

Ole Aasveds veg 6

Nabolaget Bergheim/Lohove - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

| | | |
|--|--------|--------|
| Bergheim Linje 3, 43 | 3 min | 0.2 km |
| Selsbakk Linje R60 | 7 min | 5.2 km |
| Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 10 min | 9.5 km |
| Trondheim Værnes | 27 min | |

Skoler

| | | |
|--|--------|--------|
| Åsvang skole (1-7 kl.) 457 elever, 22 klasser | 7 min | 0.5 km |
| Eberg skole (1-7 kl.) 402 elever, 21 klasser | 23 min | 1.8 km |
| Steindal skole (1-7 kl.) 331 elever, 18 klasser | 27 min | 2 km |
| Sunnland skole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser | 20 min | 1.6 km |
| Hoeggen skole (8-10 kl.) 452 elever, 26 klasser | 24 min | 1.8 km |
| Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser | 7 min | 2.6 km |
| Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser | 9 min | 4.7 km |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

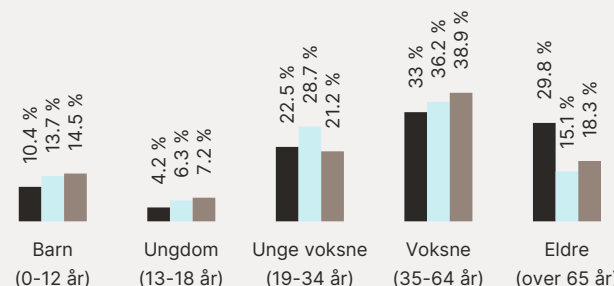


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Bergheim/Lohove | 1 555 | 838 |
| Trondheim | 192 462 | 103 688 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |



Barnehager


| | | |
|---|-------|--------|
| Bergheim barnehage (0-5 år) 79 barn | 2 min | 0.2 km |
| Voll gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn | 6 min | 0.4 km |
| Åsvang barnehage (1-5 år) 59 barn | 9 min | 0.7 km |


Dagligvare


| | | |
|------------------------------------|-------|--------|
| Coop Extra Moholt Post i butikk | 6 min | 0.5 km |
| Meny Moholt | 8 min | |

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Egen bil

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

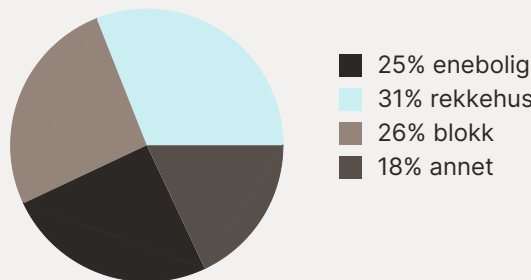
 Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

 Støynivået
Lite støynivå 86/100





Sport

- | | |
|---|---|
|  Nedre Steinan - KGB 5èr Fotball | 1 min  0.1 km |
|  Åsvang skole Aktivitetshall, ballspill | 7 min  0.5 km |
|  3T-Moholt | 8 min  |
|  TrenHer Moholt | 12 min  |

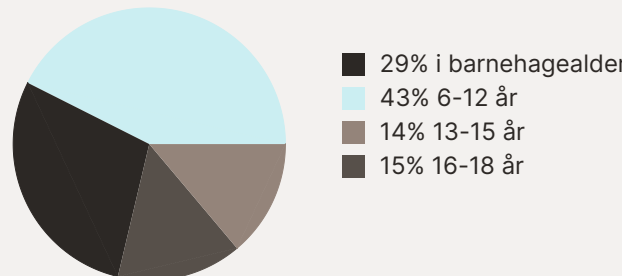
Boligmasse



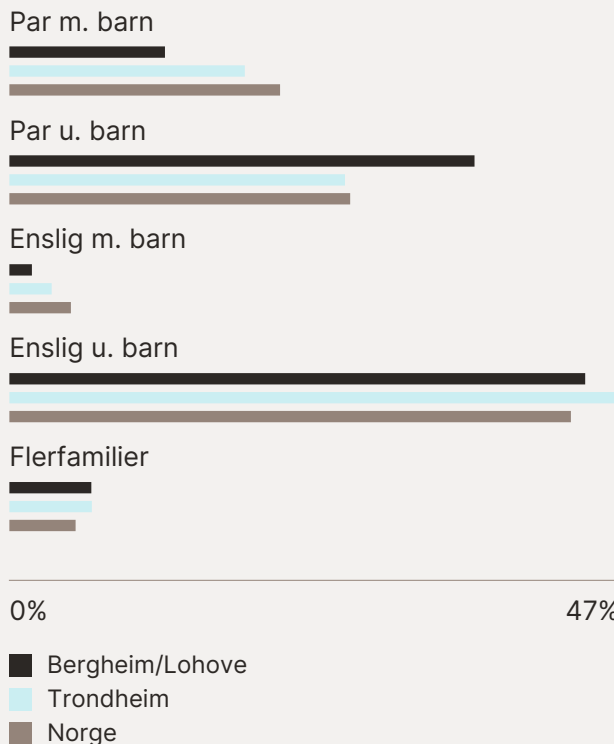
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Moholtsenteret | 14 min  |
|  Apotek 1 Moholt | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

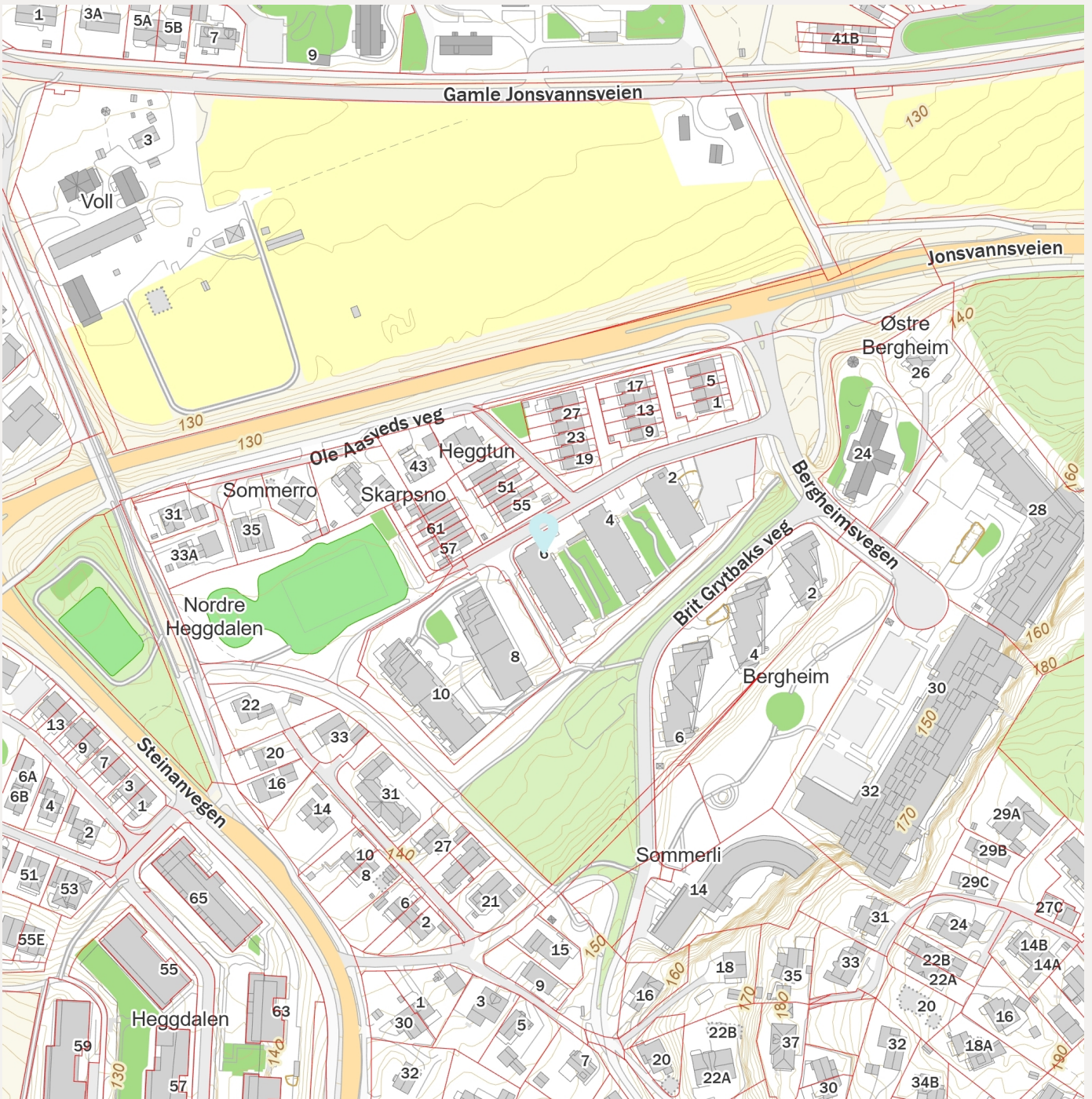


Familiesammensetning



Sivilstand

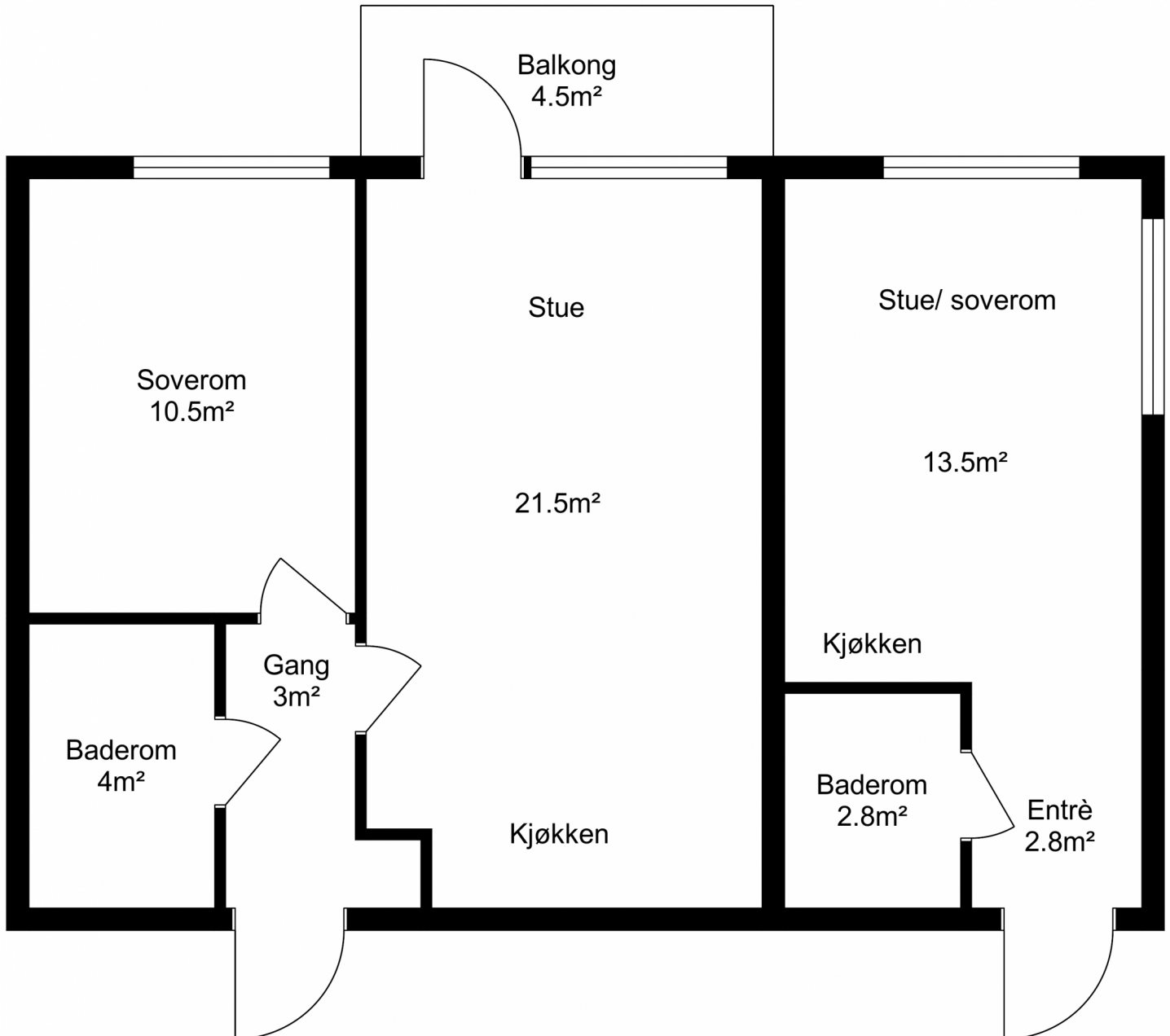
| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 37% | 33% |
| Ikke gift | 48% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 7% | 4% |



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

Ole Aasveds veg 6, andel 36

5. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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.

