

Asbjørn Øverås veg 10I

Innhold

5

Velkommen til Asbjørn Øverås veg 10I

6

Nøkkelinformasjon

22

Tekniske dokumenter

24

Eiendommen



Velkommen til

Asbjørn Øverås veg 10I



Lys og trivelig stue med store vindusflater og gjennomlys.

Asbjørn Øverås veg 10I

Prisantydning	3 990 000
Fellesgjeld	82 640.28
Omkostninger	8 981
Totalpris	4 081 621
Fellesutgifter	7 182 pr. mnd.
Bruksareal	110 m ²
BRA-i	110 m ²
BRA-e	0 m ²
BRA-b	0
TBA	45 m ²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	142 812 m ²
Byggeår	1972



Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

92806258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Velkommen til Asbjørn Øverås veg 10 I. Et meget pent oppusset rekkehus på bakkeplan i barnevennlig område med 3 soverom og garasje i kjeller.



Stuen er totalt 46 kvm.



God plass til spisestue mellom stue og kjøkken.



Solrik vestvendt terrasse.



Skjernet og solrik terrasse.



Terrassen er 28 kvm.



Stue.



Stue.



Stue.



Stue.



Spisestue.



Kjøkkenet ligger tilbaketrukket fra stuen.



Pent og praktisk kjøkken med mye skap- og benkeplass.



Fra gangen i 2.etg. er det inngang til 3 soverom, bad og bod.



Pent oppusset hovedsoverom med ekstra garderoberom.



Romslig garderobeskap med skyvedører.



Praktisk rom med god bruksnytte knyttet til hovedsoverommet. Velegnet som kontor, garderobe eller barnerom.



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



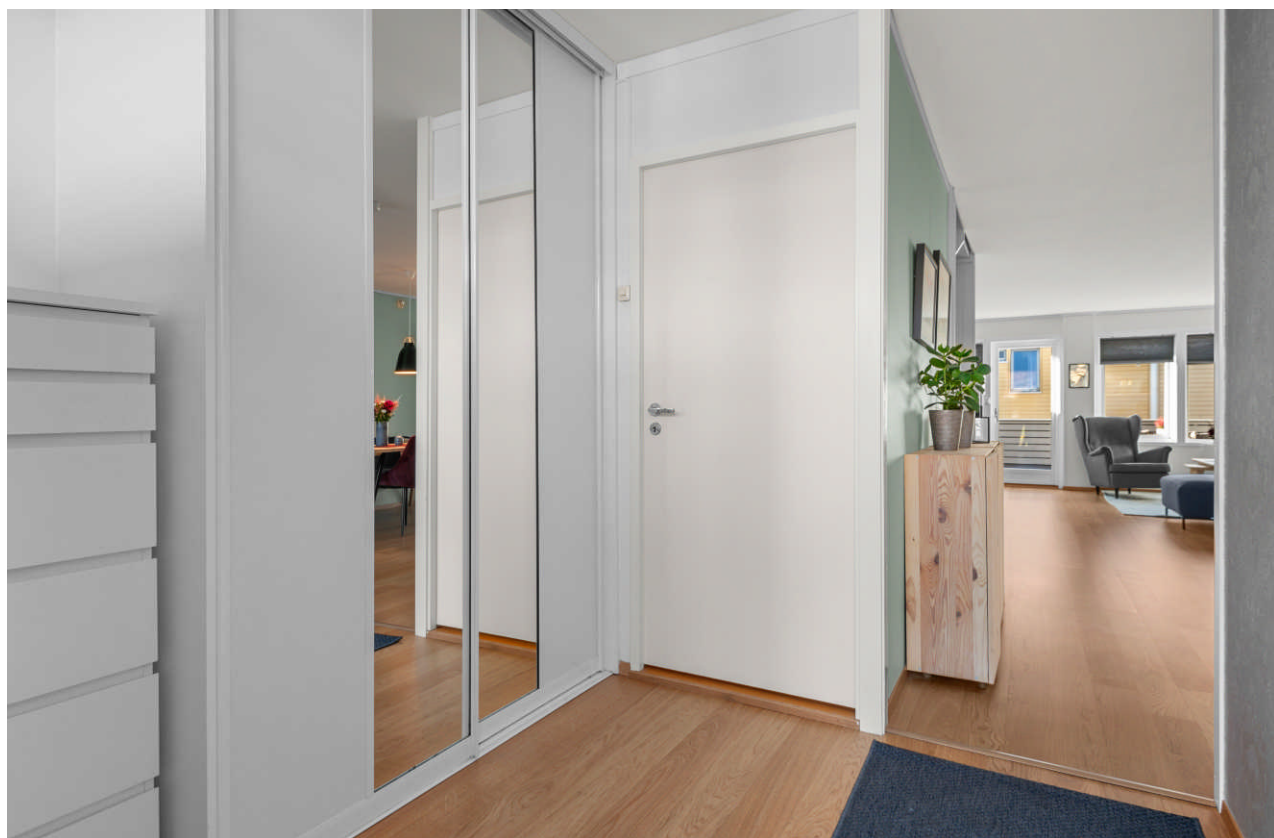
Fin utsikt mot Bymarka fra soverom i 2.etg.



Utsikt.



Pent bad med dusjkabinett i 2.etg. Godt med skapplass.



Romslig entré i 1.etg. med skyvedørsgarderobe og inngang til vaskerom.



Inngangsparti.



Praktisk vaskerom med toalett i 1.etg.



Skjernet markterrasse med formiddagssol og tilgang til ekstra stor og påbygd sportsbod.



Pent inngangsparti.

Tekniske dokumenter

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 110,0 m²

- BRA-i: 110,0 m²

- BRA-e: 0,0 m²

- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 45,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Gang, vaskerom, stue, kjøkken.

2. etasje: Gang, bad, 3 soverom.

Sekundærrom:

2. etasje: 2 boder.

Standard

1. etasje

Gang: Parkett på gulv, og malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Vaskerom: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap og wc.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

2. etasje

Gang: Laminat på gulv, og tapet og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, servant, servantskap

og wc.

Soverom 1: Laminat på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 2: Laminat på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Soverom 3: Laminat på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bod 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Adkomst

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

Parkering

Leiligheten medfølger garasje. Fellesgarasjene har ferdig etablert infrastruktur for el-bil/hybrid- bil, samt ferdig monterte ladestasjoner utvendig.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

"Drenering rundt garasjekjeller i borettslagets regi. (Før jeg kjøpte - oppgitt i egenerklæring av forrige eiere"

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

"Hent , Veidekke og Søbstad, samt egeninnsats. (Før jeg kjøpte - oppgitt i egenerklæring av forrige eiere). Søbstad gravde, Veidekke støpte pilarer og Hent hadde trearbeidet. Deler av trearbeidene ble utført av beboerne. (Før jeg kjøpte - oppgitt i egenerklæring av forrige eiere)"

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

"Borettslaget har utført el-kontroll av boden. Gjøres jevnlig."

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0
TG 1: 7
TG 2: 13
TG 3: 0
TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer og dører
Oppsummering
Hovedtyngden av leilighetens vinduer og balkongdør er av noe eldre dato og fremstår med normal aldringsmessig slitasje. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.

Trapp
Oppsummering
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist lavt rekkverk, manglende håndløper på vegg og for store lysåpninger. Anbefalte tiltak Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør
Oppsummering
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger
Oppsummering
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk
Oppsummering
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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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. Deler av anlegget er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Vannbåren varme
Oppsummering
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid. Anbefalte tiltak Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Våtrom: Baderom
Oppsummering av overflater
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det ble ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt. Det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse på tettesjikt på gulv og at baderomsplater ikke er montert iht. gjeldene anvisninger. Det er ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av sluk. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i antatt alder og feil utførelse på deler av tettesjikt er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Oppsummering av ventilasjon Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering. Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom
Oppsummering av overflater
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på vaskerommets overflater. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Vaskerommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på at overflater ikke har vært utsatt for fritt vann. Det er ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av sluk. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i antatt alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer. Oppsummering av ventilasjon Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er kompaktvegger. Hulltaking vil kunne føre til skade på tettesjikt.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er kompaktvegger. Hulltaking vil kunne føre til skade på tettesjikt.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Bygget er oppført på grunnmur, bærende konstruksjoner og skillevegger mellom boenheter av støpt betong. Utover dette er bygget oppført som en trekonstruksjon og utvendig fasader er kledd med trekledning, Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
142812,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.05.1972. Midlertidig brukstillatelse gjelder for blokken. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes dersom blokken er oppført i samsvar med godkjente tegninger. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne

utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og fjernvarme.

Energikarakter: G - Grønn

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 990 000,-

Andel fellesgjeld kr 82 640,-

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

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
4 091 321,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 82 640,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 7 182,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Fiberbredbånd Kr 349,-

Garasje Kr 718,-

Varmeleie Kr 1198,-

Kabel TV Kr 70,-

Andel felleskostnader Kr 4847,-

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 82 640,- pr. 08.10.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.
87 537 467,- pr.
08.10.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 48 322,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Lån: Husbanken 14620432
Type: Serielån
Terminer: 4
Innfrielse: 03.01.2024

Lån: Husbanken 14631092
Type: Serielån
Terminer: 4
Innfrielse: 03.11.2033

Lån: Danske bank 10.62789
Type: Serielån
Terminer: 4
Innfrielse: 30.06.2037

Eiendomsskatt

Dersom kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen. Denne betales gjennom husleien.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette

ikke kan inndrives fra misligholder. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 056 760,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 015 688,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Borettslaget

Risvollan Borettslag, Orgnr: 846 722 092
Forretningsfører: Risvollan Borettslag.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsretten vil bli utprøvd når borettslaget har fått melding om salg av leiligheten med betingelser og overtakelsesdato. Fristen for å prøve forkjøpsrett i borettslaget er 20 dager fra borettslaget har mottatt melding eller 5 virkedager dersom det er levert forhåndsvarsel.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 1350552.

Regnskap

Økonomisk oversikt:

Resultatet for siste godkjente regnskap var kr.14 080 890,-

Egenkapitalen i borettslaget utgjorde pr. 31.12.2023 kr. 103 626 892,-

Overskudd ble overført til/fra annen egenkapital.

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

Vedtekter og husordensregler

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R1112f. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid med planID r20230023 med plannavn "Marie Sørlands veg".

Det gjøres også oppmerksom på at det eksisterer planforslag som berører eiendommen med planID r20220029 med plannavn " Utleirvegen, strekningen Steindalsvegen - Blaklivegen".

Ta kontakt med Trondheim kommune for mer informasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jahn Dalheim per e-post jahn.dalheim@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 80 62 58. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en

andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Christopher Andrew Nicolson Steen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Asbjørn Øverås veg 10I. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 84, bnr. 6, andelsnr. 4271 i Risvollan Borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240226.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,750 % av salgssummen inkl. mva (minimum 30 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Anbud: 13 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

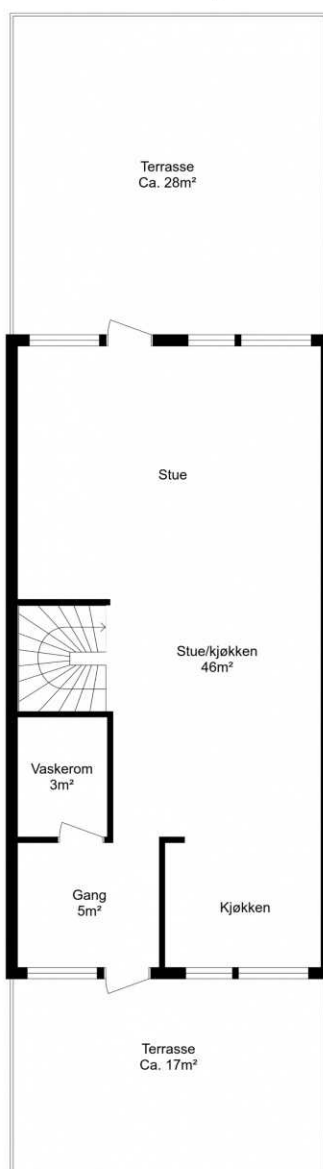
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58/
jahn.dalheim@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 28.11.2024

Asbjørn Øverås veg 10 I

1. 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.

Asbjørn Øverås veg 10I

Nabolaget Risvollan - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sollia	7 min
Linje 11, 51, 115	0.5 km
Lerkendal stasjon	8 min
Linje R70	3.8 km
Trondheim S	13 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	11.5 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Utleira skole (1-7 kl.)	13 min
487 elever, 25 klasser	0.9 km
Steindal skole (1-7 kl.)	13 min
331 elever, 18 klasser	1 km
Nardo skole (1-7 kl.)	6 min
309 elever, 23 klasser	2.9 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	12 min
452 elever, 26 klasser	1 km
Strinda videregående skole	9 min
1150 elever, 17 klasser	4.7 km
Trondheim Katedralskole	12 min
600 elever, 21 klasser	5.3 km



Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

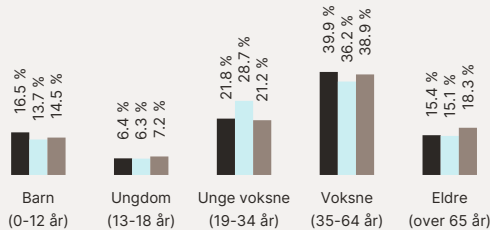


Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Risvollan	826	416
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Risvollan (1-5 år)	0.1 km
30 barn	
Risvollan barnehage (1-5 år)	5 min
71 barn	0.4 km
Sollia barnehage (1-5 år)	6 min
53 barn	0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Risvollan	4 min
Post i butikk	0.3 km
Bunnpris Vestlia	11 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

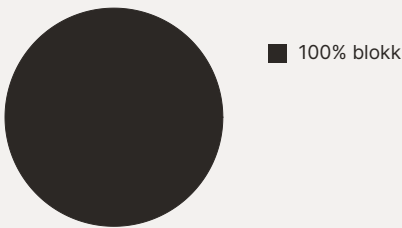
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100
-  Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

-  Stordalen/Risvollan ballbinge 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Utleira idrettsanlegg 8 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.6 km
-  TrenHer Nardo 25 min 
-  TrenHer Moholt 5 min 

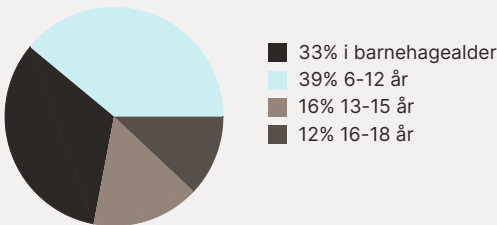
Boligmasse



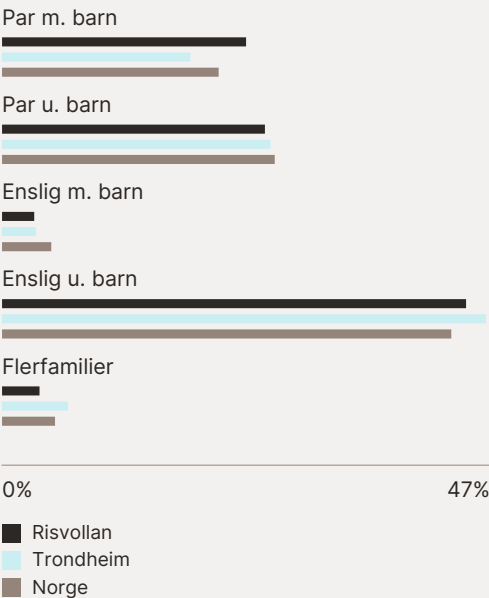
Varer/Tjenester

-  Nardo centeret 17 min 
-  Boots apotek Risvollan 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Asbjørn Øverås veg 10I 7036 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

BRA: 110 m²

BRA-i: 110 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

13

TG-3

0

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 84 BNR: 6 ANR: 4271

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no
48257022

Asbjørn Øverås veg 10I
7036 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23834>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Hovedtyngden av leilighetens vinduer og balkongdør er av noe eldre dato og fremstår med normal aldringsmessig slitasje.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.

