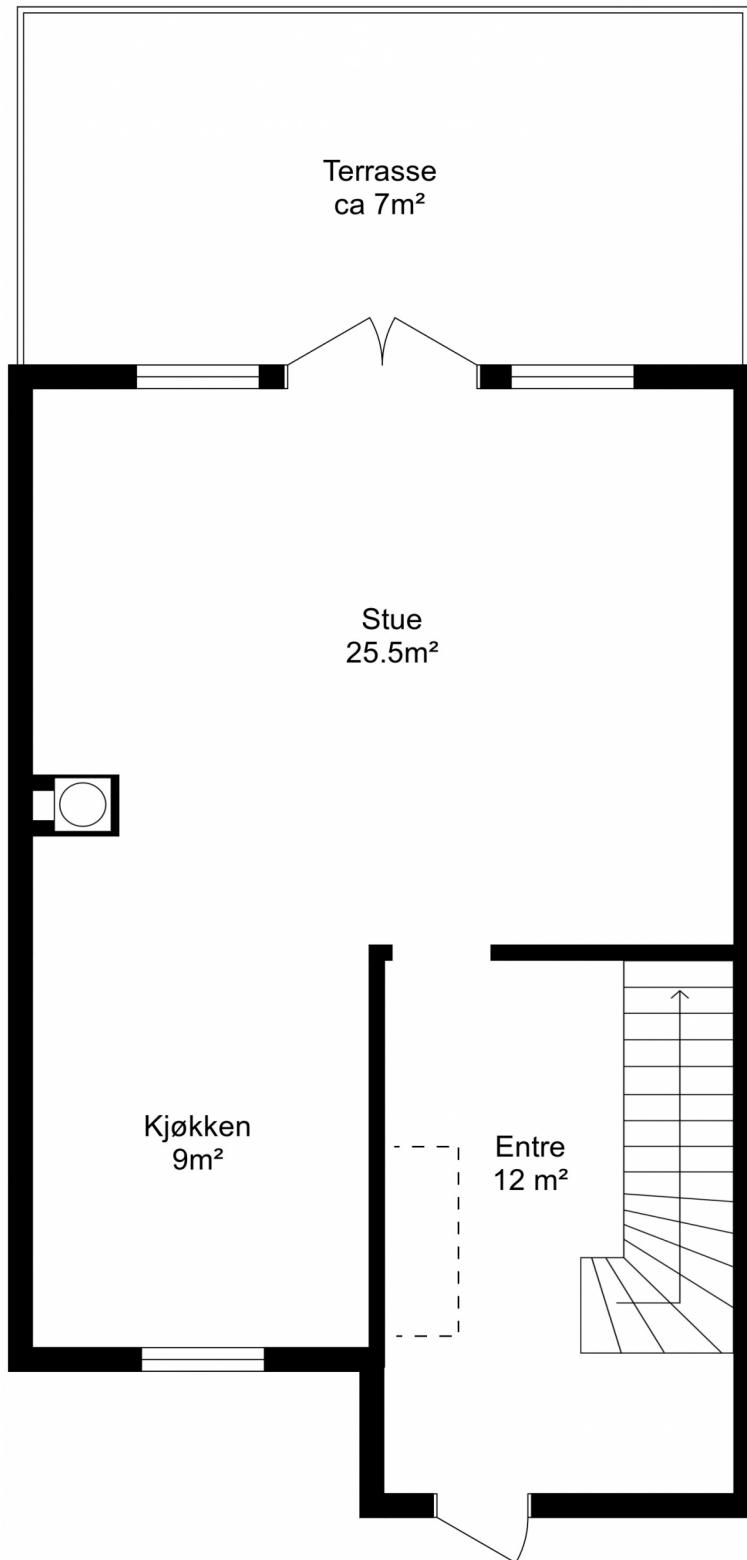


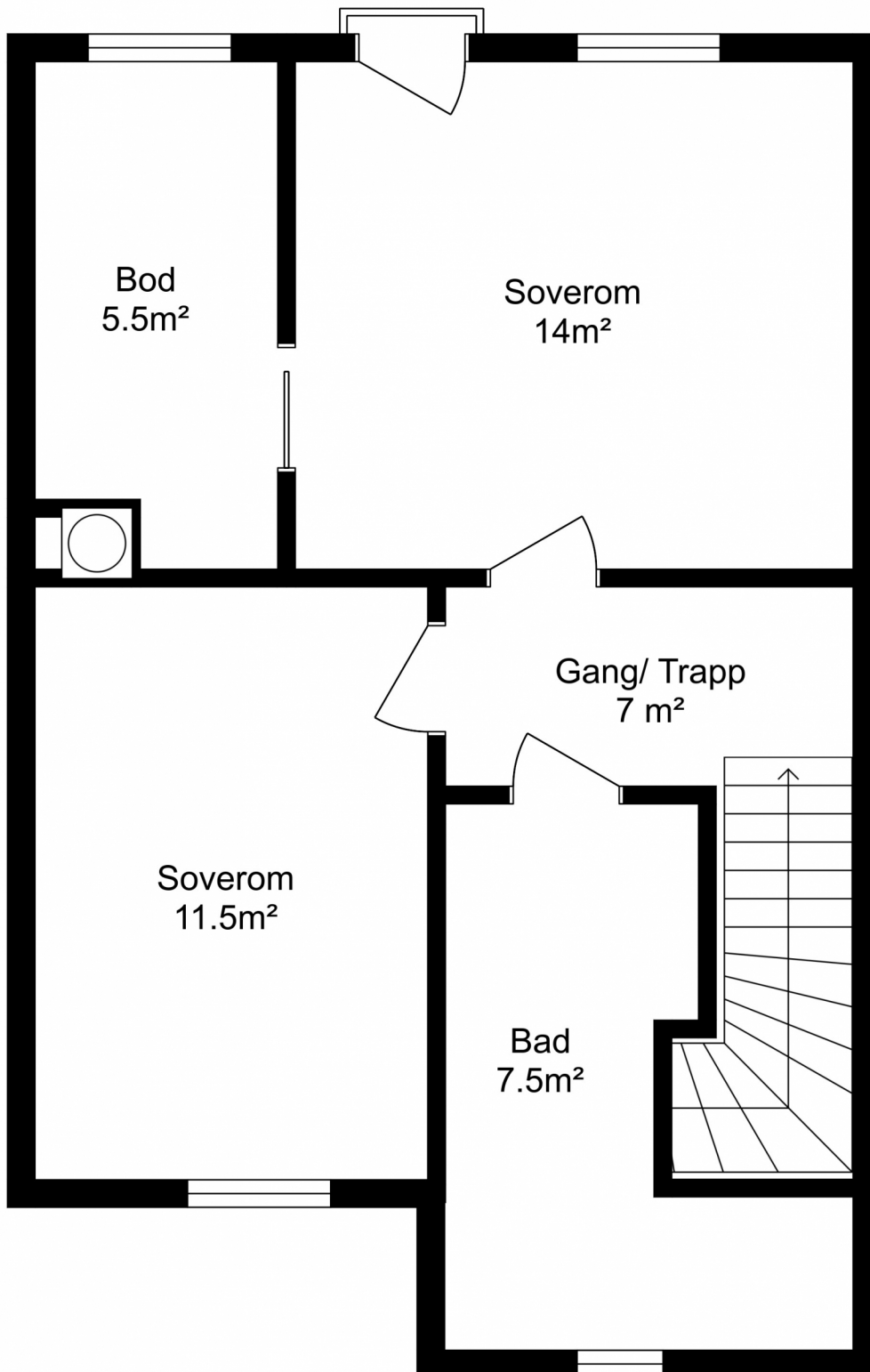
Vestre Rosten 53B

1. Etasje



Vestre Rosten 53B

2. Etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240228		
Adresse	Vestre Rosten 53B		
Postnummer	7072	Poststed	HEIMDAL
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	KLP	Polise/avtalenr.	14463531
Selger1fornavn	Per	Selger1etternavn	Berntzen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

Elektro - NEK 405-2 Boligkontroll utført av Bravida 23.08.2023. Ingen utestående funn. Se egen rapport.