Ole Aasveds veg 6 7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2003

BRA: 60 m²

BRA-i: 60 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/17821>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

Kjøkken: Bi-leilighet

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet tjener normal funksjon, men er mer preget av slitasje og svellinger i flere fronter og benkeplate. TG 2 settes pga. alder og påvist grad av slitasje.

Vannledninger

Oppsummering

Det er kun stoppekran for kaldt vann inne i leiligheten.

Stoppekran for varmt vann er trolig plassert i kjeller eller fellesarealer. Dette medfører større risiko for skade ved eventuell lekkasje/ feil på vannrør.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke om det er mulig å få installert stengekran for varmt vann.

Elektrisk

Oppsummering

Det er utført et mindre tiltak i 2013. Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet.

Det er ikke funnet dokumentasjon på opprinnelig installasjon fra 2003.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Boligen har et el-anlegg uten dokumentasjon. Feil kan derfor ikke utelukkes.

Det bør fremskaffes dokumentasjon eller gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Baderom hovedleilighet

Oppsummering av overflater

Gulv har mindre fall enn referansenivå, men er utformet med forhøyet dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke skal forlate rommet.

Det anmerkes at det er etablert dusjhjørne med tett gulvlist som er på omtrent samme høyde som dørterskel. Det er dermed fare for at vann kan samles på utsiden av dusjsone og renne ut i tilstøtende rom. Det må ordnes med en åpning i gulvskinne for å sørge for mulighet for avrenning til sluk fra hele rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Det må ordnes med en åpning i gulvskinne for å sørge for mulighet for avrenning til sluk fra hele rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Malt strie er en løsning med kort levetid, og som vil kreve jevnlig behandling for å opprettholde tettet.

Gulvbelegg er over 20 år, og har nådd over halvparten av forventet levetid. Risiko for feil vil være større i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Mht. alder vil det være en fordel å installere et tett dusjkabinett for å spare overflater for slitasje og belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Langsom sildring fra sistene på klosett etter bruk. Tyder på aldringsslitasje og kort gjenværende levetid.

Våtrom: Baderom bi-leilighet

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Malt strie er en løsning med kort levetid, og som vil kreve jevnlig behandling for å opprettholde tett. Gulvbelegg er over 20 år, og har nådd over halvparten av forventet levetid. Risiko for feil vil være større i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Mht. alder vil det være en fordel å installere et tett dusjkabinett for å spare overflater for slitasje og belastning med fritt vann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2024

Rapportdato
15.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Borettslaget nedre Bergheim.

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Andelseier

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Christer Klungerbo Telefon: +4792465652
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: christer@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



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: Ole Aasveds veg 6, 7049 Trondheim

| | | | | | | | |
|-------------|------|-----------|----|---------------|-----|----------|--|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 52 | Bruksnr: | 170 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | 36 | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: 2003 - Registrering i byggesak/ matrikkel
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i boligblokk. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Yttervegger er delvis oppført i bindingsverk, og har utvendig kledning av fasadeplater.

Vinduer har 2-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag. Flat takkonstruksjon, tekket med papp eller lignende.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---------------------|-------|--|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong. |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 5. etasje | 60 | 60 | 0 | 0 | 4 |
| Totalt m² | 60 | 60 | 0 | 0 | 4 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---|-------------------|
| 5. etasje | 60 | 60 | 0 | Hovedleilighet med gang, stue, kjøkken, badrom og soverom. Bi-leilighet med entrè, stue/kjøkken og badrom. | |
| Totalt m² | 60 | 60 | 0 | | |

Kommentar til arealberegning

Det er ikke påvist eller oppmålt noe boder utenfor leiligheten.
Balkong utenfor leiligheten er 4.5m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|-------------|
| Type | Balkong |
| Betongdekke med integrert renne og rekkverk av stål. Utvendig nedløp. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-1 |
| Rekkverk er 1,06 meter. Dette er noe lavere enn dagens krav for rekkverk mht. høyde over terreng. Det ble ikke registrert skader eller svekkelser utover dette. | |

6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Glatte innerdører. Vinduer er av trevinduer med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| 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-1 |
| Normal tilstand mht. alder | |

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|------------------------|
| Type | Betongdekke, Hulldekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
| Det er foretatt målinger med laser innenfor tilgjengelige deler av stue, kjøkken og soverom. Utførte målinger viser retningsavvik/ hellingsavvik innenfor 1,5cm. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser eller unormal funksjon. | |

6.4 Kjøkken: Hovedleilighet

Overflater og innredning

| | |
|--|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
| Det er påvist slitasje i skrog under utslagsvask, men utover dette ble det ikke registrert skader eller unormal slitasje. Normal funksjon. | |

Avtrekk

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |

6.5 Kjøkken: Bi-leilighet

Overflater og innredning

| | |
|---|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Ja |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
| Kjøkkenet tjener normal funksjon, men er mer preget av slitasje og svelling i flere fronter og benkeplate. TG 2 settes pga. alder og påvist grad av slitasje. | |

Avtrekk

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |

6.6 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? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.7 Avløpsrør

| | |
|--|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| 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? | Nei |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |

6.8 Vannledninger

| | |
|--|--------|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| | |
|--|-------------|
| 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? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
| <p>Det er kun stoppekran for kaldt vann inne i leiligheten. Stoppekran for varmt vann er trolig plassert i kjeller eller fellesarealer. Dette medfører større risiko for skade ved eventuell lekkasje/ feil på vannrør.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Det anbefales å undersøke om det er mulig å få installert stengekran for varmt vann.</p> | |

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 | Delvis skjult |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| <p>Det er utført et mindre tiltak i 2013.</p> | |
| 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 sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Det er utført et mindre tiltak i 2013. Det foreligger dokumentasjon på dette arbeidet. Det er ikke funnet dokumentasjon på opprinnelig installasjon fra 2003.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et el-anlegg uten dokumentasjon. Feil kan derfor ikke utelukkes. Det bør fremskaffes dokumentasjon eller gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Mekanisk avtrekk fra badrom og kjøkken. | |

| | |
|---|--------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
|---|--------|

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Normal funksjon.

6.11 Våtrom: Badrom hovedleilighet

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulvbelegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

| | |
|--|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
|--|-----|

| | |
|---|----|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
|---|----|

| | |
|--|----|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
|--|----|

| | |
|---|-----|
| 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? | Nei |
|-----------------------------------|-----|

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|-----------------------------------|-------------|

Gulv har mindre fall enn referansenivå, men er utformet med forhøyet dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke skal forlate rommet.
Det anmerkes at det er etablert dusjhjørne med tett gulvlist som er på omtrent samme høyde som dørterskel. Det er dermed fare for at vann kan samles på utsiden av dusjsone og renne ut i tilstøtende rom. Det må ordnes med en åpning i gulvskinne for å sørge for mulighet for avrenning til sluk fra hele rommet.

| |
|------------------------------------|
| Anbefalte tiltak overflater |
|------------------------------------|

Det må ordnes med en åpning i gulvskinne for å sørge for mulighet for avrenning til sluk fra hele rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|-----|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
|---|-----|

| | |
|-----------|-------|
| Type sluk | Plast |
|-----------|-------|

| | |
|---|-----|
| 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? | Nei |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| 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? | Ja |
|---|----|

| | |
|--|-------------|
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|--|-------------|

Malt strie er en løsning med kort levetid, og som vil kreve jevnlig behandling for å opprettholde tettet.
Gulvbelegg er over 20 år, og har nådd over halvparten av forventet levetid. Risiko for feil vil være større i tiden som kommer.

| |
|---|
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk |
|---|

Mht. alder vil det være en fordel å installere et tett dusjkabinett for å spare overflater for slitasje og belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

| | |
|--|-----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
|--|-----|

| | |
|---------------------------------------|-----|
| Er det innebygd systerne til klosett? | Nei |
|---------------------------------------|-----|

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
|--------------------------------------|-------------|

Langsom sildring fra systerne på klosett etter bruk. Tyder på aldringsslitasje og kort gjenværende levetid.

Ventilasjon

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |

Fuktmåling

| | |
|---|-----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

| | |
|---|-------------|
| Oppsummering av fukt | TG-1 |
| <p>Membran (gulvbelegg og malt strie) er tilgjengelig for kontroll fra innsiden av rommet. Kontroll er utført visuelt fra innsiden av rommet, i kombinasjon med bruk av fuktsøker i overflater. Det ble ikke registrert synlige skader eller indikasjon på forhøyede fuktverdier.</p> | |

Dokumentasjon

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

6.12 Våtrom: Baderom bi-leilighet

Overflate

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse av overflate | |
| Gulvbelegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| 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? | Nei |
| Oppsummering av overflater | TG-1 |
| <p>Gulv har mindre fall enn referansenivå, men er utformet med forhøyet dørterskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke skal forlate rommet.</p> | |

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|-------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| 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? | Nei |
| 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? | Ja |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| <p>Malt strie er en løsning med kort levetid, og som vil kreve jevnlig behandling for å opprettholde tettet.</p> <p>Gulvbelegg er over 20 år, og har nådd over halvparten av forventet levetid. Risiko for feil vil være større i tiden som kommer.</p> | |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
| <p>Mht. alder vil det være en fordel å installere et tett dusjkabinett for å spare overflater for slitasje og belastning med fritt vann.</p> | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
| <p>Normal funksjon. TG 2 settes pga. alder</p> | |

Ventilasjon

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |

Fuktmåling

| | |
|---|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-1 |
| <p>Membran (gulvbelegg og malt strie) er tilgjengelig for kontroll fra innsiden av rommet. Kontroll er utført visuelt fra innsiden av rommet, i kombinasjon med bruk av fuktsøker i overflater. Det ble ikke registrert synlige skader eller indikasjon på forhøyede fuktverdier.</p> | |

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 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|--|-----------|
| Oppdragsnummer | 7240076 | | |
| Adresse | Ole Aasveds veg 6 | | |
| Postnummer | 7049 | Poststed | TRONDHEIM |
| Er det dødsbo? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | |
| Navn på hjemmelshaver | Anne Hiltula og Osmo Hiltula | | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2005 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 1år2mnd |
| 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 | Janniche | Selger1etternavn | Hiltula |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

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

Kun malt tak og vegger på bad i hovedleilighet

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

Hybelleilighet på 20 m2 som kan åpnes opp med dør inn til hovedleilighet dersom det ikke ønskes å leies ut.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ja, er planlagt fra byggeår

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 overtagelse. Ved oppgjør oppdrag 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 næringsseiendom, 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 forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

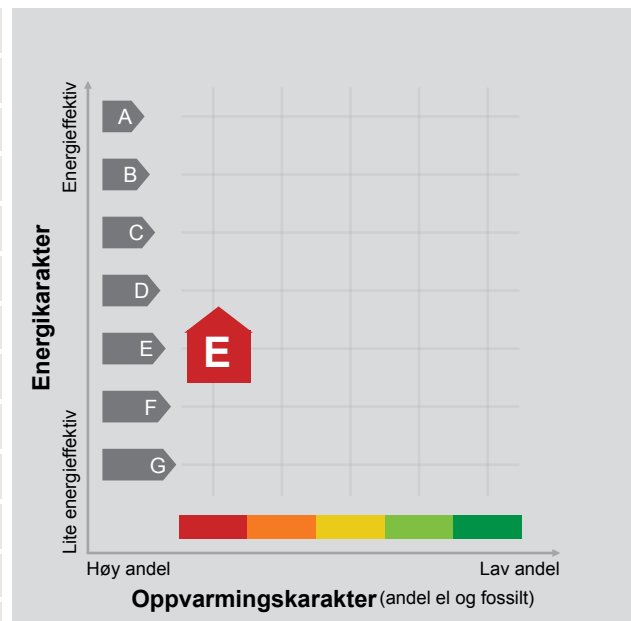
Hiltula, Janniche

Signert av



ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Ole Aasveds veg 6 |
| Postnummer | 7049 |
| Sted | TRONDHEIM |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 52 |
| Bruksnummer | 170 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 21041173 |
| Bruksenhetsnummer | H0504 |
| Merkenummer | 02694915-bbe4-4646-84a2-83478a378de6 |
| Dato | 04.06.2024 |



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 2003 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 60 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 5 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ole Aasveds veg 6
Postnummer: 7049
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0504
Dato: 04.06.2024 3:54:43
Energimerkenummer: 02694915-bbe4-4646-84a2-83478a378de6

Kommunennummer: 5001
Gårdsnummer: 52
Bruksnummer: 170
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 21041173

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NEDRE BERGHEIM

Velkommen til Borettslaget Nedre Bergheim

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget. Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhørighet og trivsel.