Trapp

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist lavt rekkverk, manglende håndløper på vegg og for store lysåpninger.

Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

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 eltilsyn) 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.

Deler av anlegget er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt. Det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse på tettesjikt på gulv og at baderomsplater ikke er montert iht. gjeldene anvisninger.

Det er ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i antatt alder og feil utførelse på deler av tettesjikt er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på vaskerommets overflater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på at overflater ikke har vært utsatt for fritt vann.

Det er ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i antatt alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har ikke tilfredsstillende ventilerings.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er kompaktvegger. Hulltaking vil kunne føre til skade på tettesjikt.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er kompaktvegger. Hulltaking vil kunne føre til skade på tettesjikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.10.2024

Rapportdato
8.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Risvøllan Borettslag

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Asbjørn Øverås veg 10I, 7036 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 84

Bruksnr: 6

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 4271

Leilighetsnr:

Byggeår: 1972

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er oppført på grunnmur, bærende konstruksjoner og skillevegger mellom boenheter av støpt betong. Utover dette er bygget oppført som en trekonstruksjon og utvendig fasader er kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	110	110	0	0	45
Frittstående bod	10	0	10	0	0
Totalt m²	120	110	10	0	45

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55	0	0	45
2. etasje	55	55	0	0	0
Totalt m²	110	110	0	0	45

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	55	0	Gang, vaskerom og stue/kjøkken.	Ingen.
2. etasje	55	45	10	Gang, badrom og 3 soverom.	2 boder.
Totalt m²	110	100	10		

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Leilighetens vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Hovedtyngden av leilighetens vinduer og balkongdør er av noe eldre dato og fremstår med normal aldringsmessig slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Ikke kontrollert
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Takkonstruksjonen fremstår i lukket utførelse og kontrollen med tanke på oppbygning ble derfor begrenset. Det forutsettes at den er oppbygd iht. gjeldene standarder. Man tenker da spesielt på materialvalg, lufting av konstruksjonen og dampspærre mellom varme og kalde konstruksjoner.	
Ved en visuell kontroll av innvendige overflater ble det ikke påvist synlige tegn til skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning	

TG-1

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det ble ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.	

TG-2

6.5 Kjøkken

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	
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er oppført i tre og fremstår i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det påvist lavt rekkverk, manglende håndløper på vegg og for store lysåpninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste avvik anbefales utbedret med tanke på personsikkerhet.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
TG-2	
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
TG-2	
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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. Deler av anlegget er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Med bakgrunn i alder på deler av anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand.	

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men det gjøres oppmerksom på at det har oppnådd forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av ventilering fra våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

6.13 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med flis på gulv og baderomsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på baderom er ukjent.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på baderommets overflater.	
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det ble ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt. Det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse på tettesjikt på gulv og at baderomsplater ikke er montert iht. gjeldene anvisninger.	
Det er ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av sluk.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Med bakgrunn i antatt alder og feil utførelse på deler av tettesjikt er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har ikke tilfredsstillende ventilering.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.	

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	
Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er kompaktvegger. Hulltaking vil kunne føre til skade på tettesjikt.	
TG-IU	

Dokumentasjon

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

6.14 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fremstår med belegg på gulv og tapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på vaskerommet er ukjent.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik på vaskerommets overflater.	
Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.	
TG-2	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Vaskerommets tettesjikt vurderes å ha oppnådd forventet brukstid. Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik, men det gjøres oppmerksom på at overflater ikke har vært utsatt for fritt vann. Det er ikke foretatt en tilfredsstillende kontroll av sluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i antatt alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har ikke tilfredsstillende ventilerings.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.	

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-IU
Det er ikke foretatt hulltaking da vegger er kompaktvegger. Hulltaking vil kunne føre til skade på tettesjikt.	

Dokumentasjon

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

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

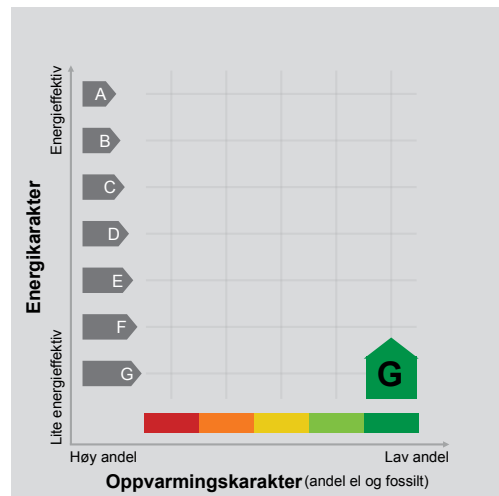
6.19 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Asbjørn Øverås veg 101
Postnummer	7036
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182397717
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35797
Dato	08.10.2024



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

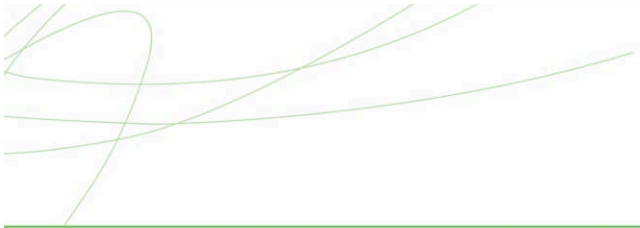
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

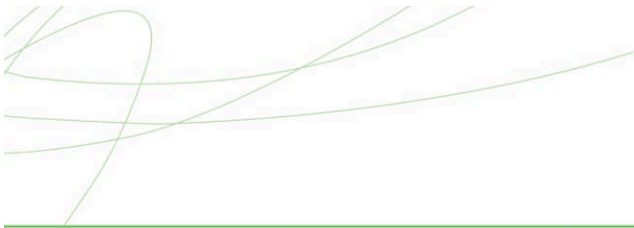
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister

- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.





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.

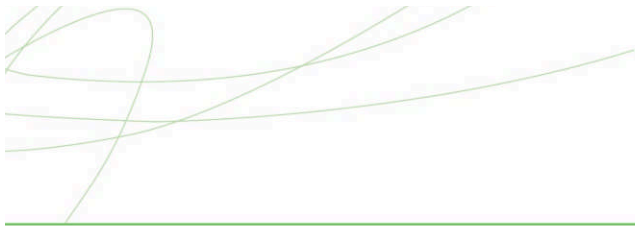
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 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 kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240226		
Adresse	Asbjorn Overaas veg 10 i		
Postnummer	7036	Poststed	Trondheim
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år10mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Borettslagets forsikring	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Christopher	Selger1etternavn	Steen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Drenering rundt garasjekjeller i borettslagets regi. (Før jeg kjøpte - oppgitt i egenerklæring av forrige eiere)

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

Firmanavn

Hent , Veidekke og Søbstad, samt egeninnsats. (Før jeg kjøpte - oppgitt i egenerklæring av forrige eiere)

Redegjør for hva som er gjort og når

Søbstad gravde, Veidekke støpte pilarer og Hent hadde trearbeidet. Deler av trearbeidene ble utført av beboerne. (Før jeg kjøpte - oppgitt i egenerklæring av forrige eiere)

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

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Borettslaget har utført el-kontroll av boden. Gjøres jevnlig.

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

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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 overtagelse.

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.

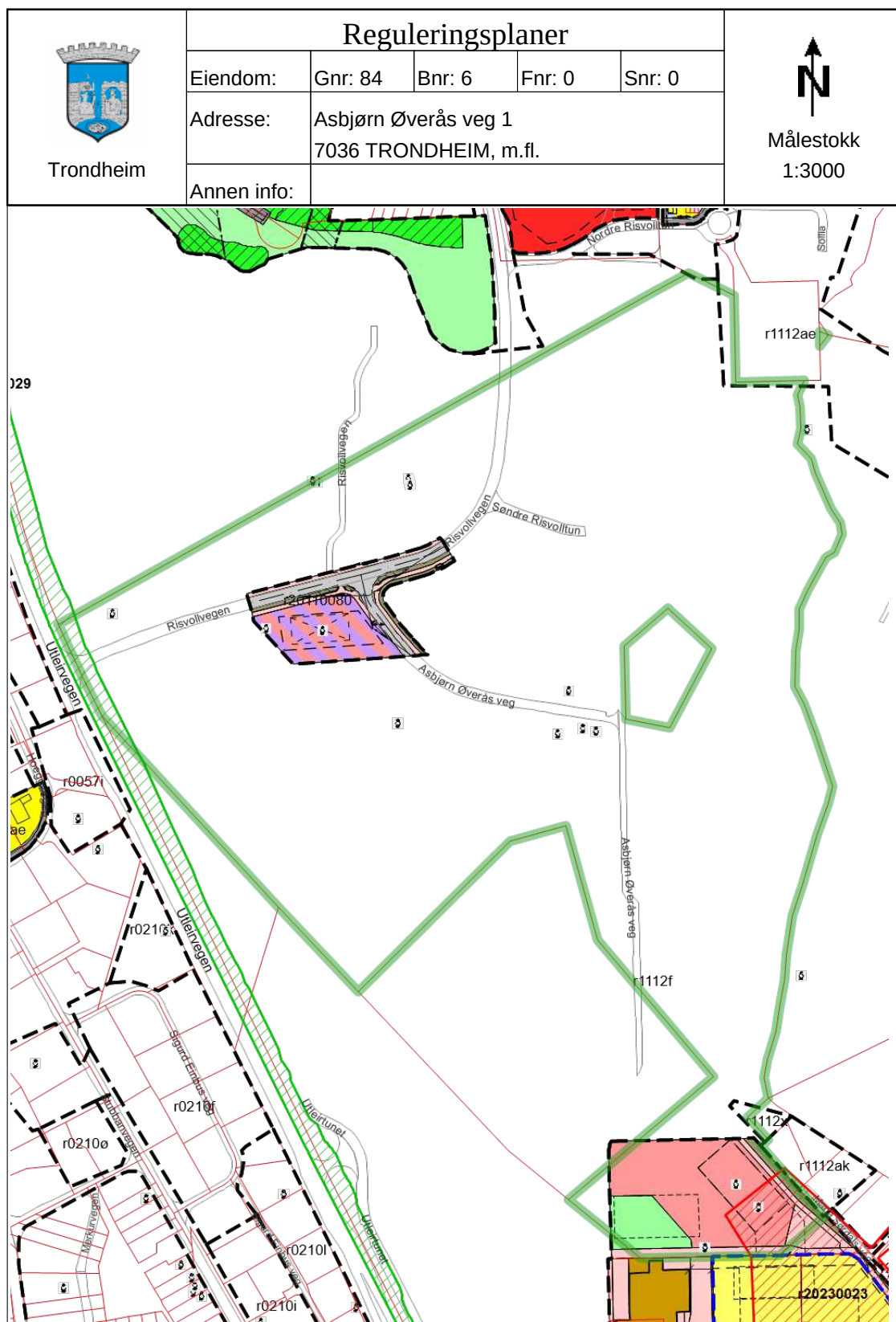
Steen, Christopher Andrew Nicolson

Signert av



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
20.10.2024

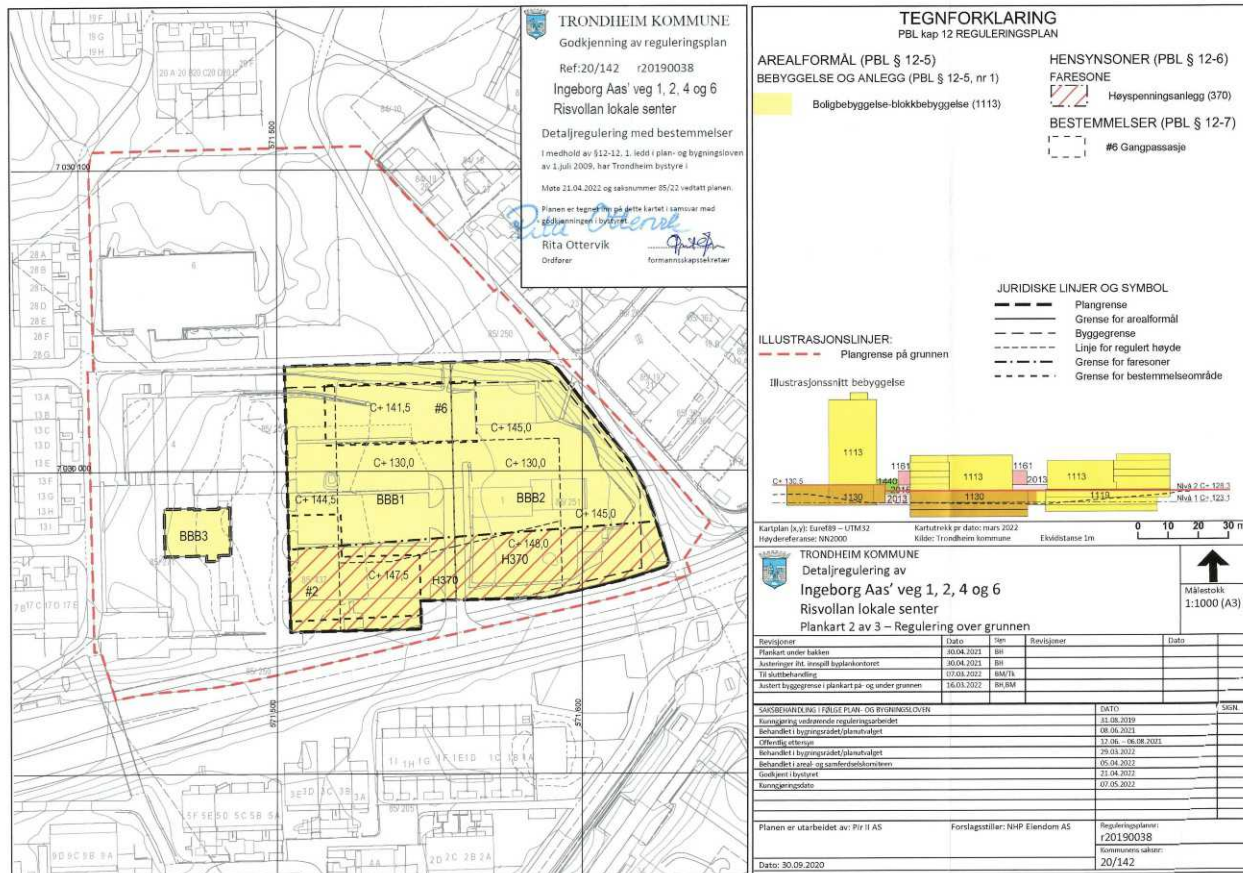


04.10.2024 11:09:07 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - over bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		RpFormålGrense
	RpGrense		Byggegrense		RpRegulertHøyde
	RpBestemmelseOmråde		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Bru		Måle- og avstandslinje
	Høyspenningsanlegg		Særskilt angitt fare		Bolig
	Offentlig bebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Gangveg		Turveg		Felles avkjørsel
	Felles lekeareal		Felles grøntareal		Bolig/Forretning
	RpBestemmelseOmråde		Frisikt		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Sentrumsformål		Barnehage		Kontor/Tjenesteyting
	Veg		Fortau		Torg
	Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal		Park





Ingeborg Aas' veg 1, 2, 4 og 6, Risvollan lokale senter, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.3.2022
Dato for godkjenning av bystyret : 21.4.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på tre plankart (r20190038):

- Regulering over bakken, merket Pir II AS, datert 30.9.2020, sist rev. 16.3.2022
- Regulering på bakken, merket Pir II AS, datert 30.9.2020, sist rev. 16.3.2022
- Regulering under bakken, merket Pir II AS, datert 30.9.2020, sist rev. 16.3.2022

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

2.1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for oppgradering og utvikling av Risvollan lokale sentrum gjennom etablering av nye byrom, barnehage, boliger samt supplerende forretninger og tjenestetilbud. Byrom, bygninger og installasjoner skal utføres som positive tiltak i forhold til sine omgivelser, herunder kulturmiljøet; Risvollan borettslag med rekkehus og høyhus fra 1970-tallet.