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, tømmerarbeid 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

Naboleilighet har kontinuerlig radonmåling, og det er aldri oppnådd målenivå over anbefalt nivå.

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/BORETTLAG/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

Tilleggs kommentar

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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for 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 overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

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

Berntzen, Per

Signert av



Vestre Rosten 53B

Nabolaget Heimdal nordøst/Vestre Rosten - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sivert Thonstads vei Linje 16	4 min	0.3 km
Heimdal stasjon Linje R70	16 min	1.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min	11.5 km
Trondheim Værnes	32 min	

Skoler

Rosten skole (1-10 kl.) 427 elever, 29 klasser	14 min	1 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	18 min	1.3 km
Breidablikk skole (1-7 kl.) 293 elever, 20 klasser	18 min	1.3 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	22 min	1.6 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	25 min	1.9 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	12 min	0.9 km
Kristen videregående skole - Trønd... 480 elever	16 min	1.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

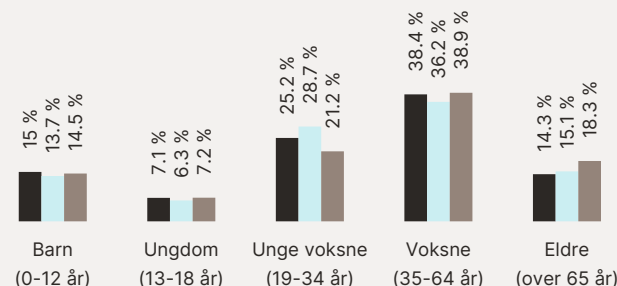


Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal nordøst/Vestre Ro...	1 859	859
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Rognbudalen barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min	0.8 km
Skuta barnehage (1-5 år) 22 barn	11 min	0.8 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	13 min	0.9 km


Dagligvare


Coop Extra Tiller PostNord	8 min	0.6 km
Kiwi Tiller	8 min	


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100


 Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



 Støynivået
Lite støynivå 84/100

Sport

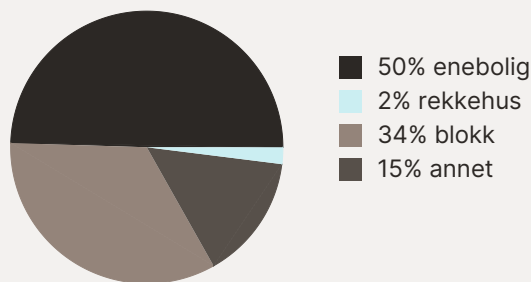
 Jernbanebyen aktivitetsanlegg - ... 5 min 
Ballspill 0.4 km

 Fokushallen 9 min 
Aktivitetshall 0.7 km



 Fresh Fitness Tiller 6 min 



 EVO Tiller 10 min 

Boligmasse

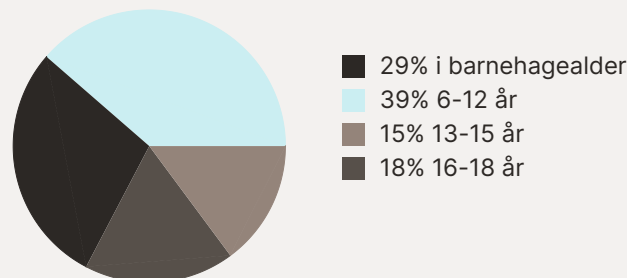


Varer/Tjenester

 Tillertorget 9 min 

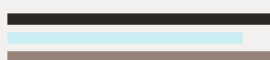
 Vitusapotek Tillertorget 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



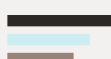
Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