Ansvar – omfang

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

Sikkerhet – låsing

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

Vedlikehold – skader – meldeplikt

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører boligen, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen skal utskiftes/vedlikeholdes av borettslaget. Alt elektrisk anlegg eller strømmålere i skap anses som andelseiers ansvar. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann-og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Uvedkommende ting som kan forårsake gjentetting må ikke kastes i toalettet. Vær forsiktig så det ikke oppstår brann.

Veggdyrskontroll

Eier må straks melde fra til styret dersom det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må eieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom eieren ikke foretar seg det nødvendige har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for eierens regning.

Fellesarealer – tilkomstarealer – fellesanlegg – lekeplasser

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Ta godt vare på

grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed andelseierne – unødvendige omkostninger. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

Parkering

Biler skal parkeres på tildelt parkeringsplass. Hvis det ikke er tildelt parkeringsplass, skal det parkeres slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene.

Ved varsel om fjerning av kjøretøy fra borettslaget sine parkeringsplasser for utbedring av parkeringsplasser, kan borettslaget fjerne gjenstående kjøretøy som ikke er fjernet innen fristen for eiers regning og risiko. Det skal gis en frist på minimum 2 uker.

Parkering av avskiltede biler uten skriftlig datert godkjenning fra styret vil bli tauet bort på eiers regning. Skriftlig godkjenning av parkering for biler uten skilt skal ha en dato fra og til, og ligge synlig i frontruta på bilen.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på dertil egnet/avvist område. Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

Garasjen skal kun benyttes til å parkere kjøretøy (biler, scootere osv.). Gjenstander, herunder dekk, utgjør en brannfare og skal ikke lagres i garasjen. Forbudet mot å lagre gjenstander gjelder også i tilknytning til din parkeringsplass. Det tillates ikke å utføre reparasjoner i garasjen som kan medføre oljesøl.

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets eiendom.

Ro – orden – alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. På søndager og helligdager og mellom kl 2300 og 0700 på hverdager skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter fra verandaer, vinduer, eller i felles/tilkomstarealer er ikke tillatt. Blomsterkasser skal festes på innsiden av gelenderet. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter. Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

Til beste for vårt felles innemiljø oppfordres det til at det ikke røykes innendørs, både i den enkelte boenhet medfølgende balkong og på alle fellesarealer. Dette fordi det ikke på en tilfredsstillende måte lar seg gjøre å hindre at eventuell røyklukt kan sive inn til andre boenheter gjennom ventilasjonsanlegget og være til ulempe for andre beboere.

Kildesortering – avfall – hygiene

Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.

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

Plikter – mislighold

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

Trondheim, 19.05.2016
Borettslaget Nedre Bergheim
generalforsamlingen

Vedtekter

for Borettslaget Nedre Bergheim, org nr 985 631 433

vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.03.2003,
sist endret 27.05.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Nedre Bergheim er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 1.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan erverve en andel i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Antall andeler i laget vil kunne variere etter sammenslåing og oppdeling av andeler i samsvar med vedtektenes pkt. 4-1, 5 ledd.

(4) 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.

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

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

(5) Den forrige 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 andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(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, avgjøres fordelingen ved loddrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan ikke nekte å godkjenne sammenslåing/oppdeling av tilliggende andeler (hovedleilighet/bileilighet) om dette utføres i samsvar med vedtektenes pkt. 8.2, 4 ledd. Den andelseier som er tiltakshaver skal dekke alle kostnader ved sammenslåingen/oppdelingen. Dette gjelder også det til enhver tid vedtatte behandlingsgebyr til borettslaget.

(6) 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 hele 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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, utvendig platting, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet,

gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

(8) Ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten kan Borettslaget leie aktører til å foreta vedlikehold på andelseiers kostnad.

(9) Avtrekk skal til enhver tid være i henhold til gjeldende ventilasjonssystem. Det vil si at det ikke er tillatt med installasjon av mekanisk avtrekk tilknyttet ventilasjonsanlegg på bad eller kjøkken.

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, 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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også å gi eiere av andeler med utvendig platting i 1. etasje nødvendig utstyr for å olje plattingen i forbindelse med vårdugnad.

(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 unødige ulemper 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. Valgkomite.

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer i prioritert rekkefølge.

Det kan velges inntil én person som ikke er andelseier, som styremedlem. Tilsvarende gjelder for varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og varamedlemmer er ett år. For de øvrige verv er funksjonstiden to år. Alle medlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere kandidater til et verv eller dersom minst én av de fremmøtte krever det. Motkandidater skal alltid settes opp mot en av de innstilte kandidater og en kandidat må ha minst 50% av de avlagte stemmer for å vinne. Dersom ingen av kandidatene får 50% avholdes en ny valggrunde mellom de to kandidatene som har fått flest stemmer.

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

(4) Styret gir tillatelse til ombygging av den enkelte leilighet når dette utføres i samsvar med foreliggende prospekt for utvidelse/endring av boenhetene. Andelseier må fremlegge de nødvendige godkjennelser fra bygningsmyndighetene før slik tillatelse kan gis.

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 utover pkt. 4-1, 5 ledd, 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.

8-5 Valgkomite

Borettslaget skal ha en valgkomite som består av 2 medlemmer og ett varamedlem. Alle velges for ett år. Styret fremmer forslag på valgkomite. Valgkomiteens oppgave er å foreslå leder, medlemmer og varamedlemmer til styret.

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.

(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 årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer og varamedlem til valgkomiteen.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomite.
- 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

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

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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Nedre Bergheim

Tid: Torsdag 23.05.2024 - kl. 19:00

Sted: Viva Italia

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Som møteleder velges Birger Vang.

1.3 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Som sekretær velges Benjamin Lagemann.

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

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Årets resultat på kr 4 719 625.- overføres til annen egenkapital.

2.3 Revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Revisjonsberetning for 2023 tas til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmelding for 2023 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden 2023 -2024 fastsettes til kr 300.000.-

5. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2023-2024 fastsettes til kr. 5.000,-.

6. Saker fra andelseierne og styret

Borettslaget har mottatt fire saker fra andelseiere. Samtlige saker er innsendt innen fristen og kan behandles.

I tillegg har styret fremmet én sak.

Innkommne saker fører som oftest med seg en økonomisk kostnad.

Prioriteringer bør vurderes ut fra borettslagets økonomiske situasjon. Borettslaget er nå ca 20 år. Opp gjennom årene er det foretatt normalt vedlikehold med de kostnader det medfører. Men etter hvert som byggene blir eldre, må en regne med at plutselige problemer kan oppstå, og som kan føre til store kostnader. En lekkasje under terrasse/plen i 2023 er et eksempel på slikt plutselig problem. En gjeng med frivillige gikk sammen med styret løs på problemet, og det ser ut til at problemet løses uten altfor store kostnader. Hadde oppdraget blitt satt ut til et firma, snakker vi om uante kostnader; kanskje i millionklassen.

Det er selvsagt sammenheng mellom utgifter på den ene siden, og hva andelseiere skal betale i felleskostnader på den andre siden. Slik situasjonen er i dag, ser styret for seg at det i de nærmeste årene ikke skal bli nødvendig å øke felleskostnadene ut over vanlig prisjustering. Dette til tross for at det nå foretas utskifting av heisene med en kostnad på ca 4.2 mill.

Ett av lånene i Husbanken innfris i slutten av 2029. Dette vil gi rom for å øke kostnader til oppgradering/vedlikehold i større grad enn tidligere.

Forslag innsendt fra andelseiere, må ses i lys av dette.

6.1 Endring av husordensreglene. Ro og orden.

Andelseier Eva Andrea Ofstad har meldt inn følgende sak:

Vil med dette legge inn forslag til årsmøtet om endring av husordensregler under avsnittet «Ro- orden og alminnelige hensyn:»

Dette på grunn av at noen, i perioder, er plaget med at enkelte spiller høy musikk til sent på kveld. Det forekommer en del oppussing i perioder, og det er etter min mening for sent å la folk holde på med boring o.l til kl 23.

Forslag til vedtak: *«...Banking, boring og annet kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå etter kl 21, dette gjelder alle kvelder...»*

Styrets innstilling: Saksopplysninger:

Styret får en del klager på kraftig støy knyttet til oppussing av leiligheter. Gjeldende husordensregler tillater denne type støy fram til kl 23.00.

Styret støtter forslaget fra Eva Andrea Ofstad.

Styrets forslag til vedtak:

Husordensreglene **Ro – orden – alminnelige hensyn 5.**

punktum: *Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.*

endres til:

Banking, boring og annet kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå etter kl 21, dette gjelder alle kvelder.

6.2 Endring av husordensreglene. Oppbevaring av nøkler

Styret har meldt inn følgende sak:

I styremøte 14.09.2023 ble det gjort slikt vedtak:

Nøkkelpokser, eller annen innretning som gir tilgang til borettslagets nøkler, tillates ikke plassert slik at de kan komme uvedkommende i hende. Styret kan fjerne slike innretninger umiddelbart. Hvis eier er kjent, gis det en frist på inntil tre timer for fjerning av innretningen.

Styret vil fremme sak om vedtektsendringer for generalforsamlinga 2024.

Bakgrunnen for dette vedtaket var at en andelseier hadde via en Airbnb-annonse registrert at en annen andelseier hadde plassert nøkkel utendørs slik at leietakere kunne låse seg inn.

Styreleder gjorde andelseier oppmerksom på at hvis ikke nøkkelen ble fjernet innen to døgn, ville styre fjerne nøkkelen. Nøkkelen ble ikke fjernet, og styret fjernet nøkkelen. Andelseier stevnet styret for retten og forlangte at nøkkelen skulle tilbakeplasseres omgående. Andelseiers søksmål førte ikke fram.

Vurdering

Selv om styreleders handlemåte ble akseptert av retten, kan det være fornuftig at generalforsamlingen vedtar endring i husordensreglene.

Å plassere nøkler utendørs på denne måten, vil føre til utrygghet blant borettslagets beboere. I tillegg til at nøklene gir adgang til den aktuelle leilighet, gir de også adgang til alle fellesrom.

I styrevedtaket framgår det at det vil fremmet sak om vedtektsendringer. Styret er kommet fram til at det er tilstrekkelig å ta endringen inn i husordensreglene.

Styrets innstilling: Under punktet **Sikkerhet – låsing** føyes det til et nytt avsnitt: *Nøkkelpokser, eller annen innretning som gir tilgang til borettslagets nøkler, tillates ikke plassert slik at de kan komme uvedkommende i hende. Styret kan fjerne slike innretninger umiddelbart. Hvis eier er kjent, gis det en frist på inntil tre timer for fjerning av innretningen.*

6.3 Oppgradering av ringeklokker og system.

Andelseier Jeanette Myran Grøstad her meldt inn følgende sak:

Borettslaget bør oppgradere/bytte ut ringeklokkene og systemet til dette.

Nå er det mulig å få ringeklokke med kamera. Systemet har stått siden blokkene ble satt opp i 2003, man kan ikke forvente mye lenger levetid på et slikt system. Det er lurt å være føre var og bytte ut før flere ringeklokker slutter å fungere.

Forslag til vedtak: *Styret innhenter tilbud til dette og arbeidet med å bytte ut ringeklokker og system skjer senest juni 2024.*

Styrets innstilling: Saksopplysninger:

Styret antar at saken er fremmet på grunn av at leietaker hos Grøstad hadde skadet porttelefonen. I et forsøk på å skifte denne ut, oppsto det problemer. Det viste seg at det ville være nødvendig med ny programmering. Dette lot seg ikke gjøre i og med at det var en feil på ringetablået. Det ble innhentet tilbud på nytt tablå. Prisen var ca 200.000.-, inkl programmering. Leverandør kunne ikke garantere at alle ringeklokkene ville fungere etter dette. Styret besluttet derfor å ikke gå videre med saken.

Oppgradering av ringeklokkene i alle blokkene vil koste 600.000.-.

Hvis det er snakk om oppgradering med kamera, vil prisen

anslagsvis komme på 3 mill.

Vurdering

Oppgradering/utskifting av ringeklokkesystemet er en kostnad som borettslaget må regne med i overskuelig framtid. Under ingen omstendigheter kan forslagsstillers ønske om slutføring innen juni 2024, imøtekommes. Jfr det som er sagt innledningsvis om prioritering av kostnader.

I en tid hvor alle kan melde sin ankomst via mobiltelefon, er det vel slik at ringeklokkesystemet blir mindre og mindre brukt.

Styret bør likevel ta saken med seg når framtidige budsjetter skal vedtas.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget fra andelseier Grøstad avslås.

Oppgradering/utskifting av ringeklokkesystem er en sak som må vurderes når framtidige budsjetter vedtas.