2.2 Reguleringsplanformål

Området reguleres til følgende formål (sosikode):

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1):

- Boligbebyggelse (1113)
- Garasjeanlegg for bolig (1119)
- Sentrumsformål (1130)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Barnehage (1161)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2):

- Torg (2013)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen vegggrunn - grøntareal (2019)
- Kombinert formål samferdsel (2800)

Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3):

- Park (3050)

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Faresone, høyspentanlegg

Bestemmelsesområder (pbl § 12-7):

- # 1 Trappeforbindelse
- # 2 Parkering for barnehage
- # 3 Kulvert og kjeller for barnehage
- # 4 Konstruksjon under bakken
- # 5 Innendørs atkomstgate
- # 6 Gangpassasje

2.3 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være offentlig formål.

Areal merket f_ skal være felles for hele planområdet.

§ 3 Generelle bestemmelser**3.1 Støy**

Retningslinje T-1442-2021 legges til grunn for tiltak i planområdet, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer for boliger:

- Det kan etableres boliger med lydnivå på fasade L_{den} 55-65 dB forutsatt at boligen har en stille side, og minst ett soverom med luftemulighet mot stille side.
- Det kan etableres boliger med lydnivå på fasade L_{den} inntil 70 dB dersom boligen er gjennomgående med minst halvparten av rom for støyfølsomt bruk mot stille side. Boligene skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side.
- Det tillates avvik fra krav om soverom mot stille side for inntil femten leiligheter (f.eks. hjørneleiligheter). For disse leilighetene må det sikres balansert ventilasjon, eller tilgang til luftemuligheter med tilfredsstillende støynivå gjennom tiltak i form av dempet fasade.
- Det tillates ikke ettromsleiligheter kun med dempet fasade.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uterom på stille side/ med lydnivå under 55 dB.
- Privat og felles uterom skal ha lydnivå under 55 dB.

For å oppnå tilfredsstillende støynivåer på uteoppholdsarealer og ved fasade kan det benyttes støyskjermer på inntil 150 cm høye, både ved gårdsrom og på fasade. Støyskjermer skal utformes med vekt på kvalitet i det arkitektoniske uttrykket, i detaljering og i materialbruk. Det skal utarbeides en plan for støyskjermer som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Tiltak mot støy i og på fasade skal utføres iht. støykonsulent sin anvisning, og krav i teknisk data.

3.2 Luftkvalitet

Luftinntak for boliger langs Blaklivegen skal plasseres så høyt og langt fra vegen som mulig, fortrinnsvis mot stille side.

3.3 Atkomst

Kjøreadkomst til planområdet skal skje fra Blaklivegen, og er vist med avkjørselspil på plankart. Avkjørsler skal utformes i teknisk plan for veganlegg som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Adkomst til hente-/bringe plasser til barnehagen skal skje fra Blaklivegen og inn på bestemmelsesområde #2 i plankart på bakken.

Eksisterende p-kjeller under høyblokka skal ha adkomst via Ingeborg Aas' veg, med enveiskjøring over allmenningen. Utkjøring skal gå over allmenningen og til Blaklivegen.

Stengsel som regulerer biltrafikk (bom, heve/senkepullert el.l.) inn på allmenningen o_ST1, tillates.

3.4.1 Parkering

3.4.1 Bil- og sykkelparkering for bolig

Det skal anlegges minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass for bil per 70 m² BRA eller per nye boenhet.

Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet under 70 m² BRA eller per nye boenheter, og minimum 3 plasser per leilighet over 70 m² BRA.

Minimum 50 % av sykkelparkering skal anlegges i kjeller/under tak. Minimum 5 % av p-plassene skal være tilpasset transportsykler/lastesykler.

Det skal anlegges spylepunkt for sykler i kjeller/under tak.

3.4.2 Bil- og sykkelparkering for forretninger og service

Det skal anlegges minimum 1,5 og maksimum 4 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA forretning/service. All bilparkering skal plasseres i sokkel langs Ingeborg Aas' veg og kjeller.

Det skal etableres minimum 2 plasser for sykkelparkering per 100 m² BRA forretning/service.

3.4.3 Bil- og sykkelparkering for barnehage

Det skal anlegges 12 hente- og bringeplasser i p-kjeller/sokkel for bil for barnehagen.

Det skal anlegges minimum 30 sykkelparkeringsplasser, hvorav

- minst 7 plasser skal være minst 3,5 x 1,2 m (for ekstra store sykler med vogn)
- minst 10 ordinære plasser skal være under tak.

3.5 Avfallshåndtering

3.5.1 Boligbebyggelse

Ny boligbebyggelse i felt BBB1, BBB2 skal tilknyttes mobilt avfallssugsanlegg. Nedkast skal ligge maksimalt 50 meter fra hver bygnings utgangsdør.

Eksisterende boligbebyggelse BBB3 kan tilknyttes mobilt avfallssugsanlegg til nye boliger.

Barnehagen skal tilknyttes mobilt avfallssugsanlegg. Nedkast til mobilt avfallssug for barnehagen bør plasseres innendørs. I tillegg skal det være en egen løsning for fraksjoner som ikke går i avfallssuget.

Det skal etableres returpunkt med nedgravde bunntømte containere for avfallsfraksjoner som er uegnet for avfallssug. Containeren skal plasseres ut mot Blaklivegen på området satt av til renovasjon innenfor felt o_SKF2.

Det skal være et eget rom for farlig avfall. Dette rommet skal ha tilgang fra utsiden av bygningen.

Midlertidige løsninger:

Det tillates midlertidige løsninger for avfallshåndtering for barnehagen. Dette skal skje ved plassering av containere på Torg o_ST2.

Adkomst for renovasjon til o_ST2 skal skje ved midlertidig adkomstveg til barnehagen (vedlagt bestemmelsen som en skisse).

Midlertidige løsninger for avfallshåndtering skal godkjennes av Trondheim kommune.

3.5.2 Øvrige formål

For andre bruksformål enn bolig skal avfallshåndtering løses innenfor bygningsmassen.

I felt BS1 tillates avfallscontainere plassert i tilknytning til varelevering langs Ingeborg Aas' veg. Det skal etableres skjerming mellom vegen og containere.

3.6 **Overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Metode og teknikk for overvannshåndtering inngår i VA-plan. Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

3.7 **Frisikttlinje vegkryss**

I området mellom frisikttlinjer skal det til enhver tid være fri sikt i en høyde på 0,5 meter.

§ 4 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

4.1 **Felles bestemmelser**

4.1.1 Plassering av ny bebyggelse

Der byggegrense ikke er angitt, følger den formålsgrense.

Balkonger tillates med utkragning maksimalt 2 meter utenfor byggegrense, men ikke utover formålsgrense, forutsatt minimum 4,5 meter fri høyde fra terreng/gate.

Utenfor angitte byggegrenser til boligene, men ikke utover formålsgrense, tillates trappe-/heisatkomst til p-kjeller.

4.1.2 Bebyggelsens høyder

Kotehøyder på plankartet angir maksimale tillatte høyder.

Heis og trapperom, pergolaer og lette takkonstruksjoner samt tekniske installasjoner kan oppføres på tak av boligbebyggelsen inntil 3,0 m over regulert høyde, på inntil 10 % av takflaten.

Tekniske installasjoner over tak skal plasseres slik at de ikke øker fasadehøyde som skaper økt skyggevirkning på nabotomter, og skal ikke gi sjenerende lyd/støy for omkringliggende og eksisterende boliger.

Rekkverk for takterrasse tillates inntil 1,3 m over gesims. Transparent/åpent rekkverk kan plasseres i fasadelivet. Tett rekkverk eller kantsikring skal trekkes tilbake tilsvarende høyden over gesims.

Fri høyde i kjørearealer i sokkel skal være minimum 4,5 m.

Det tillates etablert solcelleanlegg på tak av barnehagen. Anlegget kan stå maksimalt 1,3 m over regulert høyde på taket.

4.1.3 Utforming og arkitektonisk kvalitet for bolig og næring (gjelder ikke barnehagen)

Utforming og arkitektonisk kvalitet skal sikres i en prinsipplan, som viser hvilke grep som er gjort for å oppnå kvalitet. Prinsipplan skal inneholde skisser og beskrivelse som sikrer intensjonen i kravene om utforming og arkitektonisk kvalitet. En prinsipplan skal foreligge før første tiltak innenfor planområdet (gjelder ikke barnehagen).

Bebyggelsen skal ha en variert og samstemt fargebruk.

Det arkitektoniske uttrykket skal varieres ved skiftende høyder, sprang i fasadelivet og i fasadeflatenes komposisjon. Fasadene skal ha en oppdelt karakter der lange, monotone fasader skal unngås.

På bakkeplan mot torget - felt o_ST1 og mot Blaklivegen, skal fasadene ha særlig gode visuelle kvaliteter, solide materialer, god utførelse og tiltalende detaljer.

I tillegg til innganger fra p-kjeller til boliger, skal det etableres innganger fra gateplan i Blaklivegen.

Direkte innsyn fra uterom og fortau til garasjeanlegg/sokkel skal begrenses mest mulig. Synlig fasade langs lukket sokkeletasje skal ikke være høyere enn 1 meter.

Synlige takoppbygg, tekniske installasjoner, overdekninger, støyskjermingstiltak mv. skal utformes som integrerte deler av tiltaket ellers, og med harmonisk material- og fargebruk.

Det tillates ikke svalganger mot Blaklivegen eller torget - felt o_ST1. Dersom det etableres svalgang andre steder, tillates passering av maks. tre leiligheter fra atkomst til egen bolig på samme etasje (trapp gjelder som atkomst).

Det tillates å etablere profilering for næringsvirksomheter i sentrumsbebyggelsen på fasade mot Blaklivegen.

4.1.4 Universell utforming

Publikumsbygg og opparbeidede uteområder skal være universelt utformet.

Offentlige trafikkanlegg inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser som forbinder offentlige trafikkanlegg skal utformes med særlig høy grad av tilgjengelighet for alle, med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet.

Dersom det anlegges trapp i uteareal, skal det til arealet finnes trinnfri atkomst.

I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting av anlegg brukes allergivennlige planter.

4.2 **Boligbebyggelse – felt BBB1 og BBB2**

4.2.1 Arealbruk og utnyttingsgrad

Felt BBB1 og BBB2 skal nyttes til boliger med tilhørende anlegg og uterom.

Det skal samlet etableres minst 10 boenheter per dekar innenfor BBB1 og BBB2.

Samlet maksimalt tillatt bruksareal er 15 600 m² BRA, hvorav 600m² kun kan benyttes til boder og overdekket sykkelparkering. Minimum 300 m² boder og sykkelparkering skal plasseres slik at det ikke reduserer uterommene.

Beregning av krav til uteoppholdsareal skal inkludere alt bruksareal til boligformål over bakken og alt bruksareal tilhørende boenheten. Annet bruksareal i kjeller og bruksareal som er uteoppholdsareal skal ikke medregnes.

Det tillates frittstående boder på inntil 20 m² og overdekket sykkelparkering på terreng, hvorav maksimalt 100 m² BRA totalt per felt tillates utenfor angitte byggegrenser. Disse skal regnes inn i total BRA for området.

Overdekket sykkelparkering skal i mest mulig grad plasseres utenfor gårdsrommene til boligene.

4.2.2 Boligtyper og sammensetting av boenheter

Det tillates etablert maksimalt 5 % etromsleiligheter innenfor BBB1 og BBB2.

Maksimalt 35 % av leilighetene innenfor BBB1 og BBB2 skal være toromsleiligheter.

Minimum 15 % av boenhetene skal være fireroms eller større.

4.2.3 Uterom for boliger

Samlet uterom for boliger skal minimum være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være felles uterom for beboerne.

Felles uterom tillates lokalisert på tak over p-kjeller og sokkeletasje forutsatt gode sol-, støy- og miljøforhold samt god fysisk (heis inkludert) og visuell kontakt med omgivelsene, og brei trapp i tillegg.

Felles uterom skal være godt egnet til opphold og lek for alle aldersgrupper.

Det skal være støynivå $\leq L_{den} 55$ dB på areal som skal regnes med som uterom for boligene.

50 % av bydelspark – felt o_GP og /eller torg - felt o_ST2 kan regnes med som felles uterom for de nye boligene.

Parkeringsarealer, felleslokaler, fellesboder, felles heis-/trapperom skal ikke regnes med som BRA boligformål i uteromsregnskapet.

Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan.

Kjørbare gangveger som kun brukes av utrykningskjøretøy kan medregnes i uteromsregnskapet.

4.3 **Garasjeanlegg for boliger, forretning, tjenesteyting, kontor og/ eller opphold/sammenkomst – felt BG**

Feltet skal nyttes til garasjeanlegg for boligbebyggelse, herunder sykkelparkering. Parkering for andre formål i planen tillates innenfor feltet, men skal ikke gå på bekostning av parkeringskrav for boliger.

Boder og tekniske rom for tiliggende felt tillates.

Det skal etableres et lokale på minimum 50 m² BRA egnet for felles opphold/ sammenkomst. Lokalet skal ha åpen fasade med inngang fra Blaklivegen samt innlagt vann og toalett.

Det tillates 300 m² BRA forretning, tjenesteyting, kontor og/eller bevertning, innenfor BS1 og BG, med hovedinngang fra Blaklivegen. Formålet skal rommes innenfor tillatt total BRA næringsareal innenfor planområdet.

4.4 Garasjeanlegg for boliger – felt BG2

Det kan etableres tilleggsfunksjoner for bolig, som for eksempel bil- og sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkering for andre felt i planen tillates.

4.5 Sentrumsformål - felt BS1, BS2

4.5.1 Fellesbestemmelse

Feltene kan brukes til forretning og næringsbebyggelse.

Innenfor BS1 og BS2 tillates totalt 7000 m² BRA som inneholder forretning og næringsbebyggelse.

4.5.2 Felt BS1

Feltet kan brukes til forretning og næringsbebyggelse.

Det tillates kjøreareal og parkering innenfor formålet.

Kjøreadkomst til allmenningen (o_ST1) skal etableres gjennom BS1.

Eventuell stenging av kjøreadkomst, med bom eller heve/senkepuller, til felt o_ST1 som regulerer biltrafikk skal godkjennes av Trondheim kommune.

Forretninger og barnehage skal ha varelevering i feltet, skjermet for innsyn fra torget o_ST1. Hovedinnganger til alle boliger og forretninger som vender mot Blaklivegen, torg (f_ST4) og allmenningen (o_ST1), skal ligge i fasade på bakkeplan og ha trinnfri atkomst.

Dagligvarebutikker skal ha hovedinngang vendt mot allmenningen. Fasader til dagligvarebutikker som vender mot allmenningen skal ha minimum 50 % vindusflater.

Vindusflater mot allmenningen tillates ikke dekket til med reklame eller dekkende folie.

4.5.3 Felt BS2

Det tillates varelevering fra allmenningen - felt o_ST1.