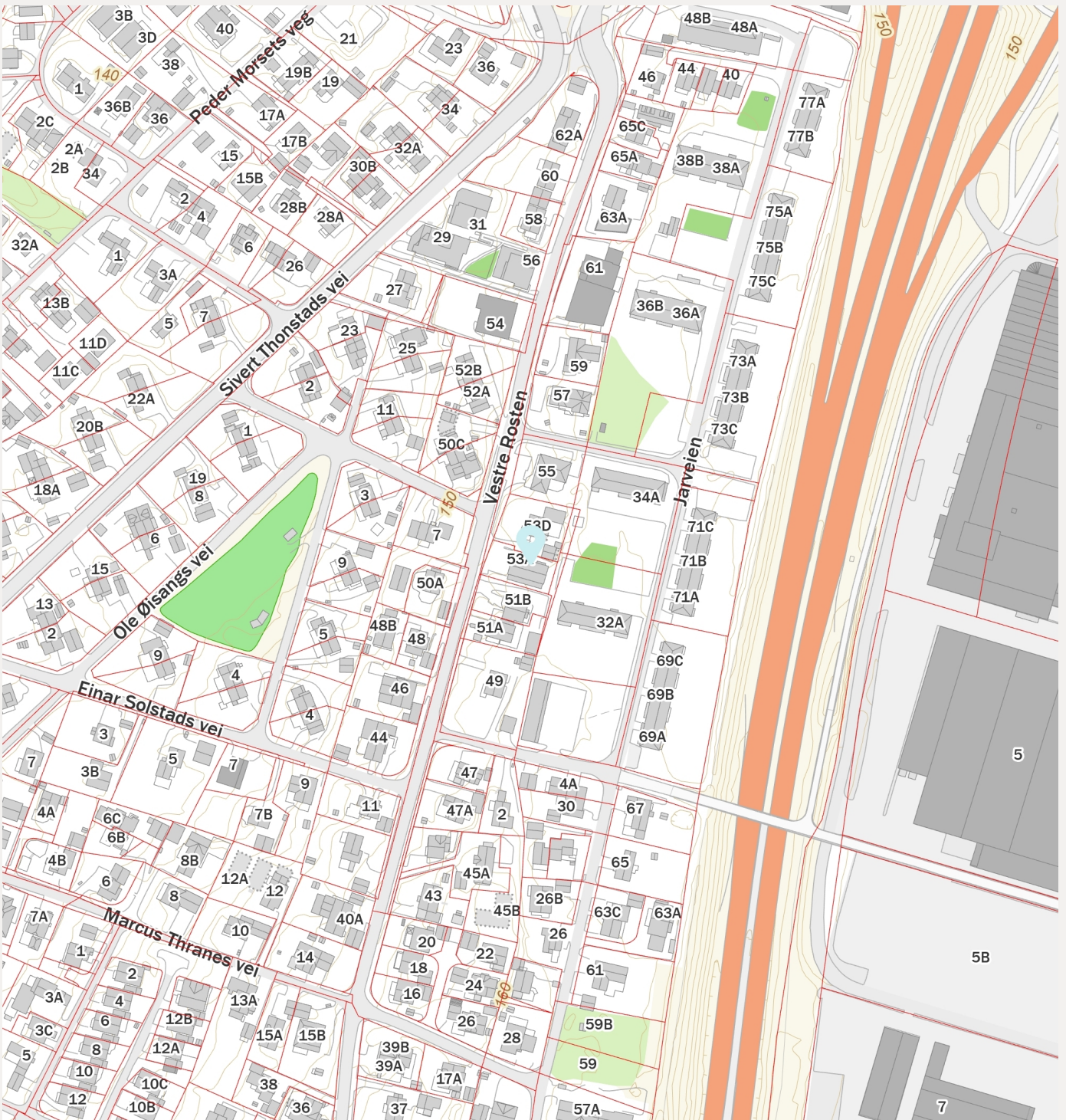
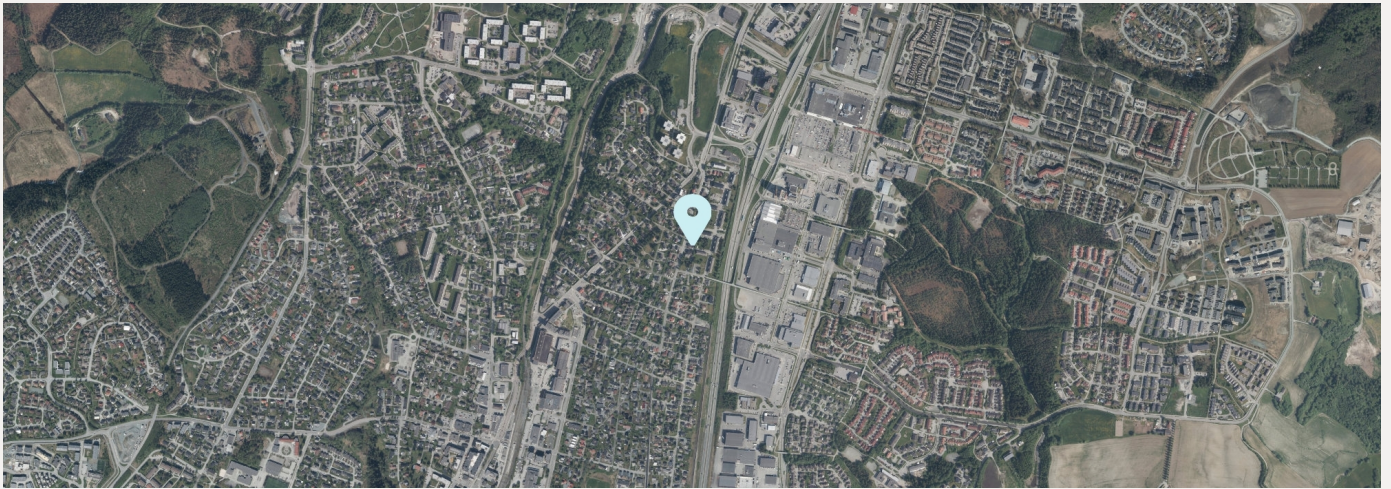