6.4 Nye plattinger

Andelseier Emilie Spjøtvoll Tingstad har meldt inn følgende sak:

Hei! Jeg bor i Blokk 6 i første etasje og har tenkt over at platte vår er veldig slitt. Jeg har også sett at de andre blokkene har platt hele veien langs bygget mens vår stopper en del før. Hadde sett finere ut om den nye plattingen kan gå hele veien langs bygget.

Forslag til vedtak: Ordne nye plattinger

Styrets innstilling: Saksopplysninger:

Utskifting av plattinger (terrasser) er nødvendig og blir påbegynt og kanskje fullført i løpet av 2024. Den terrassen som er revet på grunn av vannskade, skal gjenoppbygges før sommeren.

Uvisst av hvilken grunn, er det slik som Spjøtvoll skriver, ikke terrasse helt ut på sørsiden av blokk A.

Vurdering:

Styret vil i løpet av 2024 påbegynne og kanskje fullføre utskifting av samtlige terrasser.

Dersom terrassen på sørsiden av Blokk A kan forlenges uten store kostnader, vil dette bli gjort.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlinga ber styret sørge for utskifting av terrassene i 2024/2025.

Hvis terrassen på sørsiden av blokk A kan forlenges uten store kostnader, bør dette gjøres.

6.5 Oppussing av ganger

Andelseier Trym Joakim Ulriksen har meldt inn følgende sak:

Gangene i blokk B, og sikkert også de andre, begynner å bli ganske slitt, med misfarginger på maling, og umoderne utseende. Jeg håper det kan være mulig å male om vegger og lister, for å få et freskere uttrykk i blokkene våre.

Forslag til vedtak: Å sette i gang oppussing av gangene i borettslaget

Styrets innstilling: Saksopplysninger:

Det er ca 10 år siden korridorene og trappeløpene ble pusset opp. Det er riktig som andelseier skriver, at i alle fall noen korridorer trenger oppussing, og tiden er kanskje inne for en ny runde med malerkosten.

Vurdering:

Styret kan ikke nå angi tidspunkt for neste oppussing. Siden dette ikke har med sikkerhet eller «havari» å gjøre, kan det bli noen år før slik oppussing iverksettes. Jfr det som er sagt om kostnader.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret ta forslaget fra Ulriksen om oppussing av korridorene, med i framtidig vedlikeholdsbehov. Arbeidet settes i gang så snart det fins budsjettmessig dekning.

7. Valg

7.1 Leder for 1 år, velges særskilt

På valg:

Birger Vang

7.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Lars Henning Krokengen
Johan Vårlid

7.3 To varamedlemmer for ett år.

På valg:

Benjamin Lagemann

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag:

Styreleder: Birger Vang, velges for ett år

Styremedlemmer: Johan Vårlid, velges for to år

Lars Henning Krokengen, velges for to år

1. varamedlem: Benjamin Lagemann, velges for ett år

2. varamedlem: Elena Martinez Parra, velges for ett år

7.4 Valgkomite for ett år

På valg:

Erik Bakke
Maya Ingerhed Opsal
Tom Øivind Husby (vara)

Styrets innstilling: Medlemmer: Tom Husby

Børge Elias Bruteig

Varamedlem: Emilie Spjøtvoll Tingstad

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

06.05.2024

Borettslaget Nedre Bergheim

styret

Borettslaget Nedre Bergheim - Resultatregnskap 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 9 925 560 | 9 778 080 | 9 925 000 | 4 003 650 |
| Felleskostnader lik fordeling | | 132 000 | 132 000 | 132 000 | 132 000 |
| Felleskostnader kapitalandel | | 0 | 0 | 0 | 6 172 000 |
| Inntekter garasjer | | 304 567 | 329 250 | 340 200 | 302 400 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 487 080 | 454 080 | 487 080 | 487 080 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 157 605 | 147 889 | 130 000 | 130 000 |
| Sum driftsinntekter | | 11 006 812 | 10 841 299 | 11 014 280 | 11 227 130 |
| Driftskostnader | | | | | |
| Personalkostnader | 2 | -48 792 | -48 005 | -48 005 | -48 005 |
| Styrehonorar | 3 | -300 000 | -300 000 | -300 000 | -300 000 |
| Avskrivninger | | -118 624 | -120 906 | -118 624 | -93 527 |
| Forretningsførerhonorar | | -174 859 | -192 074 | -199 000 | -178 900 |
| Honorar administrative tjenester | | -77 090 | 0 | -36 350 | -47 080 |
| Eksterne honorar | 4 | -45 889 | -38 090 | -32 500 | -38 000 |
| Drifts- og serviceavtaler | 5 | -80 444 | -490 980 | -104 800 | -118 600 |
| Vaktmestertjenester | | -195 422 | 0 | -144 000 | -217 000 |
| Renholdstjenester | | -224 741 | 0 | -225 000 | -189 000 |
| Løpende vedlikehold | 6 | -311 018 | -158 484 | -170 000 | -245 000 |
| Periodisk vedlikehold | 7 | -1 206 250 | -602 687 | -980 000 | -1 660 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -491 508 | -458 208 | -491 641 | -491 641 |
| Forsikring | | -233 406 | -198 664 | -218 600 | -256 550 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -999 108 | -877 314 | -920 000 | -1 064 000 |
| Eiendomsavgifter | | -416 218 | -542 797 | -564 500 | -437 000 |
| Energi, felles | | -1 395 | -1 581 | -2 000 | -2 000 |
| Andre driftsutgifter | 8 | -60 164 | -44 971 | -30 800 | -32 500 |
| Sum driftskostnader | | -4 984 928 | -4 074 760 | -4 585 820 | -5 418 803 |
| DRIFTSRESULTAT | | 6 021 884 | 6 766 539 | 6 428 460 | 5 808 327 |
| Finansinntekter og kostnader | | | | | |
| Finansinntekter | | 169 545 | 67 386 | 90 000 | 90 000 |
| Finanskostnader | | -1 471 804 | -1 599 377 | -1 476 000 | -1 404 000 |
| Netto finansposter | | -1 302 259 | -1 531 990 | -1 386 000 | -1 314 000 |
| Resultat før skattekostnad | | 4 719 625 | 5 234 549 | 5 042 460 | 4 494 327 |
| Ordinært resultat etter skatt | | 4 719 625 | 5 234 549 | 5 042 460 | 4 494 327 |
| ÅRSRESULTAT | 9, 13 | 4 719 625 | 5 234 549 | 5 042 460 | 4 494 327 |
| Disponering av totalresultat: | | 4 719 625 | 5 234 549 | 5 042 460 | 4 494 327 |
| Overført til annen egenkapital | | 4 719 625 | 5 234 549 | 0 | 0 |

Borettslaget Nedre Bergheim - Balanse 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og tomter | 10, 14 | 170 170 143 | 170 263 670 |
| Andre anleggsmidler | 10 | 0 | 25 097 |
| Sum anleggsmidler | | 170 170 143 | 170 288 767 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 11 | 380 400 | 197 162 |
| Forskutterte kostnader MBU | 11 | 692 899 | 706 975 |
| Periodiserte kostnader | 11 | 310 286 | 204 722 |
| Andre fordringer | 11 | 0 | 1 306 |
| Opptjente renter | 11 | 169 545 | 67 226 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankinnskudd | 12 | 5 200 325 | 4 774 077 |
| Sum omløpsmidler | | 6 753 455 | 5 951 468 |
| SUM EIENDELER | | 176 923 598 | 176 240 235 |

Borettslaget Nedre Bergheim - Balanse 2023

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 13 | 110 000 | 110 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 13 | 61 435 718 | 56 716 093 |
| Sum egenkapital | | 61 545 718 | 56 826 093 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantelån | 14, 15 | 45 887 776 | 50 518 973 |
| Borettsinnskudd | 14, 16 | 66 850 000 | 66 850 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 112 737 776 | 117 368 973 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 093 171 | 650 054 |
| Skyldig off. myndigheter | | -1 | -1 |
| Mellomregning BBL finans | | 312 959 | 109 243 |
| Forskudd kunder | | 85 066 | 87 004 |
| Forskutterte inntekter MBU | | 451 833 | 428 798 |
| Påløpte renter | | 236 012 | 257 654 |
| Påløpte kostnader | | 300 555 | 351 820 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 160 509 | 160 597 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 640 104 | 2 045 169 |
| Sum gjeld | | 115 377 880 | 119 414 142 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 176 923 598 | 176 240 235 |
| Pantstillelser | 14 | 112 737 776 | 117 368 973 |

Sted: _____, dato: _____

Birger Vang
Leder

Bente Bang Ruppenthal
Styremedlem

Lars Henning Krokengen
Styremedlem

Eva Andrea Ofstad
Styremedlem

Johan Vårlid
Styremedlem

Årsmelding 2023 for
Borettslaget Nedre Bergheim

Styret

Styrets sammensetning i perioden 24.05.2023 til 23.05.2024.

Leder: Birger Vang
Nestleder: Johan Vårlid
Styremedlem: Bente Bang Ruppenthal
Styremedlem: Eva Andrea Ofstad
Styremedlem: Lars Henning Krokengen
1.varamedlem: Benjamin Lagemann

Sommeren 2023 flyttet Magnus Guttormsen fra borettslaget og trakk seg fra styret av den grunn.

1. varamedlem Lars Henning Krokengen rykket opp som fast styremedlem.
2. varamedlem Benjamin Lagemann rykket opp som 1. varamedlem.

Styret har i 2023 avholdt 11 styremøter og behandlet 92 saker.

Valgkomité

På generalforsamlinga 2023 ble disse valgt:

Medlemmer:
Erik Bakke
Maya Ingerhed Opsal.
Varamedlem:
Tom Husby

Maya Ingerhed Opsal har bedt seg fritatt, og Tom Husby har rykket opp til fast medlem.

Generalforsamling 2023

Generalforsamling ble avholdt 24.05.23.

Sted: Viva Italia.

20 andelseiere med stemmerett møtte.

I tillegg møtte én stemmeberettiget med fullmakt.

Til sammen 21 stemmeberettigete.

Oppfølging av sak fra generalforsamling 2023:

Generalforsamlinga 2023 behandlet sak som gjaldt utskifting av heiser.

Det ble fattet slikt vedtak:

Generalforsamlinga samtykker i at styret i løpet av en treårsperiode kan bruke inntil 4 mill til utskifting av heiser.

Det forutsettes at prosjektet finansieres uten låneopptak.

Proessen med utskifting av heiser er i gang.

Økonomi

Regnskapet for 2023 viser et årsresultat på kr 4 719 625.

Borettslagets egenkapital pr 31. 12. 2023 er 61 545 718.

Borettslagets likviditet er meget god.

Borettslaget har meget god økonomi, som gjør det mulig å møte økonomiske utfordringer uten å måtte ta opp lån.

Felleskostnadene, som inkluderer «alt», har ikke endret seg de siste årene. Styret prøver å holde kostnadene så lave som mulig.

Bygget er nå 20 år, og det må påregnes noe økning i vedlikeholdskostnadene. Disse kostnadene legges inn i budsjettet i den utstrekning de er kjent. Men alderen på bygget tilsier at store kostnader kan påløpes uten at de var tatt med i beregninga. Borettslaget har imidlertid god likviditet, og kan møte slike utfordringer dersom ikke kostnadene blir alt for store.

Borettslaget har tre lån i Husbanken som pr 31.12.23 er på ca 46 mill. For to av disse lånene er det inngått fastrenteavtale på 1,99 %. Én fastrenteavtale går ut høsten 2024 og den andre i 2029. Det tredje lånet har en fastrenteavtale fram til 2029. Rentefoten er her 4.6 %.

Nøktern drift for øvrig gjør det mulig å ta relativt store utgifter uten at felleskostnadene skyter i været.

Vedlikehold/HMS

Vedlikehold av bygningene og Helse, miljø og sikkerhet er en viktig sak for styret. Disse oppgavene ivaretas ved omfattende serviceavtaler samt at det brukes mye tid på egenkontroll. Borettslaget er tilsluttet styringssystem for HMS (Bevar HMS). Avtale med Orion Vaktmesterservice sørger for kontinuerlig ettersyn og vedlikehold av bygningsmassen. Alt av vedlikeholdsarbeid, serviceavtaler, etc er lagt inn i HMS-systemet. Systemet varsler de ansvarlige dersom uregelmessigheter registreres.

Borettslaget har en avtale med Tobb som gjelder Plussplan. Annet hvert år er det en grundig gjennomgang av bygningsmassen med tilhørende installasjoner. Her registreres eventuelle feil og mangler med forslag om utbedring. Siste gjennomgangen som ble utført i 2022, viste kun mindre avvik. Alle avvikene er rettet opp. Neste gjennomgang blir 2024. Eventuelle feil eller mangler rettes opp etter fastlagt plan, og påregnelige kostnader legges inn i langtidsbudsjettet.