Varelevering tillates ikke i tidsrommet fra kl. 23:00 til kl. 06:00

Det tillates inntil 25 parkeringsplasser for bil i eksisterende sokkel/ kjeller.

4.5.4 Felt f BS3, Parkeringskjeller

Det tillates etablert parkeringskjeller i flere plan, inkl. tilleggsfunksjoner for næring og bolig, så som parkering, boder og tekniske rom.

4.5.5 Faresone elektromagnetisk stråling H370

Faresonen viser elektromagnetisk stråling langs høyspent i luftlinje. Faresonen oppheves når/dersom høyspentlinja legges i jord eller fjernes.

4.6 Barnehage - felt o_BBH

Maksimalt tillatt bruksareal er 2300 m² BRA. Areal helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes.

Uteareal til barnehagen tillates inngjerdet.

4.7 Renovasjon f_BRE

Det tillates etablert anlegg for renovasjon/søppelsug, og annen kommunalteknisk/felles infrastruktur under bakken innenfor feltet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Gang- og sykkelveg o_SGS2 (sør for nærmiljøanlegg og barnehage)

Gang- og sykkelveg skal etableres med bredde 3,5 meter inkl. skulder. Sidearealenes utforming skal tilpasses utomhusanlegg i tiliggende felt.

5.2 Torg, felt o_ST1 (allmenningen)

Fra o_ST1 til gangveg o_SGS2 skal det etableres trapp. Det tillates kjøretrafikk for tilbringertjenester som varelevering, renovasjon og drosjetransport, og til eksisterende garasje i felt BS2. Det tillates ikke parkering for biler.

Allmenningen skal opparbeides som et attraktivt byrom og som en trygg passasje gjennom Risvolla senter/sentrum. Belysning skal være en integrert del av utformingen.

5.3 Torg – felt o_ST2 (øvre torg ved barnehagen)

Torg – felt o_ST2 skal opparbeides for opphold og aktivitet.

5.4 Kombinert formål avkjørsel, parkering, teknisk anlegg og grøntareal – felt o_SKF1

Innenfor kombinert formål avkjørsel, parkering, teknisk anlegg og grøntareal – felt o_SKF1 kan det etableres drosjeholdeplass og hente- og bringeplasser for senterområdet. Det tillates stans, men ikke alminnelig parkering.

5.5 Kombinert formål avkjørsel, sett av og henting, teknisk anlegg og grøntareal – felt o_SKF2

Kombinert formål avkjørsel, sett av og henting, teknisk anlegg og grøntareal – felt o_SKF2 skal planlegges i sammenheng med o_ST1 og langsgående fortau og etableres i tilknytning til drosjeholdeplass og hente-/bringeplasser for senterområdet. Egnet møblering tillates. Det tillates etablert renovasjon/nedkast for bunntømte containere for fraksjoner som ikke går i avfallssug. Det tillates ikke parkering.

5.6 Kombinert formål avkjørsel, teknisk anlegg f_SKF3, Ingeborg Aas' veg

Kombinert formål avkjørsel, teknisk anlegg f_SKF3 skal nyttes som kjøreatkomst for hele planområdet.

5.7 Annen veggrunn – grøntareal felt o_SVG1 og SVG2

Annen veggrunn – grøntareal felt o_SVG1 og SVG2 skal beplantes og gis en tiltalende utforming. Det tillates overvannshåndtering, nødvendige tekniske anlegg og snøopplag innenfor området. Det tillates etablert terrengtrapp gjennom SVG2, fra Blaklivegen opp mot øvre plan i eksisterende senter, felt o_ST3.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR - AKTIVITETSPARK

6.1 Park - felt o_GP

Området o_GP skal nyttes til aktivitetspark. Feltet skal utformes og tilrettelegges for alle aldersgrupper. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for ulike årstider.

Utforming og tilrettelegging skal godkjennes av Trondheim kommune, og både ta hensyn til barn og unges aktivitetsbehov og til eventuelle støy- og støvplager.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Faresone – høyspenningsanlegg H370 (elektromagnetisk stråling)

Faresonen viser elektromagnetisk stråling langs høyspent luftlinje. Faresonen oppheves når høyspentlinja legges i jord eller fjernes.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER

8.1 Bestemmelsesområde #1 Trappeforbindelse

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en trapp mellom gårdsrom i boligbebyggelsen og torget, med minimumsbredde 3 meter.

Trappen skal avsluttes breiere mot torget med amfiform, sittebenk eller tilsvarende.

8.2 Bestemmelsesområde #2 Parkering for barnehage

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres bilparkeringsplasser for barnehagen i felt o_BBH iht. parkeringskravet i § 3.4. Det skal være trafiksikker gangatkomst fra parkeringen og fram til barnehagen.

8.3 Bestemmelsesområde #3 Kulvert og kjeller for barnehage

Det tillates etablert kjeller under bakken innenfor bestemmelsesområdet, inkl. boder, sykkelparkering og tekniske rom.

8.4 Bestemmelsesområde #4 Konstruksjon under bakken (nedlagt tilfluktsrom)

Nedlagt tilfluktsrom innenfor bestemmelsesområdet tillates revet.

8.5 Bestemmelsesområde #5 Atkomstgate – Ingeborg Aas' veg

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være en atkomstgate/ kjøreatkomst for alle felt i planområdet. Gata skal ha minimumsbredde 5 meter, og helning i tråd med gjeldende regelverk for nedkjøringsramper for varelevering.

8.6 Bestemmelsesområde #6 Gangpassasje

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være minst én gangpassasje mellom gårdsrom i boligbebyggelsen og omgivelsene.

Gangpassasjen skal ha minimumsbredde på 8 meter og minimumshøyde tilsvarende to etasjer.

§ 9 REKKEFØLGKRAV

9.1 Vilkår for gjennomføring – krav til dokumentasjon og godkjenninger

9.1.1 Skolekapasitet

Tilstrekkelig skolekapasitet skal dokumenteres samtidig med søknad om første trinn rammesøknad for oppføring av boliger.

9.1.2 Tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for tiltakets arkitektur og forhold til omgivelsene. Søknaden skal inneholde tegninger og ev. forklarende tekst som beskriver fasadekomposisjon, material- og fargebruk, 3D-tegninger, snitt og oppriss som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planlagt terreng, veger og nabobebyggelse.

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert utomhusplan for hele planområdet. Utomhusplan skal være i målestokk 1:500 eller 1:250. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, planlagt terreng, beplantning, belysning, møblering, trapper, forstøtningsmurer, gang- og sykkelforbindelser, stigningsforhold, sykkelparkering, renovasjonspunkter, overvannshåndtering, leke- og rekreasjonsareal.

9.1.3 Støyutredning

Med søknad om tillatelse til oppføring av boliger skal det følge støyfaglig utredning/dokumentasjon som gjør rede for støynivåer, avbøtende tiltak samt hvordan disse skal utføres.

Dokumentasjonen skal vise at kravene i disse bestemmelsene i utredningen for støy er oppfylt. Støy på privat uterom/balkong skal dokumenteres. Avbøtende tiltak skal vurderes opp mot kvaliteter som sol og utsikt, og romlig kvalitet på balkong.

9.1.4 Geoteknisk prosjektering

Ved søknad om tiltak skal det foreligge geoteknisk utredning/prosjektering kvalitetssikret av uavhengig foretak iht. NVE- veileder 1/2019. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

9.1.5 Forurensning i grunnen

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det gjøres rede for utførte undersøkelser av forurensning i grunnen og forventet risiko for forurensning ved gjennomføringen av tiltaket.

Terrenginngrep i forurenset grunn krever tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2. Tiltaksplanen skal beskrive rutiner for graving, håndtering og disponering av gravemasser, og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Gravemasse som skal benyttes på uteareal skal dokumenteres å være ren.

9.1.6 Teknisk plan for vann og avløp

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp, herunder flomvann for planområdet.

Teknisk plan for vann og avløp, inklusiv kommunale vann- og avløpsledninger som må legges om og etableres på nytt, skal godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse av første tiltak kan gis.

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før første igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen. Midlertidig renovasjonsløsning for barnehagen skal være godkjent av Trondheim kommune før brukstillatelse gis.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for barnehagen skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp, herunder flomvann. I tillegg til å ivareta nødvendig plan for barnehagen med hensyn til framtidig situasjon, skal hele planområdet sikres ved midlertidige løsninger.

Teknisk plan for vann og avløp for barnehagen skal godkjennes av Trondheim kommune, også midlertidige løsninger.

9.1.7 Tekniske detaljplaner

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge tekniske detaljplaner knyttet til det aktuelle byggetrinnet for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder vegar og avkjørsler, gang- og sykkelveger med tilliggende grøntareal, torg, vann, avløp, overvannshåndtering og fordrøyninganlegg, energiforsyning/ nettstasjoner, avfallsanlegg og nedgravde avfalls løsninger som skal overtas av kommunen.

Tekniske detaljplaner for offentlige anlegg, inkludert for sikkerhet ift. høyspentlinje og for anleggsperioden, skal være godkjent av sektormyndighet/vegeier og drifter av offentlige anlegg, før igangsettingstillatelse kan gis.

9.1.8 Plan for anleggsperioden

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Statlige retningslinjer for behandling av støy og luftkvalitet i arealplanleggingen (hhv. T-1442 og T-1520) skal legges til grunn. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling og trafikkisikkerhet – for syklende, gående og barn på skoleveg, tilgjengelighet til kollektivholdeplass - samt massetransport, renhold, støvdemping, støyforhold og sikkerhet knyttet til høyspentlinje.

Planen skal forelegges og være godkjent av sektormyndighet/vegeier.

Nødvendige avbøtende og beskyttende tiltak, inkludert beskyttelse av vegetasjon som skal bestå, skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Det skal sikres trygg gang- og sykkelforbindelse i eksisterende gatenett gjennom/rundt planområdet.

Det skal i alle faser av utbygging innenfor planområdet sikres at en barnehage i drift har trafikkisikker atkomst for brukerne samt for utrykningskjøretøy, varelevering og renovasjon, og nødvendige støyredukerende tiltak, jf. gjeldende regelverk.

Midlertidige løsninger for adkomst til barnehagen under anleggsperioden:

Midlertidig adkomstveg til barnehagen skal være trafikkisikker og bygges i tråd med normtegninger for kommunal veg. Alle midlertidige løsninger skal oppfylle krav til trafikkisikkerhet. Adkomst til midlertidig veg til barnehagen skal gå via dagens adkomst fra Blaklivegen.

9.1.9 Plan for arbeider og dokumentasjon av sikkerhet ved utbygging i nærhet av høyspentlinje

Plan for arbeider og tiltak nær høyspent skal være godkjent av netteier før det kan gis igangsettingstillatelse for anleggsarbeid og etablering av tiltak innenfor planområdet.

Det skal dokumenteres at aktivitet i forbindelse med anleggsarbeid og etablering av tiltak i området ikke skaper farlige situasjoner i forbindelse med bruk av tårnkran, eventuell sprenging i grunn, mulig spunting og transportering. Dette gjelder for alle tiltak i planområdet.

Netteier skal varsles før det kan igangsettes anleggsarbeid nærmere høyspentlinje enn 30 meter.

9.1.10 Miljøprogram - miljøoppfølgingsplan

Ved første rammesøknad for tiltak innenfor sentrumsformål og boligformål, feltene BS1, BS3, BG1, BG2, BBB1, BBB2 skal det foreligge et samlet miljøprogram med miljømål for utbygging, iht. NS 3466:2009 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan.

Ved søknad om igangsettingstillatelse for nye tiltak skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal redegjøre for hvordan miljømålene realiseres i tiltak samt nødvendige avbøtende tiltak. Redegjørelsen skal omfatte angivelse av målsettinger, ansvar, tidsfrister og metoder samt vurdering av måloppnåelse.

Planen skal belyse:

- hvilke tiltak som skal gjøres i anleggsfasen, for å få mest mulig utslippsfri byggeplass, og for å minimere energibruk og klimagassutslipp.
- energiløsninger, -bruk og ev. produksjon (solceller), og lademuligheter for transport. Så langt det er mulig skal energieffektivitet samt prosjektets totale energiregnskap belyses/beregnes.
- materialvalg i bygg og uteanlegg, samt eventuelt gjenbruk av bygningselementer eller materialer fra planområdet eller utenfra, med tanke på å redusere tiltakets klimafotavtrykk
- valgte løsninger for overvannshåndtering og fordrøyning (ev. grønne tak)
- andre/flere tiltak og løsninger for å minimere energibruk og klimagassutslipp i byggenes levetid.
- at valgte løsninger oppfyller krav til estetisk utforming og gir vakre omgivelser for alle som beveger seg i og forbi området på bakkeplan.
- hvordan lokalklimaforhold er hensyntatt, som for eksempel skjerming av vindutsatte områder, (eks. pga. høyhus, vindtunnel o.l.), hindre kaldluftsoner, bruk av områder med sol i mørketiden.

9.2 Ferdigstilling av tiltak

9.2.1 Høyspent luftlinje

Før det gis igangsettingstillatelse for byggearbeider innenfor planområdet, skal høyspent luftlinje være sikret mot skade og fare. Slik sikring kan være krav om Leder for Sikkerhet (LFS) for arbeider som utgjør en risiko for overholdelse av sikkerhetsavstand, jf. §9.1.9, eller at høyspentlinje er fjernet og lagt i jord.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor fareområde høyspenningsanlegg H370 (elektromagnetisk stråling) skal høyspentlinje være fjernet og lagt i jord, eller strålingsnivået på annen måte være senket til et nivå iht. gjeldende regelverk.

9.2.2 Etablering av tekniske anlegg

Nødvendige tekniske anlegg for hvert omsøkt byggetrinn, herunder VA, avfallssug, nettstasjon, tele- og fjernvarme skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor hvert omsøkte byggetrinn.

9.2.3 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst, parkering og varelevering for hvert omsøkt byggetrinn skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor hvert omsøkte byggetrinn.

Midlertidige løsninger grunnet trinnvis utbygging tillates i inntil fem år.

9.2.4 Støytiltak

Omsøkte støymfintlige tiltak i støysone skal i nødvendig grad ha fungerende tiltak mot støy inne og ute før det gis brukstillatelse.

9.2.5 Uterom for boliger

Omsøkte boliger skal ha ferdig opparbeidet tilhørende uterom før det gis brukstillatelse.

9.2.6 Nedlagt tilfluktsrom

Nedlagt tilfluktsrom tillates revet.

Alternativt skal tilfluktsrommet være sanert og tomte istandsatt før utearealer oppå tas i bruk.

9.2.7 Gang- og sykkelveger

Gang- og sykkelveg o_SGS1 (langs Blaklivegen) skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i feltene BBB1 eller BBB2.

Gang- og sykkelveg o_SGS2 (sør for nærmiljøanlegg og barnehage) skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i feltene BBB1, BBB2. Kravet inkluderer sideareal fra bebyggelsen og fram til kant gangveg. Midlertidige løsninger for opparbeide av o_SGS1, grunnet trinnvis utbygging, tillates inntil fem år.

Gang- og sykkelveg o_SGS3 (øst for barnehagen) skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt o_BBH. Kravet inkluderer annen veggrunn - grøntareal felt o_SVG1 langs o_SGS3.

Gang- og sykkelveg o_SGS4 (øst for boligfelt BBB2) skal være etablert før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BBB2. Kravet inkluderer annen veggrunn - grøntareal felt o_SVG1 langs o_SGS4.

9.2.8 Sti / snarveg

Opprusting av eksisterende snarveg/opparbeidelse av turveg nord for planområdet, mellom barnehagetomt og rekkehus, skal utføres samtidig med utbygging av barnehagen, og være etablert før det gis brukstillatelse for barnehagen.