0% 47%

 Heimdal nordøst/Vestre Rosten
 Trondheim
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Idehus Trondheim AS
Hornebergvegen 7

FERDIGATTEST

N-7038 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Ola Halle

Vår ref.
04/15786/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
Pål By

Dato
27.12.2005

Vestre rosten 53D, Ferdigattest for nybygg 3-mannsbolig

Byggested: **Vestre Rosten 53D** Gnr.: 315 Bnr.: 25
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Idehus Trondheim AS**
Tiltakshaver: **Roar Waldemar Rosten**
Arbeidets art: **Nybygg**
Tiltakets art: **Boligbygning**

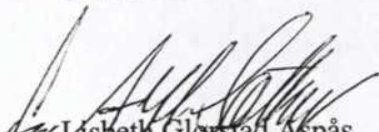
Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 16.12.05

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

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2619/04.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef


Ola Halle
saksbehandler

Kopi:
Roar Waldemar Rosten, Vestre Rosten 53, 7072 HEIMDAL

Vestre Rosten 53B

7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2005

Areal (BRA): 96 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24167>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Balkongen ble overflatebehandlet i 2025.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning på fasaden. Fasaden ble overflatebehandlet i 2025.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av værslitt fasade.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ved visuell kontroll registreres det stedvis begrenset tilluftspalte ved raft, utover dette registreres ingen avvik. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av stedvis begrenset luftespalte ved raft som er mindre enn referansenivået i rapporten.

Det anbefales å etablere større luftespalte ved raft for god lufting av takkonstruksjonen.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Tilstandsgrad 2 gis pga. mose på taktekking.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Som tiltak for utbedring av knirk anbefales det eventuelt å skru over undergulv. Utover dette registreres ingen vesentlige avvik. Det er målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Til opplysning ble det registrert fuktmerker på parkett ved balkongdør i soverom. Det er målt med fuktmåler uten utslag på fukt, skade vurderes og kun være kosmetisk uten behov for tiltak.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av knirk i gulv.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsonen. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at rørgjennomføringer til avløp er tettet med fugemasse / silikon uten synlig membran, vannsikkerhet er vurdert ivaretatt med tett silikon.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Ved visuell kontroll av grunnmur i sokkeletasje registreres ingen riss/sprekk.