Hver leilighet og hybel er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslingsutstyr. Dette er borettslagets eiendom og følger leiligheten/hybelen ved eierskifte. Videre er det seriekoblede røykvarslere i alle korridorer, og røykvarsleranlegg i parkeringskjelleren. I korridorene og i parkeringskjelleren er det brannslanger.

Høsten 2021 ble samtlige brannslukningsapparat kontrollert (femårs-kontroll). Defekte apparat ble skiftet ut. Neste kontroll høsten 2026.

Vannlekkasje

Våren 2023 ble det registrert en kraftig vannlekkasje. Vann trengte inn i hybelbodene B, og gjorde skade på veggene. For å finne ut hvor skaden hadde sitt opphav, ble terrassen utenfor blokk B (mellom A- og B-blokka) revet, og isolasjon under terrassen ble fjernet. Denne jobben ble utført av en ekstra dugnadsgjeng og sparte derfor borettslaget for store kostnader. Den samme gjengen fulgte opp arbeidet med å søke etter lekkasjens opphav. Et taktekkerfirma la delvis nytt dekke, og et spylfirmå åpnet avløpsrør fra balkongene. På grunn av tette og sprukne rør pga av frost, måtte nedløpsrør skiftes.

Det kan se ut som om lekkasjen er under kontroll, og i løpet av 2024 tas det sikte på å rette opp skaden i bodene samt legge ny terrasse.

Avstenging hybelbodene

I september 2023 besluttet styret å stenge hybelbodene for allminnelig ferdsel.

Begrunnelsen var denne:

- Bodene brukes som avfallsplass (defekte møbler, bygningsavfall, malingsrester, defekte hvitevarer, defekte bilhjul, mv).
- Ting merkes ikke tydelig
- Det meldes om tyveri fra bodene
- Bodene benyttes av andre enn hybelboere
- Bodene benyttes til illegal virksomhet (funn av brukerstyr, penger, mv.)

Riktig bruk av bodene har vært et tilbakevendende problem i «alle» år.

Styret så seg dessverre nødt til å gå til det drastiske skritt å stenge bodene.

Etter avtale med styret vil hybelboere fortsatt kunne benytte bodene, men må da avtale tilgang med styrets medlemmer.

Det er beklagelig at et slikt tiltak måtte settes i verk, men dessverre har ikke styret funnet en bedre løsning.

Salg av andeler

I 2023 er 10 andeler i borettslaget solgt.

| Fra dato | Enhetsnr | Antall rom | Kjøpesum | Fellesgjeld | Totalsum |
|------------|----------|------------|-----------|-------------|-----------|
| 03.01.2023 | 8 | 4 | 2 450 000 | 560 185 | 3 010 185 |
| 28.02.2023 | 104 | 4 | 2 275 000 | 547 516 | 2 822 516 |
| 23.06.2023 | 82 | 3 | 2 100 000 | 402 186 | 2 502 186 |
| 29.06.2023 | 92 | 4 | 2 450 000 | 534 621 | 2 984 621 |
| 30.06.2023 | 24 | 4 | 2 730 000 | 534 621 | 3 264 621 |
| 07.07.2023 | 50 | 3 | 2 350 000 | 402 186 | 2 752 186 |
| 24.07.2023 | 35 | 3 | 2 400 000 | 402 186 | 2 802 186 |
| 30.08.2023 | 58 | 3 | 2 350 000 | 392 520 | 2 742 520 |
| 08.09.2023 | 83 | 3 | 2 225 000 | 392 520 | 2 617 520 |
| 29.09.2023 | 25 | 3 | 2 700 000 | 392 520 | 3 092 520 |

Gjennomsnittlig salgspris andeler, inkludert fellesgjeld:

| | 60 kvm | 80 kvm |
|------|-----------|-----------|
| 2018 | 2 450 277 | 2 949 449 |
| 2019 | 2 300 428 | 2 745 495 |
| 2020 | 2 336 556 | 2 627 242 |
| 2021 | 2 674 858 | 2 981 661 |

| | | |
|-------------|------------------|------------------|
| 2022 | 2 701 451 | 3 070 894 |
| 2023 | 2 751 520 | 3 020 485 |

Bruksoverlating (utleie)

Bruksoverlating innebærer at andelseier overlater bruken av hele boligen til andre for en periode. Det er bruksoverlating selv om boligen utlånes uten betaling. All bruksoverlating skal godkjennes av styret. Unntaket er såkalt korttidsutleie hvor andelseier kan leie ut inntil 30 dager pr år uten styrets godkjenning.

I 2023 er det innvilget tre søknader om bruksoverlating.

Dugnader

I borettslaget avholdes det to dugnader i året.

Våren 2023 ble dugnaden avholdt 27. april.

Høsten 2023 ble dugnaden avholdt 26. september.

Det er positivt at mange andelseiere og andre beboere stiller opp og gjør en innsats for fellesskapet. Styret har imidlertid registrert at det er de samme som møter opp gang etter gang, og det er selvsagt positivt. Styret har også registrert at noen aldri møter opp til dugnad. I et borettslag bør alle som kan, stille opp og delta på dugnader. Styret har forståelse for at de oppsatte tidspunktene ikke passer for alle. Vi har derfor innført en ordning som går ut på at andelseiere kan utføre dugnad på andre dager enn det som er satt opp. De som har behov for et annet tidspunkt, tar kontakt med styret.

Dugnaden har flere formål:

- * Rydde, rengjøre, vedlikeholde.
- * Spare borettslaget for kostnader.
- * Være en sosial arena.
- * Skape trivsel.
- * Ikke minst få en god følelse av å ha gjort en innsats for fellesskapet.

Styret ser gjerne at det blir større oppslutning.

Oppsummert

Etter styrets oppfatning er Borettslaget Nedre Bergheim et veldrevet borettslag med sunn økonomi og god teknisk tilstand på bygningsmassen.

Birger Vang
styreleder

Johan Vårlid
nestleder

Bente Bang Ruppenthal
styremedlem

Lars Henning Krokengen
styremedlem

Eva Andrea Ofstad
styremedlem

Benjamin Lagemann
varamedlem

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nedre Bergheim onsdag 24.05.2023 kl. 19:00 - Viva Italia.

1. Konstituering

1.1 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 20

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 21

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Birger Vang

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Magnus Guttormsen

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

Vedtak:

Valgt ble:

Øystein Rønning Berge

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:
Ingen bemerkninger til innkalling og sakliste.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2022

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet godkjennes.

Vedtast enstemmig.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat på kr 5.234.549 overføres til annen egenkapital.

Vedtast enstemmig.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen for 2022 tas til orientering.

Vedtast enstemmig.

3. Styrets årsmelding for 2022

Det vises til vedlagte årsmelding

Vedtak:

Årsmelding for 2022 godkjennes.

Vedtast enstemmig.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

Vedtak:

Styreonorar for perioden 2022 - 2023 fastsettes til kr: 300 000.-.

Vedtast enstemmig.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2022-2023

Vedtak:

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2022-2023 fastsettes til kr 5000.-.

Vedtast enstemmig.

6. Saker fra andelseierne og styret

6.1 Ventilasjon

Andelseier Marthe Sævenstad Prestjord har meldt inn følgende sak:

"Syns avtrekket fra kjøkkenet fungerer dårlig, samt at de ventilene inn til leiligheten lever sitt eget liv, og jeg skulle ønske de kunne stenges på kalde dager. Ønsker å høre om det er noen muligheter for å oppgradere ventilasjonsanlegget i bygget."

Forslag til vedtak:

Sende inn forslag eller legge ut anbud på nytt ventilasjonsanlegg.

Styrets innstilling:

Saksopplysninger.

Saken er innsendt av andelseier innen fristen og kan behandles.

Klage på ventilasjon er ikke av ny dato. Av gamle styreprotokoller kan vi se saken er behandlet gjentatte ganger, faktisk helt fra boligblokkene ble tatt i bruk.

I 2014 besluttet styre å bestille en rapport fra Norconsult.

I mars 2015 ble rapporten ferdigstilt under tittelen Vurdering av ventilasjon/inneklima.

Rapporten er på 22 sider. Rapporten vedlegges.

Rapporten lister opp tre alternative løsninger:

1. Utbygge til balansert ventilasjonssystem.

Kostnad: (inkl mva):

a. Felles system for hybel og hovedleilighet: kr 18 150 000.- (2015-kroner)

b. Separate systemer for hybel og hovedleilighet: kr 25 850 000.- (2015-kroner)

2. Utbygge til balansert ventilatorsystem:

Kostnad (inkl mva): kr 26 675 000.- (2015-kroner)

3. Endring i eksisterende anlegg:

Kostnad (inkl mva): kr 700 000.- pr sjakt. kr 14 875 000.- (2015-kroner).

I 2017 satte styret i gang et arbeid med utgangspunkt i alternativ 3.

Det ble skiftet ventiler i samtlige leiligheter/hybler.

Det ble påbegynt et arbeid med innregulering i blokk C. Etter at innregulering var foretatt i 1-2 sjakter, ble resultatet evaluert. En undersøkelse blant beboerne viste seg at det ikke var merkbar endring. Styret valgte derfor å avbryte videre framdrift.

Man står da igjen med utbedring basert på alternativ 1 og 2.

Vurdering

Som det går fram av Norconsults beregninger, vil utbedring etter alternativ 1 eller 2 bli en formidabel kostnad, og styret vil derfor ikke anbefale en slik løsning.

Rapport fra Norconsult sendes andelseiere på epost.

Styrets foreslåtte vedtak:

Ut fra de undersøkelser og beregninger som er foretatt, vil en utbedring/utskifting av eksisterende anlegg kreve investeringer av en størrelsesorden som ikke synes å være forsvarlig.

Votering:

Det ble avgitt 21 stemmer for styrets forslag og 0 stemmer for Prestjords forslag.

Vedtak:

Ut fra de undersøkelser og beregninger som er foretatt, vil en utbedring/utskifting av eksisterende anlegg kreve investeringer av en størrelsesorden som ikke synes å være forsvarlig.

Vedtas enstemmig.

6.2 Utsifting av heiser

Saksopplysninger

Som beboere sikkert har registrert, er det relativt ofte heisstans. Heisene er ca 20 år, og det må påregnes hyppigere driftsstopp. Vedlikeholdskostnadene blir økende. Der sies også at det etter hvert kan bli problemer med å skaffe deler.

Styret har derfor kontaktet fem leverandører og bedt dem komme med tilbud.

Det er mottatt tilbud fra to leverandører.

Tilbudene er slik:

Via Heisrådgiveren er det mottatt slikt tilbud fra Schindler:

Oppgradering:

Heis 1 kr. 812.500 inkl. mva.

Heis 2 kr. 812.500 inkl. mva.

Heis 3 kr. 868.750 inkl. mva.

Utsifting:

Totalutsifting av heiser inkludert bygningsmessige arbeider

Pris kr. 1.600.000 inkl. mva. pr heis

Oppfølging rådgiver (tilbudsprosess, SØK til kommunen og prosjektoppfølgning)

Pris kr. 312.500 inkl. mva. for alle 3 heisene

Pris totalt for 3 heiser kr. 5.112.500 inkl. mva.

Fra OTIS er følgende tilbud mottatt (utsifting):

Prisen omfatter:

1 stk. GeN2TM Life 630 kg, 1 m/s - 7 stopp kr 965,000

1 stk. GeN2TM Life 630 kg, 1 m/s - 7 stopp kr 965,000

1 stk. GeN2TM Life 1020 kg, 1 m/s - 7 stopp kr 1,025,000

Totalt eks. mva kr 2,955,000

Gebyr til Norsk Heiskontroll er inkludert i vår pris med kr 10.350,-

Hvis vi går for utsifting av heiser, vil prisen variere fra ca 3,6 mill til ca 5,1 mill.

Siden dette er en stor kostnad for borettslaget, kreves det samtykke fra generalforsamlinga.

Generalforsamlinga tar stilling til den økonomiske ramme og styret inngår avtaler med leverandør.

Styret må vurdere hvor raskt heisene skal skiftes. Hvis pengene ikke er disponert innen fristen satt av generalforsamlinga, må saken behandles på nytt.

Borettslagets likviditet er god, og hvis det ikke oppstår andre, store vedlikeholds-/oppgraderingskostnader, regnes det med at heiskostnadene ikke vil påføre beboerne økte fellesutgifter, ut over vanlig pristigning.

Vurdering

Styret er kommet til at det vil være fornuftig at slik utsifting skjer over en treårsperiode. Beboere skal holdes orientert om framdrift.

Vedtak:

Generalforsamlinga samtykker i at styret i løpet av en treårsperiode kan bruke inntil 4 mill til utsifting av heiser.

