202
Pantstillelser	16	122 722 000	122 722 000

Sted: _____, dato: _____

Tor Arne Prytz
Leder

Harald Holm
Styremedlem

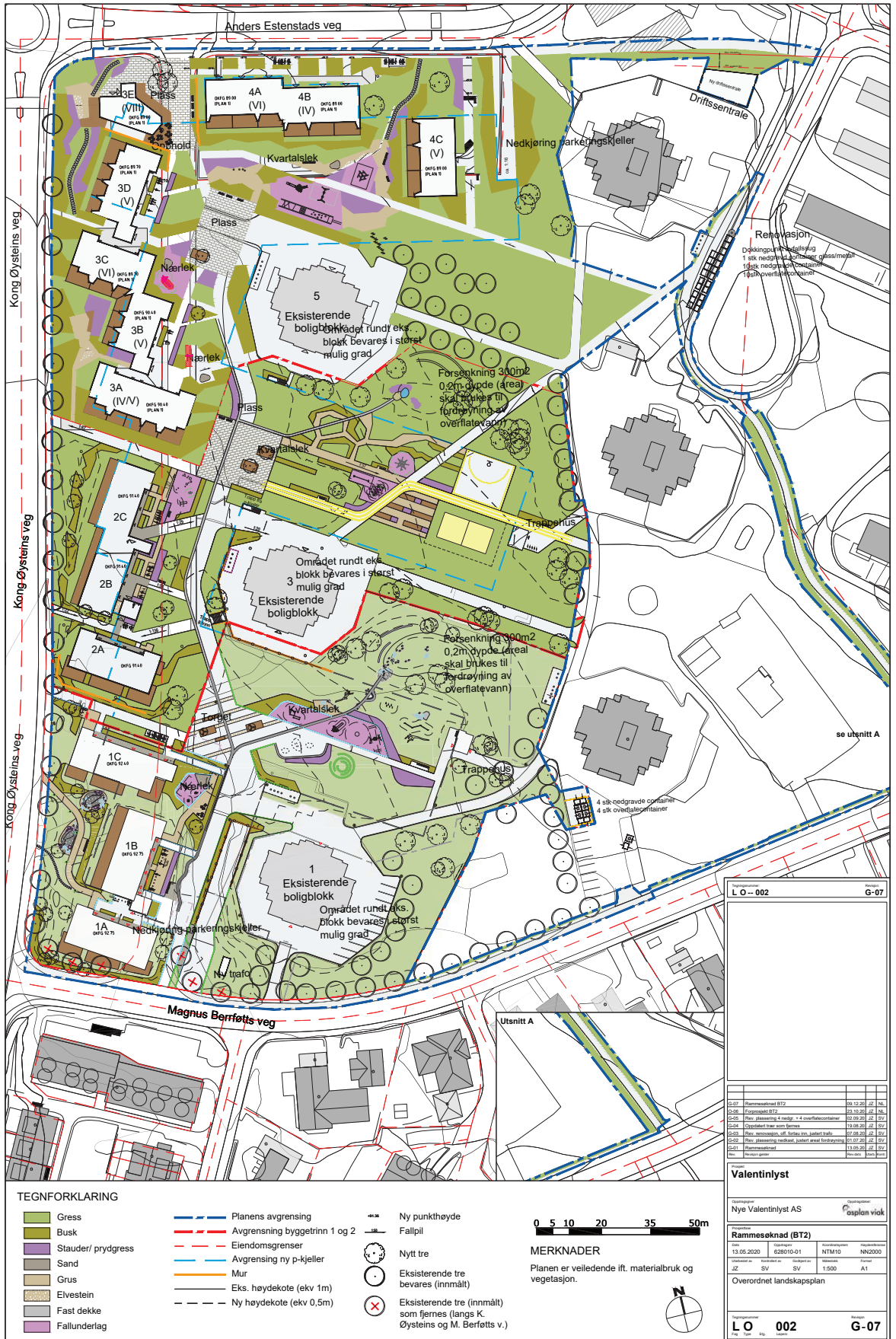
Rune Kjellberg
Styremedlem

Tore Melheim
Styremedlem

Ragnar Hauglien
Styremedlem

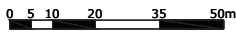
Helge Tiller
Styremedlem

Magnar Folgerø
Styremedlem



TEGNFORKLARING

- | | | | | | |
|--|--------------------|--|-------------------------------|--|--|
| | Gress | | Planens avgrensning | | Ny punkthøyde |
| | Busk | | Avgrensning byggetrinn 1 og 2 | | Fallpil |
| | Stauder/ pryddress | | Eiendomsgrenser | | Nytt tre |
| | Sand | | Avgrensning ny p-kjeller | | Eksisterende tre
bevares (innmålt) |
| | Grus | | Mur | | Eksisterende tre
(innmålt)
som fjernes (lans K.
Øysteins og M. Berfotts v.) |
| | Elvestein | | Eks. høydekote (ekv 1m) | | |
| | Fast dekke | | Ny høydekote (ekv 0,5m) | | |
| | Fallunderlag | | | | |



MERKNADER
 Planen er veiledende ift. materialbruk og vegetasjon.

L O - 002 G-07

Rev.	Dato	Endring	Rev.	Dato	Endring
C-07	13.05.2020	Rammesknad BT2	09.12.20	02	NS
C-06		Frømand BT2	09.10.20	01	NS
C-05		Rev. plassering 4 reddy. 14 overflatecontainer	02.09.20	01	SV
C-04		Oppdatert terrengform	13.08.20	01	SV
C-03		Rev. plassering av terreng, halter trapp	07.08.20	01	SV
C-02		Rev. plassering nedgang, parkert areal forbeholdt	01.07.20	01	SV
C-01		Rammesknad	13.05.20	01	SV
NS		Revisjon plan	06.05.20	01	SV

Valentinstylt

Nye Valentinstylt AS

Rammesknad (BT2)

13.05.2020 628010-01 NTM10 NN2000

JZ SV SV 1:500 A1

Overordnet landskapsplan

L O 002 G-07

TOR-HÅKON HÅPNES KJIHL
tor.hakon.kjihl@nylanderpartners.no
911 68 971

MATHIAS ALMENNINGEN
ma@nidaros-sparebank.no
977 76 820



Bank og megler under samme tak

Vi har samlet vår kompetanse og lokalkunnskap på ett sted. Sammen hjelper vi deg gjennom hele prosessen – enten du skal kjøpe eller selge bolig.

 **NIDAROS**
Sparebank

**& NYLANDER
PARTNERS**

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 200

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 950

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retten skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 7230064

Adresse: Olav Magnussons veg 5, 7046 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 55, Bnr. 20, andelsnr. 141 i Valentinlyst Borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander & Partners, Lilleby Tlf: 73100090 lilleby@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 10.05.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