9.2.9 Torg / allmenning

Torg o_ST1 «Allmenningen» skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt BS1 og BG1.

Midlertidige løsninger for ferdig opparbeidelse av o_ST2, grunnet trinnvis utbygging, tillates i/for inntil fem år.

Torg o_ST2 (ved barnehagen) skal være ferdig opparbeidet senest to år etter midlertidig løsninger for adkomst til barnehagen o_BBH erstattes .

9.2.10 Aktivitetspark

Park o_GP skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt o_BBH, BBB1 og BBB2.

Flertallsmerknad i bystyrevedtak

Lett tilgjengelig adkomst til høyblokka for bevegelseshemmede må sikres uten at det går på bekostning av kvalitetene som et bilfritt torg på gateplan mellom den eksisterende høyblokka og ny bebyggelse skal ha.

Pita Ottervik *Johansen*

Trondheim Kommune
v/ Trondheim Kommunale byggekomite
Munkegt 1.

Her.

Midlertidig brukstillatelse.

En gir herved midlertidig brukstillatelse for
Asbjörn Överås gt 10.

Blokken er oppført i samsvar med tegninger godkjent i Trondheim
bygningråd 21.10.70.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 10.5.72.

John Langland



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Egil Ulvnes
Asbjørn Øverås veg 10I
7036 TRONDHEIM

KOPI

DELEGASJONSSAK

NR. MB 0809/01

GODKJENNING

Vår saksbehandler
Bernt Lothe Andersen

Vår ref.
01/14209
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
23.05.2001

ASBJØRN ØVERÅS VEG 10I, GNR/BNR 84/6 MELDING OM MINDRE BYGGEGARBEID: UTVIDELSE AV UTVENDIG BOD

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

Deres melding om mindre byggearbeid etter plan- og bygningsloven § 86a, er stemplet mottatt byggesakskontoret 14.05.2001. Tegninger og dokumentasjon stemplet mottatt byggesakskontoret samme datoligger til grunn for behandlingen av meldingen.

Meldingen gjelder utvidelse av utvendig bod. Det framgår av meldingen at tiltaket ble utført i 1991.

Det foreligger samtykke fra Risvollan borettslag og nabo i Asbjørn Øverås veg 10h og 10i.

Planstatus

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for eiendommene Risvold, Blaklieggen, Blakli, Utleiren, deler av Hoeggen m.fl. mellom Utleirvegen, Ytre Ringveg, begrenset mot områdene Steinan Øvre og Solborg", stadfestet 18.11.1970. Eiendommen er regulert til område for småhus og rekkehus.

Vurdering/begrunnelse

Boligfeltene har spesielle arkitektoniske kvaliteter som må ivaretas ved endring og rehabilitering. Det vises til plan- og bygningsloven § 92 tredje ledd:

"Ved endring av bestående bygning og ved oppussing av fasade, gjelder § 74 nr. 2 tilsvarende. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt som mulig blir bevart."

Risvollan Borettslag er nå i ferd med å gjenoppbygge de opprinnelige bodene. Borettslaget har i sin tid godkjent utvidelse av enkelte boder. Det ble den gang ikke søkt kommunen om disse endringene.

Byggesakskontoret mener at boligfeltets spesielle arkitektoniske kvalitet reduseres ved at enkelte boder utvides. I enkelte tilfeller har Byggesakskontoret godkjent mindre bodutvidelser, dersom det ikke er kommet merknader fra naboer, og at det er dokumentert at utvidelsen i sin tid ble godkjent av Risvollan Borettslaget. Boden er sammenbyggt med naboens bod (Asbjørn Øverås veg 10H) som er utvidet på

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermannsveg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

069131/01

tilsvarende måte. Utvidelsen av naboens bod ble godkjent 16.08.2000 (MB 1706/00). Bodene som denne meldingen omfatter ble ifølge tiltakshaver utvidet i 1991. Det foreligger ikke dokumentasjon på at utvidelsen den gang ble omsøkt eller godkjent av borettslaget.

Da bodene er sammenbygd med naboens bod som er godkjent utvidet, finner byggesakskontoret ut i fra en helhetlig vurdering i dette tilfelle å kunne godkjenne omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

Byggesakskontoret presiserer at utforming av vegger, dør og tak skal være som for nye boder.

VEDTAK:

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEID GODKJENNES

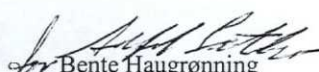
Det vises til plan- og bygningsloven § 86a.

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

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 86a. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 3 måneder.

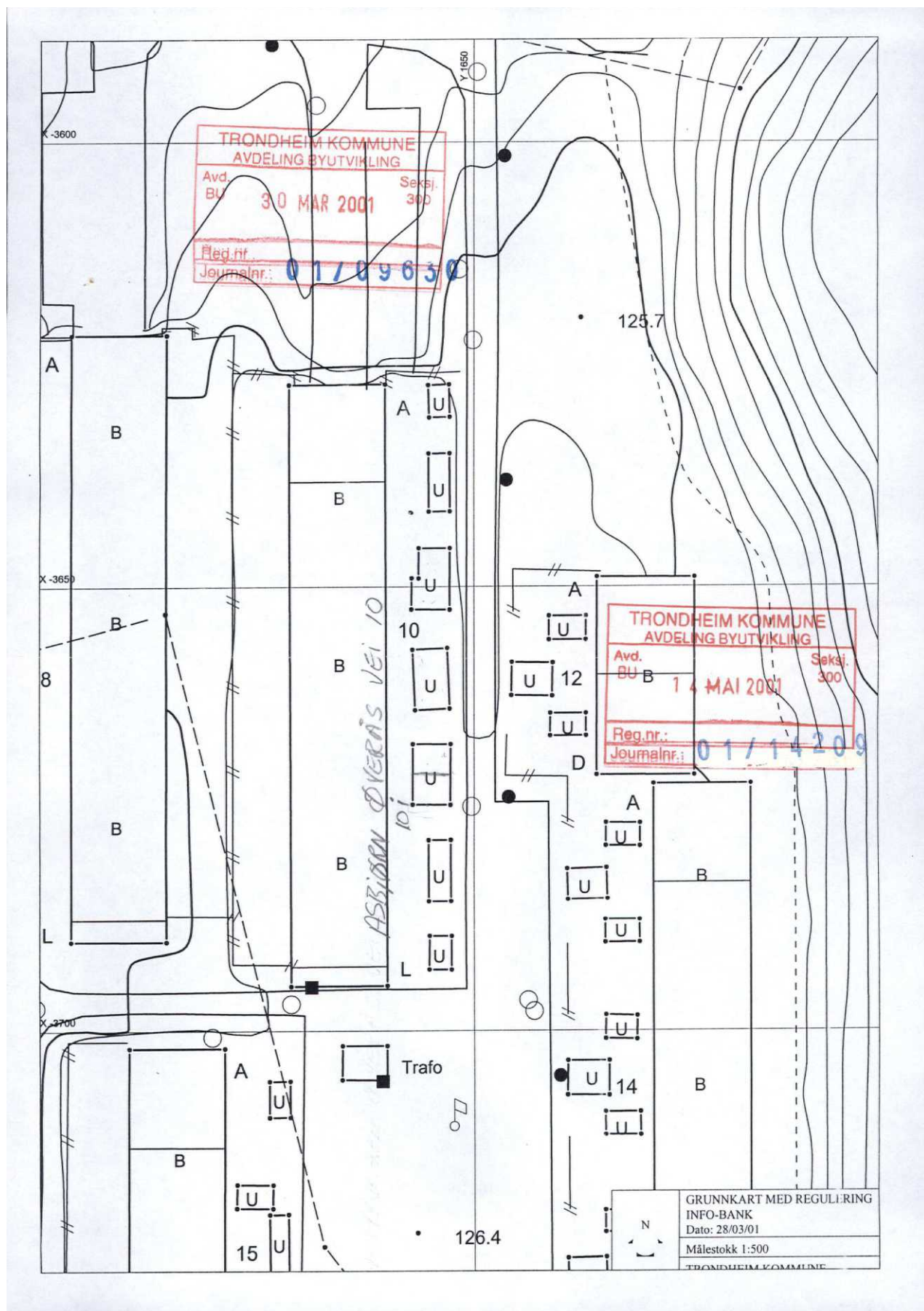
Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Bernt Lothe Andersen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak



THONDHEIM KOMMUNE	
AVDELING BYUTVIKLING	
Ans. BU	Saksf. 300
14. MAI 2001	
Rag nr. 01114209	
Journ. nr.	

ØST

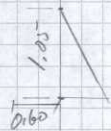
VEG

MÅL 1:50.

NABO BOD
10 H

10 H

GAMMEL DEL

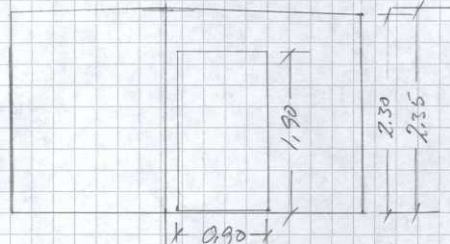


0.10

RVT SESAKSKONTORET	
Reg. nr. 6	
Brutt. nr. 1	
Date	
Sign.	

NABO BOD
10 H

GAMMEL DEL



FASADE SØR

SØR OG VEST PANEI SOM HUS.

22.04.01. ELL.



4.1 Vedtekter

Vedtekter for Risvollan Borettslag vedtatt på konstituerende generalforsamling 11. mai 1970 med senere endringer. Siste endring 2. mai 2016.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg kan arbeidsgivere som skal leie ut boliger til sine ansatte eie inntil fem prosent av andelene i tillegg til de som visse juridiske personer kan eie i medhold til tredje ledd.
- (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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon, skilsmisse eller arv, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Heller ikke kan forkjøpsrett gjøres gjeldende ved boligbytte (bytte av andeler) eller ved overdragelse fra andelseier som nevnt i § 2-1 (3) og (4) til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.
- (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) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren første gang overtok andel i borettslaget. Ved erverv av ny andel etter tidligere fraflytting fra borettslaget, medregnes ikke tidligere ansiennitet. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett anvendes, reduseres ansiennitet som teller med etter dette ledd med 5 år.

- (2) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik botid, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med 5 år.
- (3) Styret kan fravike prioritetsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.
- (4) Andelseier som vil overta ny andel, må normalt overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret kan likevel fravike dette etter søknad når særlige grunner tilsier det.
- (5) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke radiatorer med tilhørende ledningsnett innenfor boligen.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Andelseiers utvidede vedlikeholdsplikt og ansvar for rørføringer og tekniske installasjoner etter ombygging»

- (1) All ombygging som medfører endringer i rørføringer og andre tekniske installasjoner, er søknadspliktig til borettslagets administrasjon.
- (2) Andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. vedtektenes pkt. 5-1 må etterkommes for de rørføringer og øvrige tekniske installasjoner som følger av tiltaket. Tilsvarende oppheves Risvollan Borettslag sin vedlikeholdsplikt for de samme installasjonene som følge av tiltaket, jfr. kap. 4.1, pkt. 5-2.
- (3) All ombygging som nevnt over skal utføres av autoriserte firma. Dokumentasjon på dette skal innleveres borettslagets administrasjon, ved ferdigstillelse.
- (4) Dersom tiltaket ikke er omsøkt og/eller godkjent, eller dokumentasjon på autorisert utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht. borettslagsloven kap. 5.1, og ellers som følge av tiltaket, herunder i forhold til rørgjennomføringer i bærende konstruksjoner (som ellers er borettslagets ansvar), både overfor Risvollan Borettslag, andre andelseiere og tredjepersoner. Risvollan Borettslag fraskriver seg ansvar for eventuelle skader og følgeskader på rør og annet som er blitt installert i forbindelse med tiltaket.

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

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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 besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer. Begge kjønn skal være representert med minimum 40%. Styret skal ha tre nummererte varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier, andelseiers ektefelle/samboer eller representant for de ansatte i borettslaget.
- (3) Styret velges av generalforsamlingen med unntak av de ansattes representant og dennes personlige varamedlem som velges av og blant de ansatte. Styreleder velges ved særskilt valg. Det kan maksimalt oppnevnes to styremedlemmer fra samme felt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) Om representasjon og fullmakt gjelder bestemmelsene i borettslagslovens § 8-16.
- (2) Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.
- (3) I tillegg gjelder at dersom det føres sak mellom representantskapets flertall på den ene side og laget på den annen side, og i den utstrekning bestemmelsene i borettslagslovens § 8-16 ikke er til hinder for det, skal styret kreve generalforsamlingen sammenkalt til valg av en eller flere personer som skal opptre for laget under saken.

9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Naboutvalg

- (1) Det skal opprettes naboutvalg ved hvert av områdene A, B, C, D, E, F, G, H1-15, H2-20 og Høyhuset. I de tilfeller hvor det viser seg umulig å skaffe tilstrekkelig antall medlemmer, kan det respektive felt søke styret om en sammenslåing/samarbeid med et annet felts naboutvalg inntil ett år av gangen.
- (2) Hvert naboutvalg skal ha 3-5 medlemmer som velges av allmøte i respektive felt i henhold til bestemmelser nedfelt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen. Suppleringsvalg foretas i ekstraordinært allmøte.
- (3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratreddelse gjelder tilsvarende for medlemmer av naboutvalgene.
- (4) Naboutvalgene skal være kontaktledd mellom styret og beboerne. Forøvrig skal naboutvalgene ha den myndighet og utøve de oppgaver som er fastsatt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen.

- (5) Generalforsamlingen eller styret kan bevilge midler særskilt til naboutvalgene. For slike midler skal naboutvalgene føre regnskap, som framlegges for styret etter nærmere regler fastsatt av styret.
- (6) Styret fører tilsyn med at utvalgene oppfyller sine plikter.

9-2 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Kontaktutvalget foreslår medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Funksjonstid på 2 år. Valgkomiteen skal bestå av begge kjønn. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg. Valgkomiteen skal bestå av 3 andelseiere fra ulike naboutvalgsområder.
- (3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av valgkomiteen.
- (4) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret slik at begge kjønn er representert med minimum 40%.
- (5) Valgkomiteen skal fremlegge forslag om godtgjørelse til styre og representantskap for generalforsamlingen.

9-3 Representantskap

- (1) Representantskapet skal bestå av 4 representanter med maksimum 2 fra samme felt. Representantskapets ordfører gis dobbeltstemme ved stemmelikhet. Det skal være 2 vararepresentanter som velges i nummerert rekkefølge. Representant eller vararepresentant skal være andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer. Flest mulig av naboutvalgsområdene bør være representert.
- (2) Valgkomiteen innhenter forslag til representanter fra naboutvalgene, og fremmer endelig forslag til generalforsamlingen.
- (3) Representantene velges på ordinær generalforsamling med funksjonstid på 2 år. Varamedlemmer velges for ett år.
- (4) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av representantskapet.
- (5) Representantskapets ordfører velges av og blant representantskapets medlemmer for ett år.