Det forutsettes at prosjektet finansieres uten låneopptak.

Enstemmig vedtatt.

7. Valg

7.1 Styreleder for ett år, ved særskilt valg

På valg:
Birger Vang
Valgkomiteens forslag:
Birger Vang, gjenvalg

Vedtak:

Valgt som styreleder for ett år ble:

Birger Vang

Enstemmig vedtatt.

7.2 To styremedlemmer for to år

På valg:
David Katuscak (fratrådt)
Hilde Nordseth

Valgkomiteens forslag:
Bente Bang Ruppenthal, ny.
Eva Andrea Ofstad, ny

Vedtak:

Valgt som styremedlem for to år ble:

Bente Bang Ruppenthal

Eva Andrea Ofstad

Enstemmig vedtatt.

7.3 To varamedlemmer for ett år

På valg:
Unni Bang
Sandra Elise Myhre

Valgkomiteens forslag:
1. varamedlem: Lars Henning Krokengen, ny.
2. varamedlem: Benjamin Lagemann, ny.

Vedtak:

Valgt som varamedlem for ett år ble:
1. varamedlem: Lars Henning Krokengen
2. varamedlem: Benjamin Lagemann

Enstemmig vedtatt.

Etter årsmøtet 2023 består styret av:
Styreleder: Birger Vang (2023-2024)
Styremedlemmer: Johan Vårlid (2022-2024)
Magnus Guttormsen (2022-2024)
Bente Bang Ruppenthal (2023-2025)
Eva Andrea Ofstad (2023-2025)
1. varamedlem: Lars Henning Krokengen (2023-2024)
2. varamedlem: Benjamin Lagemann (2023-2024)

7.4 Valgkomite for ett år

På valg:

Audun Halvorsen

Eivind Holager

Erik Bakke

Styrets forslag:

Erik Bakke, gjenvalg.

Maya Ingerhed Opsal, ny.

Varamedlem:

Tom Husby, ny.

Vedtak:

Valgt som valgkomite for ett år ble:

Erik Bakke

Maya Ingerhed Opsal

Vara:

Tom Husby

Enstemmig vedtatt.

Protokoll for Borettslaget Nedre Bergheim

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|-------------------------------|------------|
| Møteleder | Birger Vang (sign.) | 25.05.2023 |
| Sekretær | Magnus Guttormsen (sign.) | 26.05.2023 |
| Protokollvitne | Øystein Rønning Berge (sign.) | 25.05.2023 |

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nedre Bergheim torsdag 23.05.2024 kl. 19:00 - Viva Italia.

1. Konstituering

1.1 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 13

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 15

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder velges Birger Vang.

1.3 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær velges Benjamin Lagemann.

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

Vedtak:

Som andelseier til å undertegne protokollen velges Tom Husby.

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen.

Generalforsamlingen erklæres lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Regnskapet blir gjennomgått av av styreleder Birger Vang.

Vedtak:

Regnskapet godkjennes.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat på kr 4 719 625.- overføres til annen egenkapital.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen for 2023 tas til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Styreleder Birger Vang går gjennom årsmelding. Angående heisen legger han til at beboerne kan låne en nøkkel ved inn-/utflytting, slik at heisdørene kan stå åpen lenger enn 2,5 minutt.

Det blir spurt hvordan det gikk med vannlekasjen og om årsaken ble funnet. Utover det som står i årsmeldingen, sier styrelederen at alle rør fra takkrenne skal sjekkes.

Vedtak:

Årsmelding for 2023 godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden 2023- 2024 fastsettes til kr 300 000.

5. Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2023-2024

Vedtak:

Godtgjørelse til valgkomiteen for perioden 2023-2024 fastsettes til kr. 5.000,-.

6. Saker fra andelseierne og styret

6.1 Endring av husordensreglene. Ro og orden.

Andelseier Eva Andrea Ofstad har meldt inn følgende sak:

Vil med dette legge inn forslag til årsmøtet om endring av husordensregler under avsnittet «Ro- orden og alminnelige hensyn:»

Dette på grunn av at noen, i perioder, er plaget med at enkelte spiller høy musikk til sent på kveld. Det forekommer en del oppussing i perioder, og det er etter min mening for sent å la folk holde på med boring o.l til kl 23.

Forslag til vedtak:

«...Banking, boring og annet kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå etter kl 21, dette gjelder alle kvelder...»

Styrets innstilling:

Saksopplysninger:

Styret får en del klager på kraftig støy knyttet til oppussing av leiligheter. Gjeldende husordensregler tillater denne type støy fram til kl. 23.00. Styret støtter forslaget fra Eva Andrea Ofstad.

Styrets forslag til vedtak:

Husordensreglene Ro - orden - alminnelige hensyn 5. punktum: *Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.*

endres til:

Banking, boring, og annet kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå etter kl. 21, dette gjelder alle kvelder.

Styrets forslag blir vedtatt mot 1 stemme.

Vedtak:

Husordensreglene Ro - orden - alminnelige hensyn 5. punktum:

Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

endres til:

Banking, boring, og annet kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå etter kl. 21, dette gjelder alle kvelder.

6.2 Endring av husordensreglene. Oppbevaring av nøkler

Styret har meldt inn følgende sak:

I styremøte 14.09.2023 ble det gjort slikt vedtak:

Nøkkelpokser, eller annen innretning som gir tilgang til borettslagets nøkler, tillates ikke plassert slik at de kan komme uvedkommende i hende. Styret kan fjerne slike innretninger umiddelbart. Hvis eier er kjent, gis det en frist på inntil tre timer for fjerning av innretningen.

Styret vil fremme sak om vedtektsendringer for generalforsamlinga 2024.

Bakgrunnen for dette vedtaket var at en andelseier hadde via en Airbnb-annonse registrert at en annen andelseier hadde plassert nøkkel utendørs slik at leietakere kunne låse seg inn.

Styreleder gjorde andelseier oppmerksom på at hvis ikke nøkkelen ble fjernet innen to døgn, ville styret fjerne nøkkelen. Nøkkelen ble ikke fjernet, og styret fjernet nøkkelen. Andelseier stevnet styret for retten og forlangte at nøkkelen skulle tilbakeplasseres omgående. Andelseiers søksmål førte ikke fram.

Vurdering

Selv om styreleders handlemåte ble akseptert av retten, kan det være fornuftig at generalforsamlingen vedtar endring i husordensreglene.

Å plassere nøkler utendørs på denne måten, vil føre til utrygghet blant borettslagets beboere. I tillegg til at nøklene gir adgang til den aktuelle leilighet, gir de også adgang til alle fellesrom.

I styrevedtaket framgår det at det vil fremmet sak om vedtektsendringer. Styret er kommet fram til at det er tilstrekkelig å ta endringen inn i husordensreglene.

Styres innstilling:

Under punktet **Sikkerhet – låsing** føyes det til et nytt avsnitt:

Nøkkelpokser, eller annen innretning som gir tilgang til borettslagets nøkler, tillates ikke plassert slik at de kan komme uvedkommende i hende. Styret kan fjerne slike innretninger umiddelbart. Hvis eier er kjent, gis det en frist på inntil tre timer for fjerning av innretningen.

Det blir først stemt over forslaget 1. og 2. punktum:

Under punktet Sikkerhet – låsing føyes det til et nytt avsnitt:

Nøkkelpokser, eller annen innretning som gir tilgang til borettslagets nøkler, tillates ikke plassert slik at de kan komme uvedkommende i hende. Styret kan fjerne slike innretninger umiddelbart.

Dette ble enstemmig vedtatt.

Deretter ble det votert over forslaget siste punktum:

Hvis eier er kjent, gis det en frist på inntil tre timer for fjerning av innretningen.

Forslaget fikk 3 stemmer og ble forkastet.

Vedtak:

Under punktet Sikkerhet – låsing føyes det til et nytt avsnitt:

Nøkkelpokser, eller annen innretning som gir tilgang til borettslagets nøkler, tillates ikke plassert slik at de kan komme uvedkommende i hende. Styret kan fjerne slike innretninger umiddelbart.

6.3 Oppgradering av ringeklokker og system.

Andelseier Jeanette Myran Grøstad her meldt inn følgende sak:
Borettslaget bør oppgradere/bytte ut ringeklokkene og systemet til dette. Nå er det mulig å få ringeklokke med kamera. Systemet har stått siden blokkene ble satt opp i 2003, man kan ikke forvente mye lenger levetid på et slikt system. Det er lurt å være føre var og bytte ut før flere ringeklokker slutter å fungere.

*Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud til dette og arbeidet med å bytte ut ringeklokker og system skjer senest juni 2024.*

Styrets innstilling:

Saksopplysninger:

Styret antar at saken er fremmet på grunn av leietaker hos Grøstad hadde skadet porttelefonen. I et forsøk på å skifte denne ut, oppsto det problemer. Det viste seg at det ville være nødvendig med ny programmering. Dette lot seg ikke gjøre i og med at det var en feil på ringetablået. Det ble innhentet tilbud på nytt tablå. Prisen var ca. 200.000.-, inkl. programmering. Leverandør kunne ikke garantere at alle ringeklokkene ville fungere etter dette. Styret besluttet derfor å ikke gå videre med saken. Oppgradering av ringeklokkene i alle blokkene vil koste 600.000.-. Hvi det er snakk om oppgradering med kamera, vil prisen anslagsvis komme på 3 mill.

Vurdering

Oppgradering/utskifting av ringeklokkesystemet er en kostnad som borettslaget må regne med i overskuelig framtid. Under ingen omstendigheter kan forslagsstillers ønske om slutføring innen juni 2024 imøtekommes. Jfr det som er sagt innledningsvis om prioritering av kostnader. I en tid hvor alle kan melde sin ankomst via mobiltelefon, er det vel slik at ringeklokkesystemet blir mindre og mindre brukt. Styre bør likevel ta saken med seg når framtidige budsjetter skal vedtas.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget fra andelseier Grøstad avslås. Oppgradering/utskifting av ringeklokkesystemet er en sak som må vurderes når framtidige budsjetter vedtas.

Grøstads forslag fikk 1 stemme og falt.

Vedtak:

Forslaget fra andelseier Grøstad avslås. Oppgradering/utskifting av ringeklokkesystemet er en sak som må vurderes når framtidige budsjetter vedtas.

6.4 Nye plattinger

Andelseier Emilie Spjøtvoll Tingstad har meldt inn følgende sak:

Hei! Jeg bor i Blokk 6 i første etasje og har tenkt over at platte vår er veldig slitt. Jeg har også sett at de andre blokkene har platt hele veien langs bygget mens vår stopper en del før. Hadde sett finere ut om den nye plattingen kan gå hele veien langs bygget.

Forslag til vedtak:

Ordne nye plattinger.

Styrets innstilling:

Saksopplysninger:

Utskifting av plattinger (terrasser) er nødvendig og blir påbegynt og kanskje fullført i løpet av 2024. Den terrassen som er revet på grunn av vannskade, skal gjenoppbygges før sommeren.

Uvisst av hvilken grunn, er det slik som Spjøtvoll skriver, ikke terrasse helt ut på sørsiden av blokk A.

Vurdering:

Styret vil i løpet av 2024 påbegynne og kanskje fullføre utskifting av samtlige terrasser. Dersom terrassen på sørsiden av blokk A kan forlenges uten store kostnader, vil dette bli gjort.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret sørge for utskifting av terrassene i 2024/2025. Hvis terrassen på sørsiden av blokk A kan forlenges uten store kostnader bør dette gjøres.

Styrets forslag vedtatt enstemmig.

Vedtak:

Generalforsamlingen ber styret sørge for utskifting av terrassene i 2024/2025. Hvis terrassen på sørsiden av blokk A kan forlenges uten store kostnader bør dette gjøres.

6.5 Oppussing av ganger

Andelseier Trym Joakim Ulriksen har meldt inn følgende sak:

Gangene i blokk B, og sikkert også de andre, begynner å bli ganske slitt, med misfarginger på maling, og umoderne utseende. Jeg håper det kan være mulig å male om vegger og lister, for å få et freshere uttrykk i blokkene våre.

Forslag til vedtak:

Å sette i gang oppussing av gangene i borettslaget.

Styrets innstilling:

Saksopplysninger:

Det er ca 10 år siden korridorene og trappeløpene ble pusset opp. Det er riktig som andelseier skriver, at i alle fall noen korridorer trenger oppussing, og tiden er kanskje inne for en ny runde med malerkosten.

Vurdering:

Styret kan ikke nå angi tidspunkt for neste oppussing. Siden dette ikke har med sikkerhet eller "havari" å gjøre, kan det bli noen år før slik oppussing iverksettes. Jfr det som er sagt om kostnader.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret ta forslaget fra Ulriksen om oppussing av korridorene, med i fremtidig vedlikeholdsbehov. Arbeidet settes i gang så snart det fins budsjettmessig dekning.