- (6) Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, generalforsamlingens og representantskapets egne beslutninger.
- (7) Representantskapet skal gis opplysninger om lagets drift i den utstrekning det finner dette nødvendig og forholdene tillater det. Det har i dette øyemed, samlet eller ved et utvalg, rett til å gjennomgå lagets obligatoriske spesifikasjoner og dokumentasjon i henhold til lov om bokføring. To ganger hvert år, og ellers så ofte representantskapet finner dette nødvendig, skal styret forelegge det kontospesifikasjoner, så vel som forklaring om alt vesentlig som har foregått i den forløpne tid. Som et ledd i dette fremlegger styret halvårsregnskap med kommentarer.
- (8) Representantskapet skal til ubestemte tider, minst en gang om året, uten varsel sørge for at kasse og verdipapirer blir undersøkt.
- (9) Representantskapet kan innhente sakkyndig bistand, når det finner dette påkrevd i en gitt sak.
- (10) Medlemmer i representantskapet skal fortløpende få tilsendt protokoll fra styrets møter.
- (11) Representantskapet skal forelegges årsoppgjør og revisjonsberetning senest 8 dager før saken skal behandles i representantskapet. Representantskapet skal gi uttalelse i generalforsamlingen om hvorvidt årsoppgjøret bør godkjennes.
- (12) Saker av stor prinsipiell eller stor økonomisk betydning for borettslaget skal forelegges representantskapet før styret fattet endelig vedtak. Representantskapet forelegges også borettslagets budsjett med kommentarer før godkjenning.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Dog skal styret bestrebe seg på at ordinær generalforsamling avholdes innen 30. april.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, representantskapet eller dets ordfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker, men ikke tidligere enn 15. mars.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av representantskapets ordfører med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan

om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

- (3) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
 - Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret og representantskapet etter forslag fra valgkomiteen
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen
- (2) Årsberetning, årsregnskap samt representantskapets uttalelser skal snarest mulig og senest 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent adresse.
- (3) Representantskapet skal fremsette forslag på valg av revisor.

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10-8 Møterett

- (1) Alle andelseiere har rett til å være til stede i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseiers ektemake, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, medlemmer av representantskapet, forretningsfører og leietaker av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder, representantskapets ordfører og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. For representantskapets ordfører skal det i tilfelle utpekes en stedfortreder.

11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Innhabilitet

- (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.

11-2 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.

11-3 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.

12 Revisjon

12.1 Revisor

- (1) Laget skal ha revisor i overensstemmelse med borettslagslovens kapittel 9. Representantskapet skal fremsette forslag ved valg av revisor.
- (2) Etter krav fra generalforsamling, representantskap, styremedlem, forretningsfører eller granskingsmann plikter revisor å gi opplysninger om hva han har funnet under sin virksomhet for laget. Revisor kan forlange spørsmålene fremsatt skriftlig og kan gi skriftlig svar. I så fall skal spørsmål og svar protokolleres, om noen av de tilstedeværende forlanger det.
- (3) Revisor og hans assistent plikter for øvrig å bevare taushet om alt de under sin virksomhet får kjennskap til, for så vidt de ikke etter bestemmelser i lov er forpliktet til å gi opplysninger.
- (4) I den utstrekning revisorloven eller annen lov hjemler ytterligere opplysningsplikt ut over det som følger av andre ledd, innebærer ikke bestemmelsene i andre ledd noen innskrenkning i revisors opplysningsplikt etter loven.

13 Sammenslåing og deling

13.1 Sammenslåing og deling

I tillegg til bestemmelsene i kapittel 10 i lov om borettslag skal gjelde at forslag om sammenslåing eller deling skal forelegges representantskapet til uttalelse før fremleggelse for generalforsamlingen.

14 Oppløsning

14.1 Oppløsning

Når skifteretten trer i generalforsamlingens sted i henhold til borettslagslovens § 11-2 (4), bortfaller representantskapet.

15 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

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

15-2 Forholdet til borettslovene

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

4.1 Vedtekter

Vedtekter for Risvollan Borettslag vedtatt på konstituerende generalforsamling 11. mai 1970 med senere endringer. Siste endring 06.05.2024.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg kan arbeidsgivere som skal leie ut boliger til sine ansatte eie inntil fem prosent av andelene i tillegg til de som visse juridiske personer kan eie i medhold til tredje ledd.
- (5) Vedtektene ligger tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

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) Nokter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon, skilsmisse eller arv, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Heller ikke kan forkjøpsrett gjøres gjeldende ved boligbytte (bytte av andeler) eller ved overdragelse fra andelseier som nevnt i § 2-1 (3) og (4) til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.
- (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) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren første gang overtok andel i borettslaget. Ved erverv av ny andel etter tidligere fraflytting fra borettslaget, medregnes ikke tidligere ansiennitet. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett anvendes, reduseres ansiennitet som teller med etter dette ledd med 5 år.

- (2) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik botid, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med 5 år.
- (3) Styret kan fravike prioritetsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.
- (4) Andelseier som vil overta ny andel, må normalt overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret kan likevel fravike dette etter søknad når særlige grunner tilsier det.
- (5) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom boretts lagets faste informasjonskanaler.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.
- (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) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke radiatorer med tilhørende ledningsnett innenfor boligen.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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.

5-3 Andelseiers utvidede vedlikeholdsplikt og ansvar for rørføringer og tekniske installasjoner etter ombygging

- (1) All ombygging som medfører endringer i rørføringer og andre tekniske installasjoner, er søknadspliktig til borettslagets administrasjon.
- (2) Andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. vedtektenes pkt. 5-1 må etterkommes for de rørføringer og øvrige tekniske installasjoner som følger av tiltaket. Tilsvarende oppheves Risvollan Borettslag sin vedlikeholdsplikt for de samme installasjonene som følge av tiltaket, jfr. kap. 4.1, pkt. 5-2.
- (3) All ombygging som nevnt over skal utføres av autoriserte firma. Dokumentasjon på dette skal innleveres borettslagets administrasjon, ved ferdigstillelse.
- (4) Dersom tiltaket ikke er omsøkt og/eller godkjent, eller dokumentasjon på autorisert utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht. borettslagsloven kap. 5.1, og ellers som følge av tiltaket, herunder i forhold til rørgjennomføringer i bærende konstruksjoner (som ellers er borettslagets ansvar), både overfor Risvollan Borettslag, andre andelseiere og tredjepersoner. Risvollan Borettslag fraskriver seg ansvar for eventuelle skader og følgeskader på rør og annet som er blitt installert i forbindelse med tiltaket.

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

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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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 besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer. Begge kjønn skal være representert med minimum 40%. Styret skal ha tre nummererte varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier, andelseiers ektefelle/samboer eller representant for de ansatte i borettslaget.
- (3) Styret velges av generalforsamlingen med unntak av de ansattes representant og dennes personlige varamedlem som velges av og blant de ansatte. Styreleder velges ved særskilt valg. Det kan maksimalt oppnevnes to styremedlemmer fra samme felt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) Om representasjon og fullmakt gjelder bestemmelsene i borettslagslovens § 8-16.
- (2) Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.
- (3) I tillegg gjelder at dersom det føres sak mellom representantskapets flertall på den ene side og laget på den annen side, og i den utstrekning bestemmelsene i borettslagslovens § 8-16 ikke er til hinder for det, skal styret kreve generalforsamlingen sammenkalt til valg av en eller flere personer som skal opptre for laget under saken.

9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Naboutvalg

- (1) Det skal opprettes naboutvalg ved hvert av områdene A, B, C, D, E, F, G, H1-15, H2-20 og Høyhuset. I de tilfeller hvor det viser seg umulig å skaffe tilstrekkelig antall medlemmer, kan det respektive felt søke styret om en sammenslåing/samarbeid med et annet felts naboutvalg inntil ett år av gangen.
- (2) Hvert naboutvalg skal ha 3-5 medlemmer som velges av allmøte i respektive felt i henhold til bestemmelser nedfelt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen. Suppleringsvalg foretas i ekstraordinært allmøte.
- (3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av naboutvalgene.
- (4) Naboutvalgene skal være kontaktledd mellom styret og beboerne. Forøvrig skal naboutvalgene ha den myndighet og utøve de oppgaver som er fastsatt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen.

- (5) Generalforsamlingen eller styret kan bevilge midler særskilt til naboutvalgene. For slike midler skal naboutvalgene føre regnskap, som framlegges for styret etter nærmere regler fastsatt av styret.
- (6) Styret fører tilsyn med at utvalgene oppfyller sine plikter.
- (7) Reglene om habilitet i vedtektenes pkt. 11-1, gjelder tilsvarende.

9-2 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Kontaktutvalget foreslår medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Funksjonstid på 2 år. Valgkomiteen skal bestå av begge kjønn. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg. Valgkomiteen skal bestå av 3 andelseiere fra ulike naboutvalgsområder.
- (3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratreddelse gjelder tilsvarende for medlemmer av valgkomiteen.
- (4) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret slik at begge kjønn er representert med minimum 40%.
- (5) Valgkomiteen skal fremlegge forslag om godtgjørelse til styre og representantskap for generalforsamlingen.

Vedlegg: Instruks for Valgkomiteen vedtatt av generalforsamlingen 06.05.2024.

9-3 Representantskap

- (1) Representantskapet skal bestå av 4 representanter med maksimum 2 fra samme felt. Representantskapets ordfører gis dobbeltstemme ved stemmelikhet. Det skal være 2 vararepresentanter som velges i nummerert rekkefølge. Representant eller vararepresentant skal være andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer. Flest mulig av naboutvalgsområdene bør være representert.
- (2) Valgkomiteen innhenter forslag til representanter fra naboutvalgene, og fremmer endelig forslag til generalforsamlingen.
- (3) Representantene velges på ordinær generalforsamling med funksjonstid på 2 år. Varamedlemmer velges for ett år.

- (4) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av representantskapet.
- (5) Representantskapets ordfører velges av og blant representantskapets medlemmer for ett år.
- (6) Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, generalforsamlingens og representantskapets egne beslutninger.
- (7) Representantskapet skal gis opplysninger om lagets drift i den utstrekning det finner dette nødvendig og forholdene tillater det. Det har i dette øyemed, samlet eller ved et utvalg, rett til å gjennomgå lagets obligatoriske spesifikasjoner og dokumentasjon i henhold til lov om bokføring. To ganger hvert år, og ellers så ofte representantskapet finner dette nødvendig, skal styret forelegge det kontospesifikasjoner, så vel som forklaring om alt vesentlig som har foregått i den forløpne tid. Som et ledd i dette fremlegger styret halvårsregnskap med kommentarer.
- (8) Representantskapet skal til ubestemte tider, minst en gang om året, uten varsel sørge for at kasse og verdipapirer blir undersøkt.
- (9) Representantskapet kan innhente sakkyndig bistand, når det finner dette påkrevd i en gitt sak.
- (10) Medlemmer i representantskapet skal fortløpende få tilsendt protokoll fra styrets møter.
- (11) Representantskapet skal forelegges årsoppgjør og revisjonsberetning senest 8 dager før saken skal behandles i representantskapet. Representantskapet skal gi uttalelse i generalforsamlingen om hvorvidt årsoppgjøret bør godkjennes.
- (12) Saker av stor prinsipiell eller stor økonomisk betydning for borettslaget skal forelegges representantskapet før styret fattet endelig vedtak. Representantskapet forelegges også borettslagets budsjett med kommentarer før godkjenning.
- (13) Reglene om habilitet i vedtektenes pkt. 11-1, gjelder tilsvarende.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Dog skal styret bestrebe seg på at ordinær generalforsamling avholdes innen 30. april.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, representantskapet eller dets ordfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker, men ikke tidligere enn 15. mars.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av representantskapets ordfører med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (3) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1) På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
 - Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret og representantskapet etter forslag fra valgkomiteen
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen
- (2) Årsberetning, årsregnskap samt representantskapets uttalelser skal snarest mulig og senest 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent adresse.
- (3) Representantskapet skal fremsette forslag på valg av revisor.

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av representantskapets ordfører. Representantskapet kan imidlertid be styret om at det utpekes en annen og kompetent møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal i tilfelle slik innleie underskrives av både møteleder og representantskapets ordfører samt av en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.
- (3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

10-8 Møterett

- (1) Alle andelseiere har rett til å være til stede i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseiers ektemake, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, medlemmer av representantskapet, forretningsfører og leietaker av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder, representantskapets ordfører og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. For representantskapets ordfører skal det i tilfelle utpekes en stedfortreder.

11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Innhabilitet

- (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.

11-2 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.

11-3 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.

12 Revisjon

12.1 Revisor

- (1) Laget skal ha revisor i overensstemmelse med borettslagslovens kapittel 9. Representantskapet skal fremsette forslag ved valg av revisor.
- (2) Etter krav fra generalforsamling, representantskap, styremedlem, forretningsfører eller granskingsmann plikter revisor å gi opplysninger om hva han har funnet under sin virksomhet for laget. Revisor kan forlange spørsmålene fremsatt skriftlig og kan gi skriftlig svar. I så fall skal spørsmål og svar protokolleres, om noen av de tilstedeværende forlanger det.
- (3) Revisor og hans assistent plikter for øvrig å bevare taushet om alt de under sin virksomhet får kjennskap til, for så vidt de ikke etter bestemmelser i lov er forpliktet til å gi opplysninger.
- (4) I den utstrekning revisorloven eller annen lov hjemler ytterligere opplysningsplikt ut over det som følger av andre ledd, innebærer ikke bestemmelsene i andre ledd noen innskrenkning i revisors opplysningsplikt etter loven.

13 Sammenslåing og deling

13.1 Sammenslåing og deling

I tillegg til bestemmelsene i kapittel 10 i lov om borettslag skal gjelde at forslag om sammenslåing eller deling skal forelegges representantskapet til uttalelse før fremleggelse for generalforsamlingen.

14 Oppløsning

14.1 Oppløsning

Når skifteretten trer i generalforsamlingens sted i henhold til borettslagslovens § 11-2 (4), bortfaller representantskapet.

15 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

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

15-2 Forholdet til borettslovene

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

6.1 Ordensregler

Revidert pr. 31. januar 1979, 28. april 1982, 10. juni 1987, 17. juni 1999, 21. juni 2001, 19. september 2002, 22. september 2005, 13. mars 2008, 23. september 2010 (jfr. politivedtekter for Trondheim kommune), 21. november 2013, 22. mars 2018, 19. mars 2020 og 17.11.2022. sist endret 26.10.23.

1. Ansvar

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

2. Regler om ro og orden

Støyende arbeider som eksempelvis boring i betong, skal avsluttes senest kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. For øvrig gjelder lov om helligdager og helligdagsfred. Søndag er helligdag. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12?q=helligdagsfred>

Enhver plikter å overholde alminnelig krav til ro og orden. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må ingen ved unødig støy forstyrre den alminnelige nattero.

3. Snømåking og sandstrøing

Hver andelseier er ansvarlig for snørydding og sandstrøing om vinteren, samt utvendig renhold om sommeren. Dette gjelder partiet fram til gangveien. De andelseiere som har felles inngangsparti, plikter å sørge for renhold/rydding av felles kjeller, trapp og gårdsplass og må selv komme overens om dette. Om nødvendig kan naboutvalget gå i dialog med partene.

4. Parkering

Privatbiler skal parkere i garasjene eller på de opparbeidede parkeringsplassene. Parkering på borettslagets område utenom parkeringsplassene er ikke tillatt. De utvendige parkeringsplassene kan ikke uten tillatelse fra borettslaget anvendes til andre formål enn bilparkering. Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødig og uberettiget plass, vil - om nødvendig - bli tauet vekk for eiernes regning. Biler parkert på borettslagets grøntområder omfattes også av dette.

Det kan innvilges dispensasjon fra dette etter begrunnet søknad. Dispensasjonen gjøres tidsbegrenset.