Ved votering ble styrets forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Generalforsamlingen ber styret ta forslaget fra Ulriksen om oppussing av korridorene, med i fremtidig vedlikeholdsbehov. Arbeidet settes i gang så snart det fins budsjettmessig dekning.

7. Valg

7.1 Leder for 1 år, velges særskilt

På valg:

Birger Vang

Valgkomiteens forslag:

Birger Vang, for ett år.

Vedtak:

Valgt: Birger Vang

7.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Lars Henning Krokengen
Johan Vårlid

Valgkomiteens forslag:
Lars Henning Krokengen
Johan Vårlid

Vedtak:

Valgt:
Lars Henning Krokengen
Johan Vårlid

7.3 To varamedlemmer for ett år.

På valg:

Benjamin Lagemann
Valgkomiteens forslag:
1. varamedlem: Benjamin Lagemann
2. varamedlem: Elena Martinez Parra

Vedtak:

Valgt:
1. varamedlem: Benjamin Lagemann
2. varamedlem: Elena Martinez Parra

Samtlige valgt ved applaus.

Etter generalforsamlinga består styret av:
Styreleder: Birger Vang (2024-2025)
Styremedlemmer: Bente Bang Ruppental (2023-2025)
Eva Andrea Ofstad (2023-2025)
Johan Vårlid (2024-2026)
Lars Henning Krokengen (2024-2026)
1. varamedlem: Benjamin Lagemann (2024-2025)
2. varamedlem: Elena Martinez Parra (2024-2025)

7.4 Valgkomite for ett år

På valg:

Erik Bakke
Maya Ingerhed Opsal
Tom Øivind Husby (vara)

Styrets forslag:
Medlemmer: Tom Husby
Børge Elias Bruteig
Varamedlem: Emilie Spjøtvoll Tingstad

Vedtak:

Valgt:

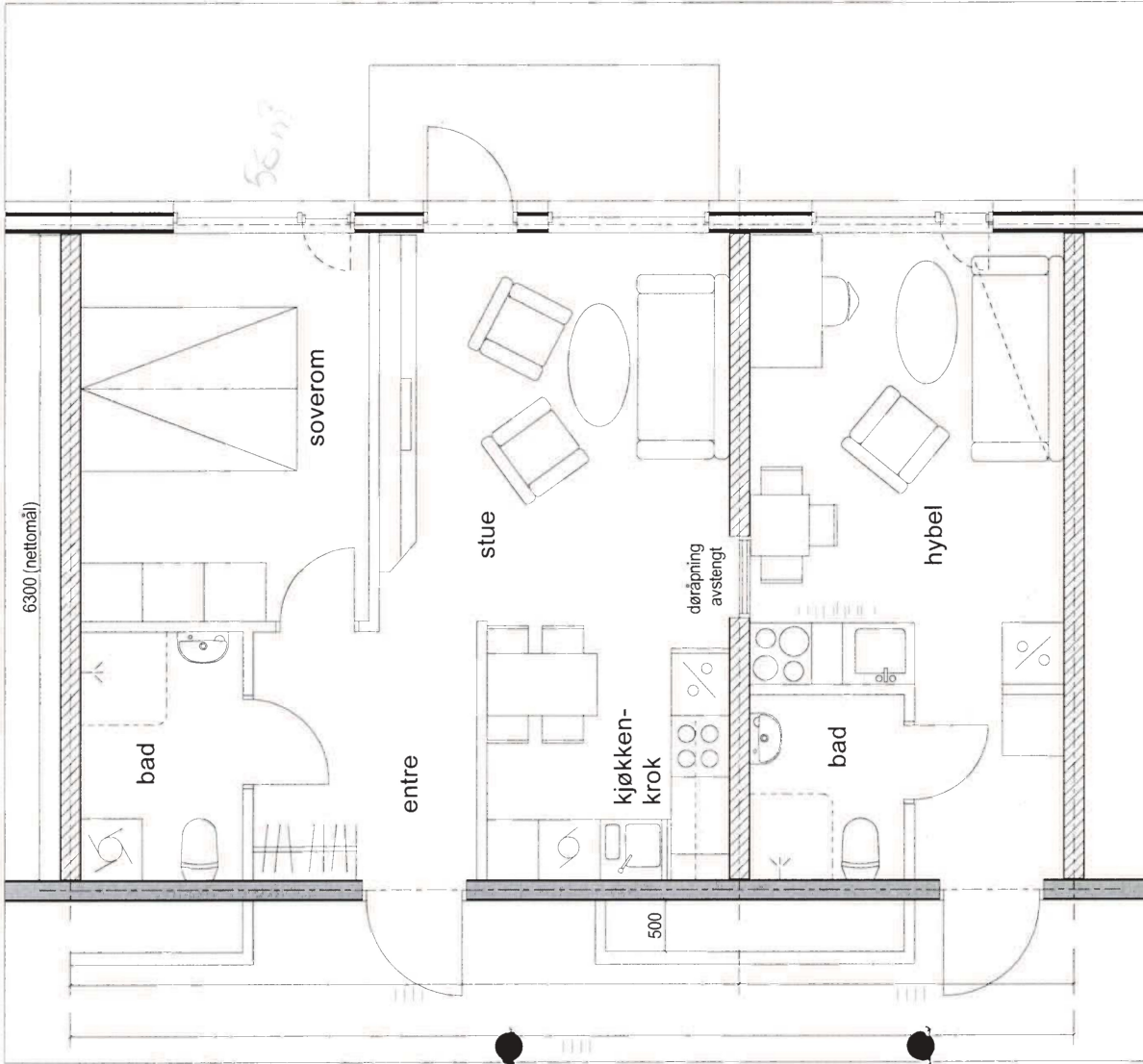
Medlemmer: Tom Husby
Børge Elias Bruteig
Varamedlem: Emilie Spjøtvoll Tingstad

Samtlige valgt ved applaus.

Protokoll for Borettslaget Nedre Bergheim

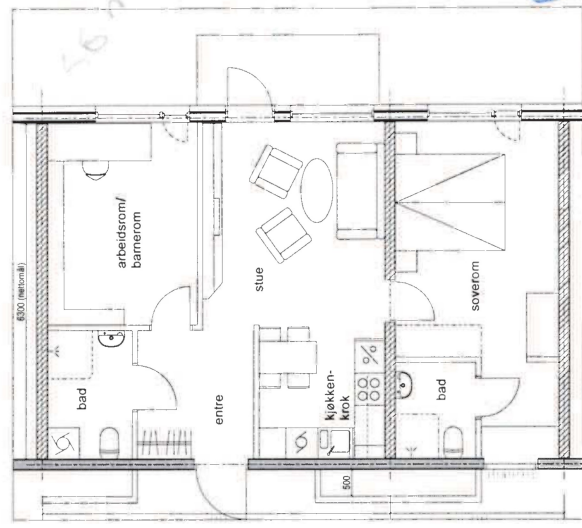
Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|---------------------------|------------|
| Møteleder | Birger Vang (sign.) | 28.05.2024 |
| Sekretær | Benjamin Lagemann (sign.) | 29.05.2024 |
| Protokollvitne | Tom Øivind Husby (sign.) | 29.05.2024 |



typisk plan type A, fase 1, 1:50

- veggtype A 70mm stender, 1 lag gips på hver side, total ca 100mm (holder E130)
- veggtype B Rw 56dB, E160, 2x70mm stendere m 10mm spalte + isolasjon, 2 lag gips på hver side, total ca 200mm
- veggtype C Rw 44dB, E160, 70mm lydstender m/ mineralulltømse i stender og svill, 2 lag gips på hver side, total ca 120mm
- veggtype D Plassstøpt betongvegg 200mm



typisk plan type A, fase 2, 1:100

A 07.06.01, korrigert aksjemål, justert plan, påtømt veggløyper
 06.07.01, kjøkken justert etter tilbud, badromsstørrelse som prefab-alternativ
 20.08.02, leilighet endret

TRONDHEIM KOMMUNE ARKIVNR. _____
 Plan- og bygningssentralen
 Saksnummer: 00058.2
 Prosjekt: 22 AUG. 2002
 Saknr.: 1734407
 Dok.nr: _____
 Arkivsak: STARTBO BERGHEIM B6

Plan leilighet type A

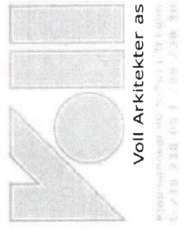
| | |
|----------|------------|
| MÅL | 1:50/1:100 |
| DATO | 18.05.01 |
| TEGN. AV | RNS |
| SAKSBEH. | RNS |
| TEGN. NR | API C |

VOII Arkitekter as
 Kvernveien 30, 7013 Trondheim
 T: 73 23 00 F: 73 23 00

STARTBO
 Bolig for ungdom...

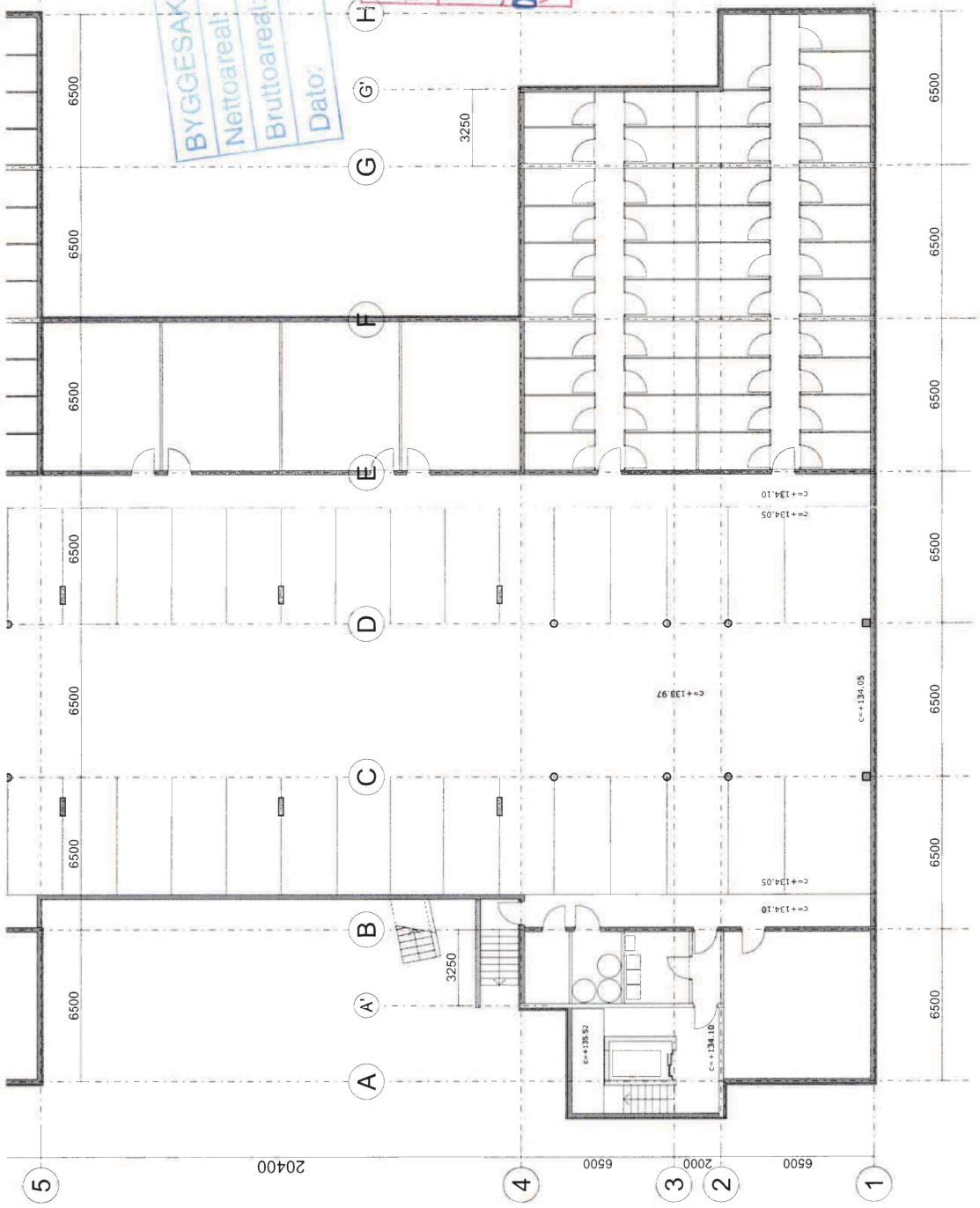
reviderte tegninger til rammesøknad, august 2002

| | |
|--|------------------------|
| ARKIVNR. | |
| PROSJEKT NR. | 00058.2 |
| PROSJEKT | |
| INNHOOLD | STARTBO BERGHEIM B6 |
| MÅL | 1:200 |
| DATE | 13.11.01 |
| TEGN. AV | RNS |
| SAKSBEH | RNS |
| TEGN. NR | A-10 |
| Plan blokk A (og mellom A og B) sokkel | |



BYGGESAKSKONTORE
Nettoareal: **1135**
Bruttoareal: _____
Dato: _____ Sign: _____

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler: _____ Kopp til: _____
22 AUG. 2002 PROSJEKT NR. _____
Saksf. Dok.nr. Løpnr.
01134407
Adresse til: _____





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

BORETTSLAGET NEDRE BERGHEIM

v/ Boligbyggelaget TOBB
Postboks 2424 Torgarden
7005 TRONDHEIM

| | | | |
|--|---|------------------------------|--------------------|
| Vår saksbehandler Tone Smith-Øvland | Saksnummer BYGG-23/80133 oppgis ved alle henvendelser | Kontaktperson Birger Vang | Dato 27.01.2023 |
|--|---|------------------------------|--------------------|

Ole Aasveds veg 2-6, ferdigattest for 3 boligblokker i 5 etasjer + kjeller

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 52/170/0/0
Bygningsnummer: 21041203, 21041181, 21041173
Tiltakshaver: BORETTSLAGET NEDRE BERGHEIM

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

Tone Smith-Øvland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

| | | | |
|---|---|--------------------------|---|
| 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 10.01.2023. Søknaden er komplettert 26.01.2023.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt samt erklæring fra borettslaget Nedre Bergheim viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i 01/34407-14, vedtak om rammetillatelse, og etterfølgende igangsettingstillatelser i 01/34407-17, 01/34407-25, 01/34407-28.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



Trondheim

PlanOversikt

Eiendom: Gnr: 52 Bnr: 170 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Ole Aasveds veg 6
7049 TRONDHEIM, m.fl.