Elbilading- godkjent ladepunkt- ikke motorvarmeruttak

5. Garasjene

Kjøretøyene skal parkere på anvist plass, og innenfor merket område/sperrelinjen. Parkering i midtgangen skal ikke forekomme. Garasjeporten og bakdøren skal alltid etterlates låst. I garasjene er det **forbudt** å:

- utføre reparasjoner (skifting av lyspærer og tilsvarende bagatellmessige arbeider regnes ikke som reparasjon)
- vask av bil
- ruse motor unødig
- bruke åpen ild
- oppbevare ildsfarlige / **oppbevare ildsfarlige væsker og gasser** i fellesgarasjen
- søle olje og andre kjemikalier (må eventuelt fjernes omgående)
- oppbevare tilhengere

- oppbevare avskiltete biler
- oppbevare MC/scooter utenom egen p-plass (ny) eller på ellers anviste og godkjente plasser
- oppbevare større utstyr som kano/kajakk etc uten godkjenning fra borettslaget

Det kan innvilges dispensasjon fra punktet om forbudet med oppbevaring av biltilhengere etter begrunnet søknad. Dispensasjonen er tidsbegrenset.

Andelseiere/beboere som har garasjeplass plikter å benytte denne av hensyn til begrenset uteparkering.

Det er ikke tillatt å leie bort garasjeplass så lenge egen/egne biler disponeres. Det er heller ikke tillatt å leie ut til andre enn andelseiere/beboere i borettslaget.

Ved bortleie av garasjeplass er utleieren ansvarlig for at reglementet følges. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i garasjen utenom i bodene.

Der det er sikringsskap montert i bodene, skal borettslaget ha uhindret adgang, evt. kan bodene deles opp slik at borettslaget får adgang til sikringsskapene.

6. Trafikkregulering i boområdene

Veinettet i borettslaget består av private veier/gangveier og kommunale veier. Hele området er offentlig regulert med skilting som innebærer forbud mot all unødvendig ferdsel med motorkjøretøyer innenfor de skiltede områder. Dette gjelder så vel de private veier/gangveier som de kommunale veier.

Borettslagets skilting må etterkommes.

Trafikkreguleringen innebærer bl.a. at parkering, bilvasking mv. inne på boligfeltene ikke er tillatt.

7. Trafikkovertrедelser

Trafikkovertrедelser og brudd på det som er nevnt i INFO-håndboken, kap. 6.1 - pkt. 4, 5 og 6 kan meddeles borettslagets administrasjon som i hvert enkelt tilfelle vil vurdere hvorvidt overtrедelsen skal anmeldes til politiet eller benytte andre sanksjonsmuligheter.

Når det gjelder å etterkomme parkeringsvedtektene, anbefales beboerne selv å kontakte det firma som til enhver tid håndhever disse for borettslaget.

Unødvendig kjøring kan også anmeldes til politiet av beboerne.

8. Dyrehold

Dyrehold tillates så lenge det ikke medfører vesentlig ulempe for naboer.

Det er ikke tillatt å montere katteluke i Risvollan Borettslag.

Det er imidlertid forbud mot kennel- og oppdrettsvirksomhet.

Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget, skal registreres. Registreringsskjema fås ved henvendelse til borettslagets kontor eller på borettslagets hjemmeside. Andelseier av den leilighet hvor dyret har sitt tilhold, er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene overholdes, også i det tilfelle at bruken av leiligheten er overdratt til andre.

Hunder som luftes på borettslagets område skal holdes under oppsikt, og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser og lekeplasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Når hunder gjør fra seg på borettslagets område, skal ekskrementer omgående fjernes og deponeres i utplasserte hundetoaletter.

Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det deponeres i henhold til gjeldende kildesorteringsrutiner.

For beboere med katt anbefales:

- Å merke katten med chip og/eller bånd
- Sterilisere/kastrere katten
- At katten har tilgang på utetoalett
- Å følge vaksinasjonsprogrammer

Borettsshaveren er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre sanksjoner fra borettslaget, i form av krav om å skille seg av med dyret/dyrene eller i verste fall pålegg om salg av borettsandelen.

Klager på dyrehold behandles av det respektive naboutvalg slik som ved øvrige naboklager.

9. Forholdet til vedtektene

Ordensreglene er vedtatt med hjemmel i vedtektene. Overtredelse av ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på andelseiers plikter i hht. vedtektene, og kan medføre at det kan fremmes pålegg om salg av leilighet, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd eventuelt krav om fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			1686/70
G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Bygn.råd. jnr.
Matr.nr.	Asbjørn Øverås veg 10	den 21.10.70	Sak nr. 70/1923

Byggemelding fra Trondheim kommune ved Den kom. byggekomite på boligblokk på Asbjørn Øverås veg 10. Blokken føres opp i 2 delvis i etasje med kjeller. Bebygd areal er på 1122 m². Den gir plass for 2 stk. 2-roms leiligheter med kjøkken, dusj og w.c. og 10 stk. 4-roms leiligheter med kjøkken, vaskerom, bad og w.c. I kjeller er innredet garasjer. Samtlige leiligheter har nødvendige ytre rom i den utstrekning bygningsrådet tidligere har godkjent for blokken i byggetrinn I. Plassering av tilfluktsrom for prosjektet som helhet er godkjent av Sivilforsvarets sentralledelse ved brev av 26.1.70. Reguleringsplan for området er godkjent av byplanrådet på møte den 17.2.70. I brev datert 31.8.70 meddeler Røykskaderådet røykskade-konsesjon etter grannelovens § 19 for varmesentral på Risvollan-Blakli området.

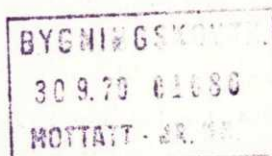
Vedtak.

Under henvisning til bygningsrådets tidligere behandling av byggemelding for blokkbebyggelsen i byggetrinn I på Risvollan-Blakli området finner bygningsrådet å kunne godkjenne byggemeldingen. Byggherren må rette seg etter bygningsrådets vedtak av 9.7.69, 1.10.69, 26.1.70, 11.2.70 og 25.2.70. Eventuelle bemerkninger fra helserådets vedrørende den interne renovasjon må etterkommes.

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av

Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord. Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.



Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til **BYGNINGSRADET** i TRONDHEIM.

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. 2637/10

på boligområdet Risvollan - Blakli.

Armm. kr 50,-
konti 2070,-
Stat. bet. 517,-

Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Arbeidets art: ¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerede verdi
av byggearbeidet: ²⁾

Følgende opplysninger skal gis:

Forsk. kap. 54 § 1 nr. 1 a. Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:

Tomtens størrelsem²
Eldre bebyggelse arealm²
Areal av nybygg 1122 m²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾ 1127,4 m²

¹⁾ Strek under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innregnes til beboelses- og arbeidsrom.

Antall leiligheter i blokken , totalt 12
herav: 2-roms type II A 2 + II B , tils. 2
3-roms " III A + III B + III C, "
4-roms " IV A 10 + IV B , " 10
5-roms " V A + V B , "

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:
Planer og snitt.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2—4 og 43 § 1) Se geoteknisk undersøkelse v/siv.ing. Kummeneje, bilag til prins. byggem. av 9/7 1969.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Se "Teknisk beskrivelse", bilag til prins. byggem. av 9/7 1969.

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:
Se reguleringsplan av 1/2 1970.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:
Balkonger av plasstøpt betong på prefab. veggutstikk av betong. Konstruksjonen er forankret til bærende mellomvegger med varmfor-sinkede bolter opplagt på konsolier på grunnmur (prins. byggem., tegn. 1673).

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.⁴⁾
(Jfr. lovens § 94 nr. 3) (Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):
Mot VEST grenser området til UTLEIVEIEN.
" ØST " " " BLAKLIVEIEN - YTRE OMKJØRINGSVEI.
" SYD " " " UTLEIREN 85/5 (EVENSEN) SOM HAR SOLGT
AREALET TIL KOMMUNEN.
" NORD " " " UBEBYGGET OMRÅDE.

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeids-
(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5) tilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

- - - - -

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.
Se reguleringsplan av 1/2 1970.

⁴⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendommen som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.: INGEN.
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg: INGEN.
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Se reguleringsplan av 1/2 1970.
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet: <u>BOLIGGULV PÅ GRUNN:</u> 20 cm grov grus. Avretting m. fin grus. Fuktsperre 0,2 mm plastfolie. <u>KJELLERGULV:</u> 20 cm grov grus. 0,2 mm plastfolie. Grunnmur i garasje og bod utføres med utv. fuktsperre av 2 g slemming med tynn grunningsmørtel.
Forskr. kap. 9 - 19.	Vegger: <u>BÆRENDE YTTERVEGGER:</u> 18 cm betong, 7,5 cm innv. isolasjon. <u>IKKE-BÆRENDE YTTERVEGGER:</u> Bindingsverksvegg i tre: 13 mm gipsplate diffusjonstett skikt (folie) 10 cm min.ull, 3,2 mm eternit, 8 mm luftet ytterkledning av eternit.
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og takteking: Flatt betongtak, innv. nedløp: Avretting Underlagspapp (diffusjonssperre) Skråskåret skumplast, min. tykkelse 8 cm, fall 1:60, 2 lag underlagspapp + 1 lag papp
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere: 18 cm betong Avretting 1,5 cm Gulvbelegg
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon: <u>VARMEISOLASJON:</u> Grunnmur: 5,5 cm ribopl. innv. Bær. yttervegger: 7,5 " min.ull+betong. Ikke-bær. yttervegger: 10 " min.ull i bindingsverk. <u>LUFT/LYDISOLASJON:</u> 18 cm betong. <u>TRINNLIDISOLASJON:</u> Gulvbelegg. <u>BOLIGGULV</u> på grunn: 50 mm skumplast. ETASJESKILLER OVER GARASJE: 12 cm min.ull+tregulv.
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.: SVINGTRAPP: Fri bredde: 80 cm, trinnhøyde: 18,6 cm. Trinnbredde målt 35 cm fra ytre begrensning: 21,4 cm.
Forskr. kap. 27 - 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast: PIPER ELLER ILDSTEDER: Ingen. OPPVARMING: Fjernvarmetilførsel til varmtvannsradiatorer. VENTILASJON: Kjøkken: Avtrekk over tak m. vifte. Bad og vaskerom: u. Boligrom: Friskluftinntak i overkarmsventil. Garasjer: Ventilasjonsaggregat. Kjellerrom: Ventiler i yttervegg. SØPPELNEDKAST: Intet.

- Etasjehøyde 260 cm,
(romhøyde 240 cm).
Rommenes gulvflate og lysareal,
se prins. byggem. tegn. 1521
og 1522.
- Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal: (Sportsbod på terreng + kjellerrom.
(Matboder i kjeller.
(Loftsbod i leiligheten. (se planer)
(For 2-roms boliger på garasje erstattes matbod av
kjøle/svaleskap i kjøkken (prins.byggem., tegn. 1523)
- Lovens § 76. Tilleggsrom: (For 4-roms boliger på garasje erstattes matbod i kjeller
av nedkjølt og isolert bod i leiligheten (prins.byggem.,
tegn. 1522 a)
- Lovens § 75. Priveter - WC: 1 stk. WC pr. bolig. Tilkoblingsmulighet for ekstra
WC i 3-, 4- og 5-roms boliger, se planer.
- Lovens § 103. Innhegning: Se prins. byggem., tegn. 1685 a, 1687 a, 1531 a
samt A 1045 y.
A-7407, A-7408, B-749, B-7410, B-7411, C-7412.

Ytterligere opplysninger:

TRONDHEIM, den 14. februar 1970.

anmelder
arkitektene mnal
Brantenberg, Brantenberg og Hiorthøy

Adresse: Wessels gt. 36

byggherre
Trondheim kommune
v/ Den kommunale byggekomite,
forretningsfører Ragnar Forbregd

Adresse: Munkegt. 1

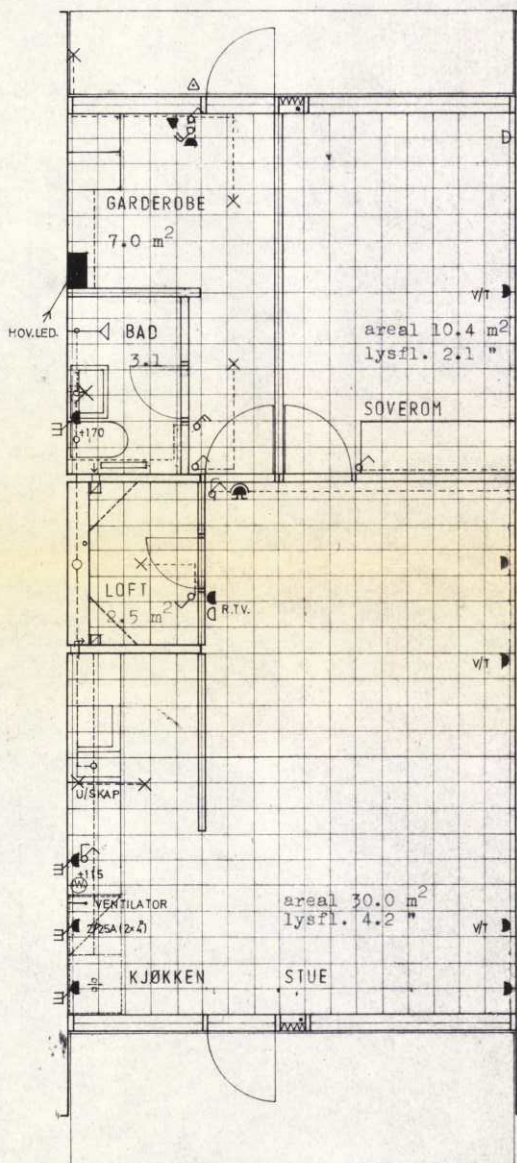
ansvarshavende

Adresse:

TRONDHEIM	Behandler
Sak nr.	11684
	23.9.70
BYGNINGSRÅD	

TRONDHEIM	Behandler
Sak nr.	11684
	23.9.70
BYGNINGSRÅD	

BYGNINGSRÅD	
12.09.0107	
12.09.0107	

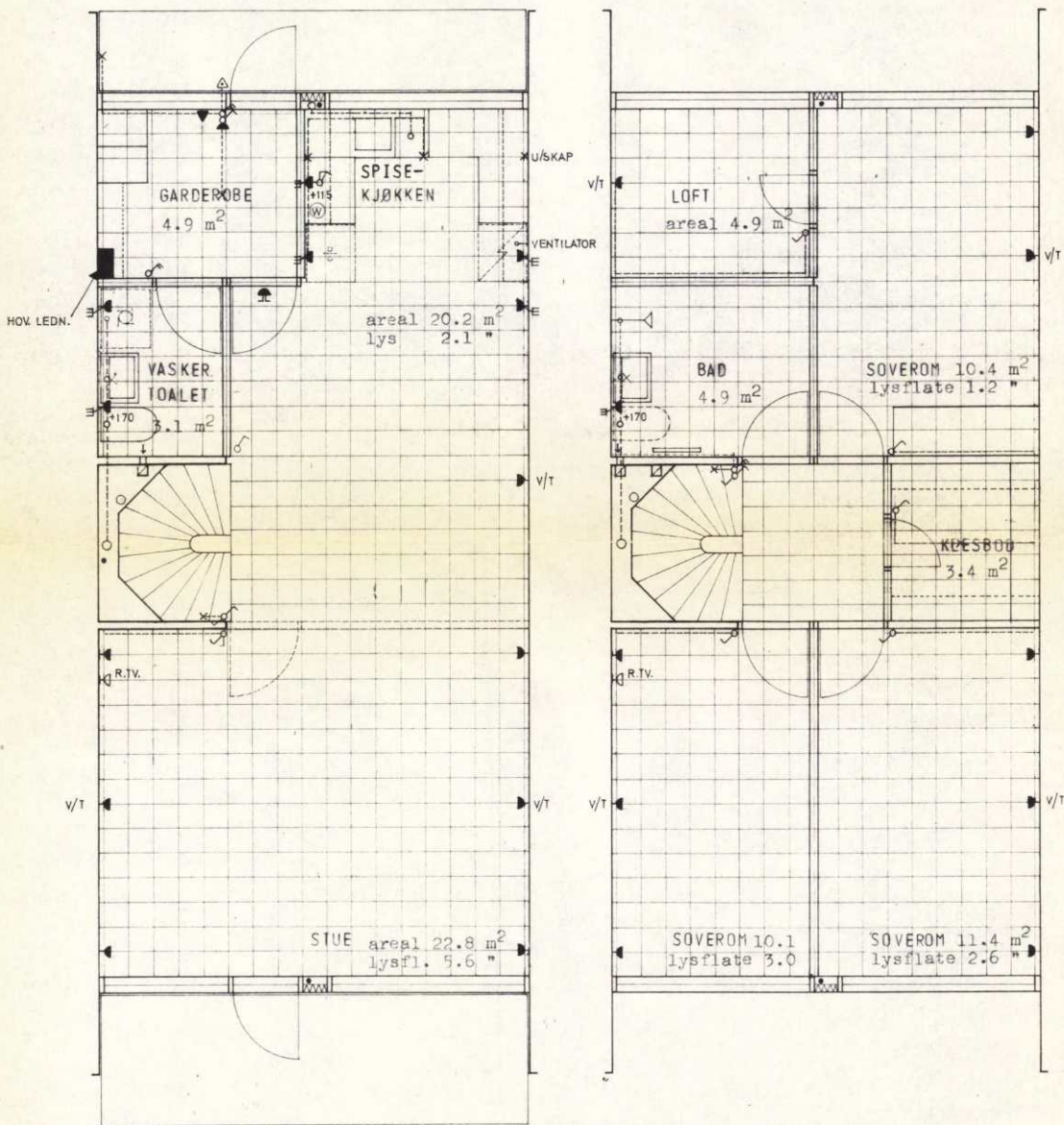


IIA

BYGGMELDING

dato 12.6.70
mål 1:50
legg 5b

TRONDHEIM KOMMUNE: RISVOLLAN BLAKLI PROSJEKTET
arkitekter mna brantenberg, brantenberg, hiorthev wassleent 36 HF 23/414 trondheim



TRONDHEIM
Sak nr. Behandlet
11684 23.9.70
BYGNINGSRÅD

TRONDHEIM
Sak nr. Behandlet
41221 27.9.70
BYGNINGSRÅD

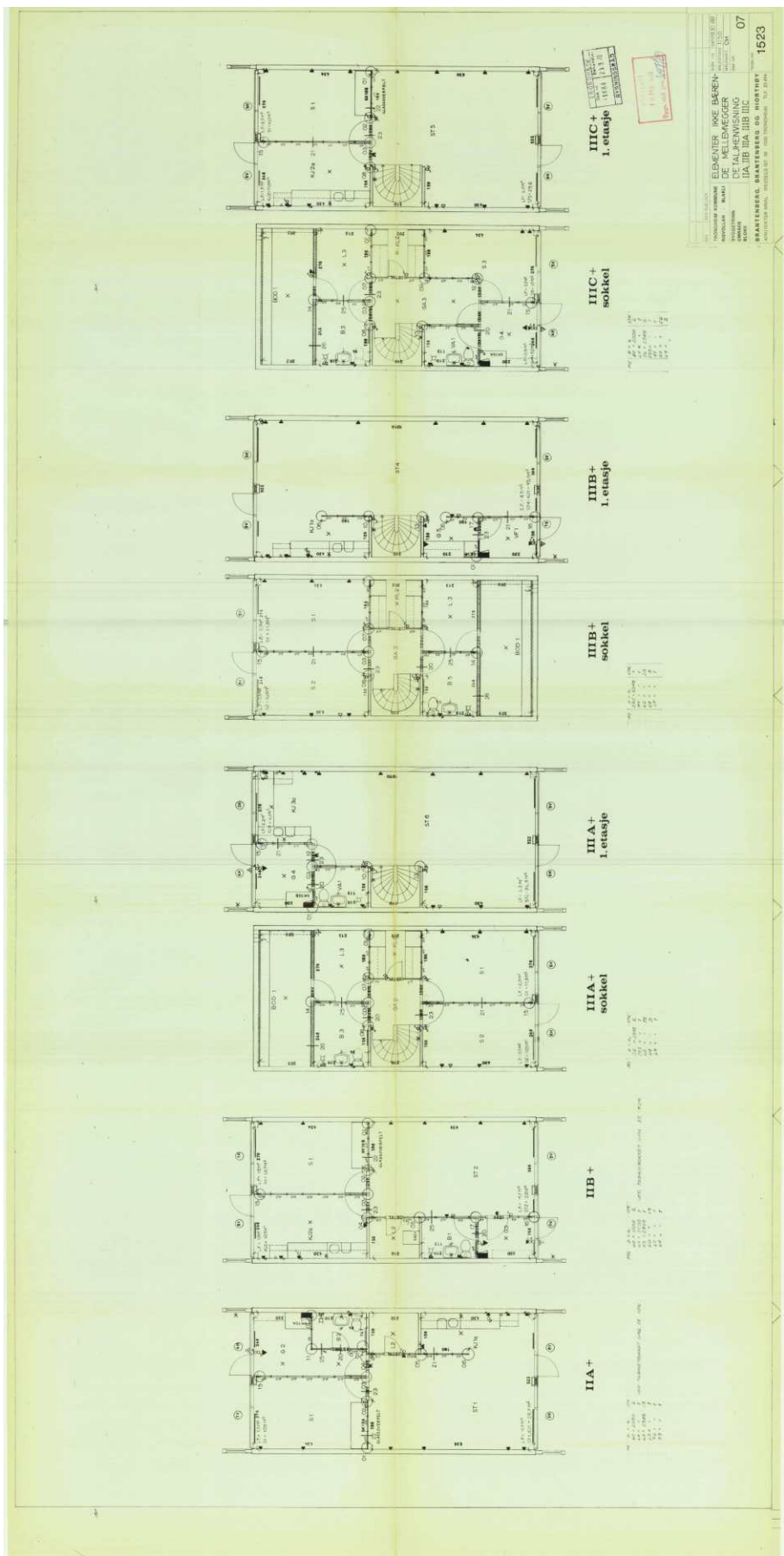
BYGNINGSRÅDET
17.6.69 0107
REITAT - J.R.W.

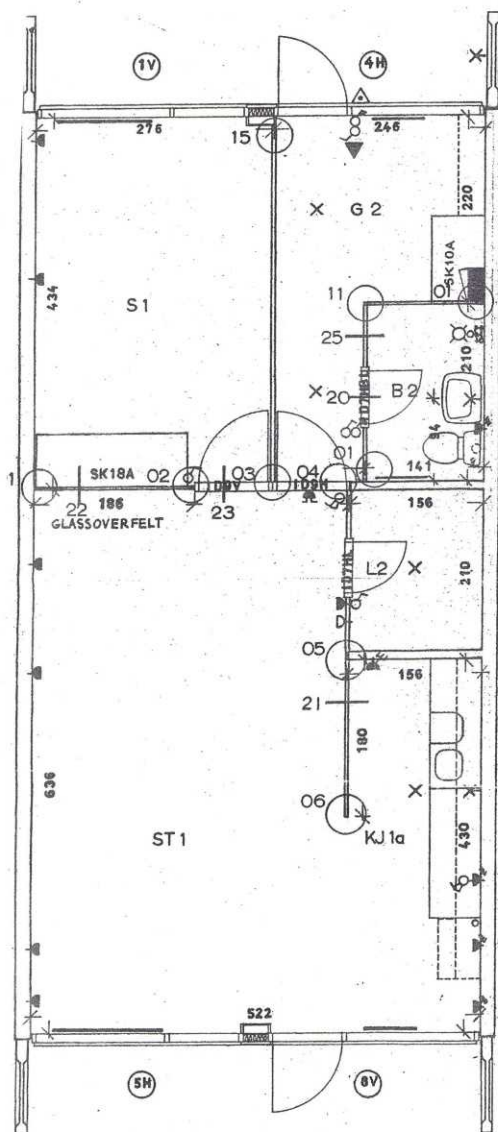
IVA

dato 12.6.70
mål 1:50
tegn. bb

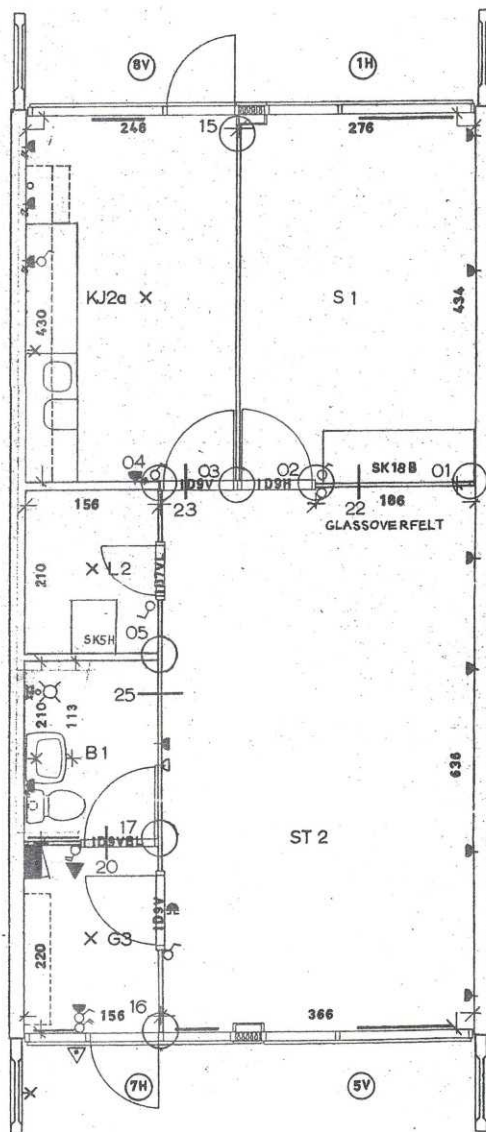
BYGGMELDING

TRONDHEIM KOMMUNE: RISVOLLAN BLAKLI PROSJEKTET
arkitekt mnl. brantenbarn





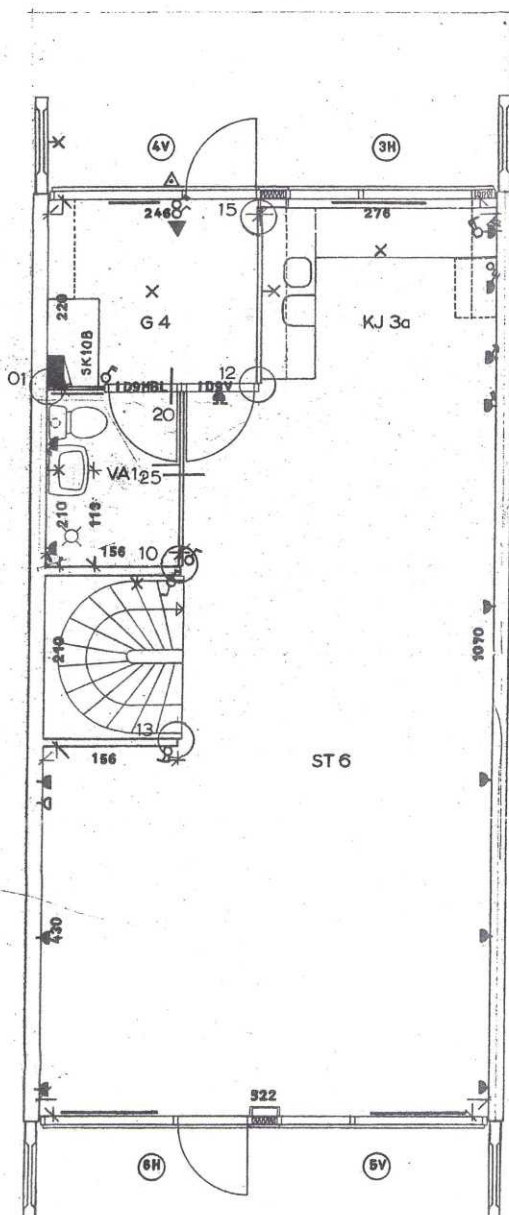
IIA+



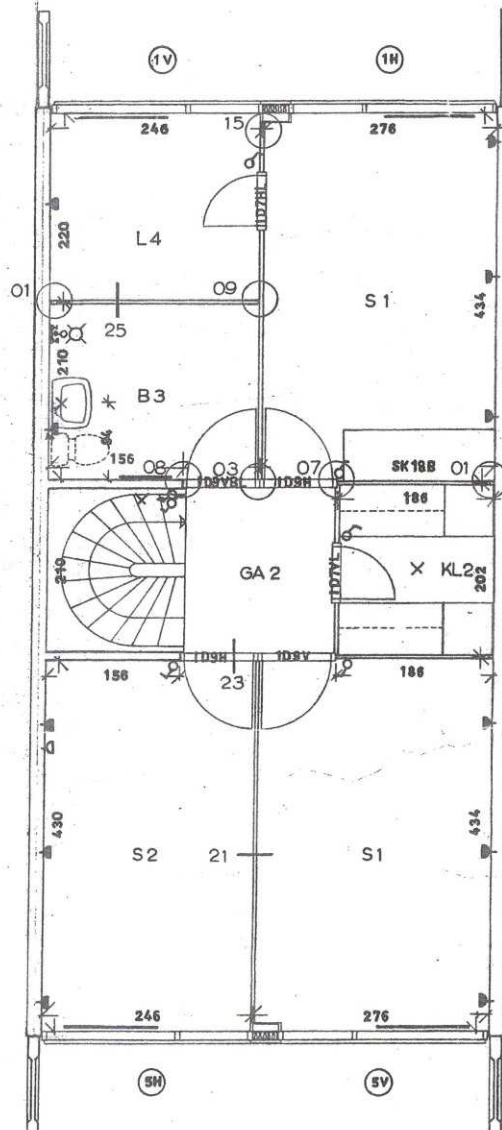
IIB+

REV.	REV. GJELDER		
TRONDHEIM KOMMUNE	PRINSIPPIELLE	SIGN. BB	DATO 11.10 69
RISVOLLAN - BLAKLI	BOLIGPLANER	MALESTOKK	1:50
BYGGETRINN	DE TALJHENVISNING	MALENHET	CM
OMRÅDE	IIA IIB IIIA IIIB IIIC	SAK NR.	07
BLOKK		TEGN. NR.	15.21
BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HIORTHØY			
ARKITEKTER MNAL WESSELS GT. 36 7000 TRONDHEIM TLF. 23 414			

Mottatt
28 JUN 1970
Bygn. råd. j.nr. 1097/67



**IVA+
1. etasje**



**IVA+
2. etasje**

REV.	REV. GJELDER		
TRONDHEIM KOMMUNE	PRINSIPPIELLE	SIGN. B.B.	DATO 11:10 69
RISVOLLAN - BLAKLI	BOLIGPLANER	MALESTOKK 1: 50	
BYGGETRINN	DETALJHENVISNING	MALENHET CM	
OMRÅDE	IVA IVB VA VB	SAK NR.	07
BLOKK		TEGN. NR.	1522
BRANTENBERG, BRANTENBERG OG HIORTHØY			
ARKITEKTER MNAL WESSELS GT. 36 7000 TRONDHEIM TLF. 23 414			

Bygn. råd. j.nr. 1097/69



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240226

Adresse: Asbjørn Øverås veg 10I, 7036 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 84, Bnr. 6, andelsnr. 4271 i Risvollan Borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