Annen info:



Målestokk

1:1000



Tegnforklaring

| | | |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Udefinert bygning | <input type="checkbox"/> Bygning | Fylkesveg gatenavn . |
| <input type="checkbox"/> Kommunalveg gatenavn . | <input type="checkbox"/> Privatveg gatenavn . | <input type="checkbox"/> Gang- og sykkelveg |
| <input type="checkbox"/> Veg | <input type="checkbox"/> RpOmråde vedtatt - på bakkenivå | |



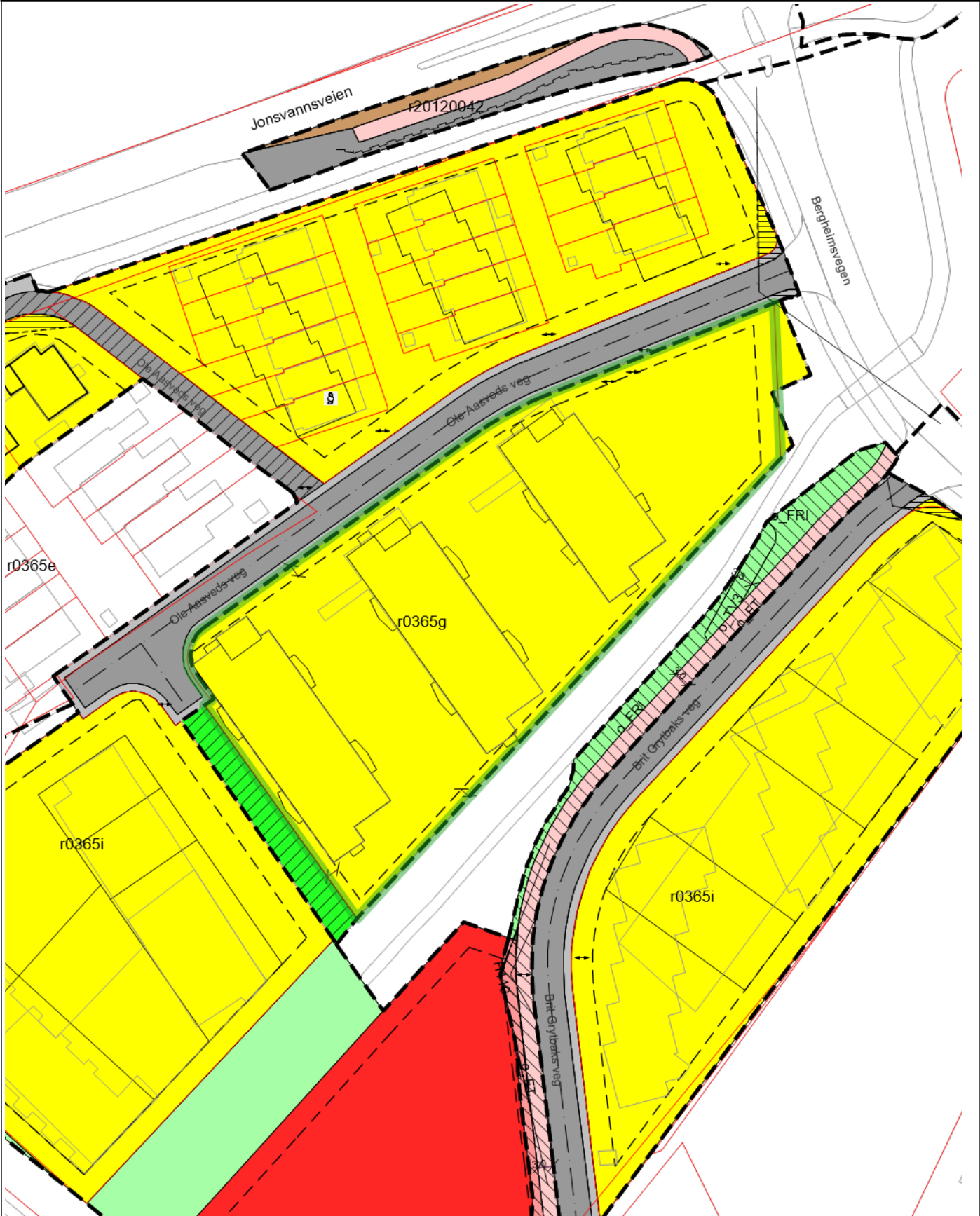
Trondheim

Reguleringsplaner







































| | | | | |
|-------------|--|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 52 | Bnr: 170 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Ole Aasveds veg 6 7049 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | | | | |
|---|---------------------------------------|---|-----------------------------------|---|--------------------------------------|
|  | RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå |  | RpOmråde vedtatt |  | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |
|  | Eiendomsgrense god nøyaktighet |  | Udefinert bygning |  | Bygning |
| | Fylkesveg gatenavn . | | Kommunalveg gatenavn . | | Privatveg gatenavn . |
|  | Plan dispensasjon punkt |  | RpFormålGrense |  | RpGrense |
|  | RpSikringGrense |  | Avkjørsel - både inn og utkjøring |  | Byggegrense |
|  | Planlagt bebyggelse |  | Bebyggelse som inngår i planen |  | Regulert senterlinje |
|  | Frisiktlinje |  | Regulert støyskjerm |  | Måle- og avstandslinje |
|  | Frisiktsone ved veg |  | Bolig |  | Blokkbebyggelse |
|  | Offentlig bebyggelse |  | Kjøreveg |  | Gang-/sykkelveg |
|  | Turveg |  | Felles avkjørsel |  | Felles grøntareal |
|  | Krav vedrørende infrastruktur |  | Frisikt |  | Offentlig eller privat tjenesteyting |
|  | Fortau |  | Gang-/sykkelveg |  | Annen veggrunn - tekniske anlegg |
|  | Holdeplass/plattform |  | Turveg |  | Friområde |
|  | Gang- og sykkelveg |  | Veg | | |



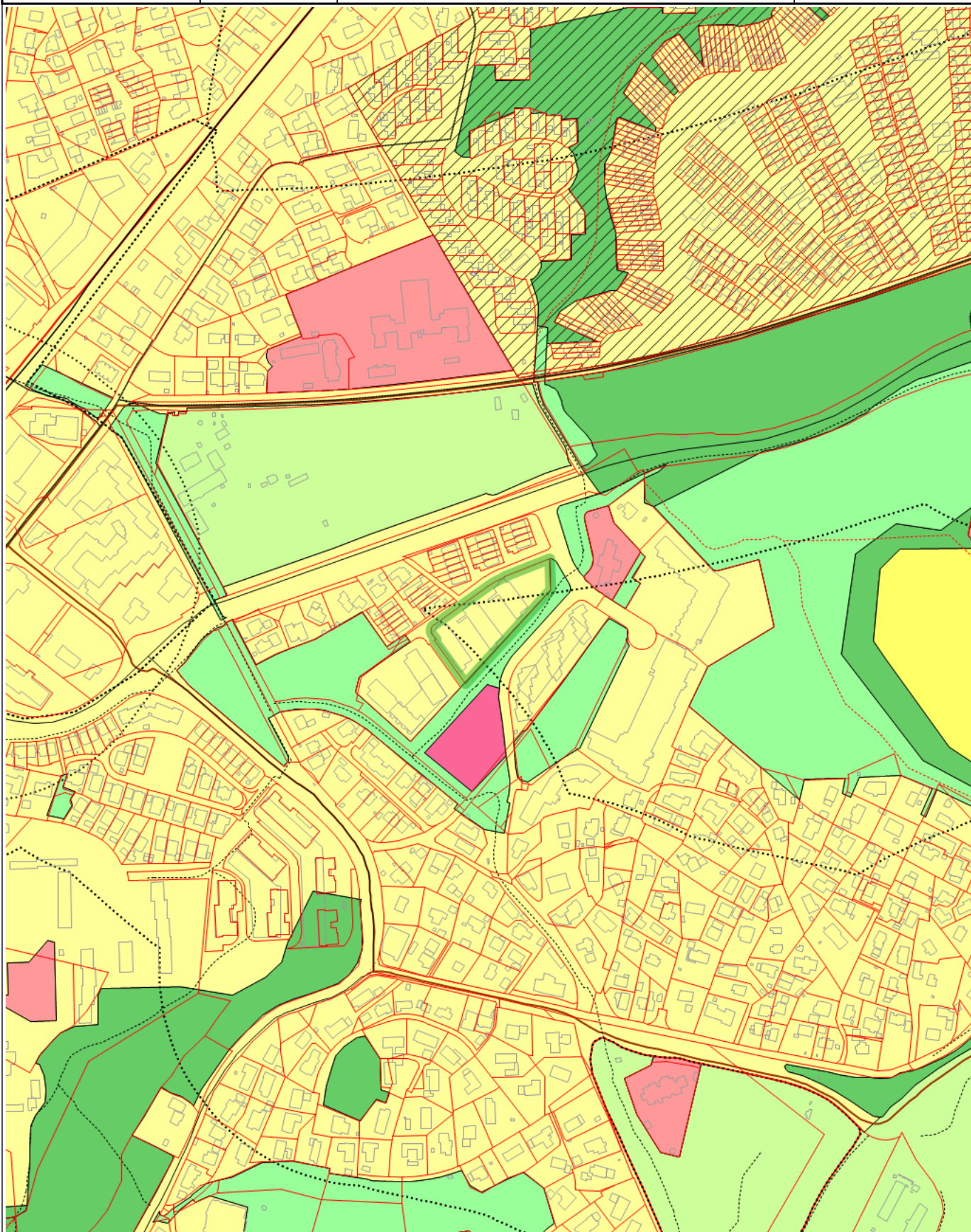
Trondheim

Kommuneplanens arealdel 2012-2024

| | | | | |
|-------------|--|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 52 | Bnr: 170 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Ole Aasveds veg 6 7049 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|
|  | KpOmråde kommuneplan gjeldende |  | Eiendomsgrense god nøyaktighet |  | Eiendomsgrense fiktiv |
|  | Udefinert bygning |  | Bygning |  | Bestemmelsesområde parkering og uterom |
|  | Bestemmelsesområde kollektivåre |  | Bestemmelsesområde markagrensa |  | Bestemmelsesområde lokalsenter |
|  | Fjernveg - På bakken - Nåværende |  | Hovedveg - På bakken - Nåværende |  | Sykkelveg - På bakken - Nåværende |
|  | Turvegrase - På bakken - Nåværende |  | Turvegrase - På bakken - Framtidig |  | Kollektivtrase - På bakken - Nåværende |
|  | Kollektivtrase - På bakken - Framtidig |  | Bevaring kulturmiljø |  | Boligbebyggelse - Nåværende |
|  | Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende |  | Grav- og urnelund - Nåværende |  | Boligbebyggelse - Framtidig |
|  | Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig |  | Grønnstruktur - Nåværende |  | Grønnstruktur - Framtidig |
|  | LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende |  | Gang- og sykkelveg |
|  | Veg | | | | |