TG-IU gis på grunn av konstruksjonsoppbygging og begrenset synlig grunnmur uten mulighet for å vurdere tilstand.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Planløsninger er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger fra kommunen. Inndeling av innvendige vegger stemmer ikke med dagens bruk, og yttervegg ved entrè og bad er noe større en på godkjente tegninger fra kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.10.2024

Rapportdato
21.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Per Berntzen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Egenerklæring er datert 10.10.2024.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Sandersen
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 45228072
Epost: ts@tft.no



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Det er utført en revidering av rapporten som følger av noen utbedringer/tiltak, gjeldene befaringsdato og kontroll av boligen er 17.10.2024.

Informasjon om boligen

Adresse: Vestre Rosten 53B, 7072 Heimdal

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 315 Bruksnr: 542 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2005 - Kilde: webmatrikkelen.

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	Stue, entre og kjøkken.	
2. etasje	48	41	7	Gang, bad og 2 soverom.	Bod.
Totalt	96	89	7		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte arealer der det fremvist en kjellerbod og garasje. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-1

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
Ingen avvik registreres.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-IU

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/underetasje
Grunnmur er støpt plate på mark der deler av grunnmur er en sokkeletasje med garasje og bodareal.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	
Ved visuell kontroll av grunnmur i sokkeletasje registreres ingen riss/sprekk.	
TG-IU gis på grunn av konstruksjonsoppbygging og begrenset synlig grunnmur uten mulighet for å vurdere tilstand.	

6.3 Støttemur

TG-1

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
Ingen avvik registreres.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble overflatebehandlet i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Balkongen ble overflatebehandlet i 2025.	
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.	

6.5 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

6.6 Yttervegger

TG-2

Type fasade Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Fasaden ble overflatebehandlet i 2025.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning på fasaden. Fasaden ble overflatebehandlet i 2025.

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av værslitt fasade.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

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 ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det ble registrert mindre fuktmerker i takpapp ved takstol over takluke. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres at tiltenkt luftespalte ved raft er redusert da det er etablert isolasjon som er ført ut ved raft. Det registreres ingen symptomer som eller skader som følger av redusert luftespalte. Det anbefales allikevel å fjerne isolasjon som hindrer tiltenkt luftespalte på kaldtloftet.

6.8 Renner og nedløp

TG-1

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---------------------------------------------------	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
-----------------------------------------	-----

Oppsummering av renner og nedløp

Det registreres en del mose i takrenne som bør fjernes for god avrenning til avløp. Utover dette registreres ingen avvik registreres.

6.9 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--------------------------------------------------------------------------------------	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---------------------------------------------------------------------------------------	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

Ved visuell kontroll registreres det stedvis begrenset tilluftspalte ved raft, utover dette registreres ingen avvik. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Tilstandsgrad 2 gis på grunn av stedvis begrenset luftespalte ved raft som er mindre enn referansenivået i rapporten.

Det anbefales å etablere større luftespalte ved raft for god lufting av takkonstruksjonen.

6.10 Takteking

TG-2

Type teking	Takstein
-------------	----------

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Tilstandsgrad 2 gis pga. mose på taktekking.	

6.11 Utstyr på tak

TG-1

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
Ingen avvik registreres.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
<p>Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Som tiltak for utbedring av knirk anbefales det eventuelt å skru over undergulv. Utover dette registreres ingen vesentlige avvik. Det er målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.</p> <p>Til opplysning ble det registrert fuktmerker på parkett ved balkongdør i soverom. Det er målt med fuktmåler uten utslag på fukt, skade vurderes og kun være kosmetisk uten behov for tiltak.</p> <p>Tilstandsgrad 2 gis på grunn av knirk i gulv.</p>	

Type pipe	Stål, Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.14 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	TG-1

Avtrekk

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

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Planløsninger er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger fra kommunen. Inndeling av innvendige vegger stemmer ikke med dagens bruk, og yttervegg ved entrè og bad er noe større en på godkjente tegninger fra kommunen.	
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
Ferdigattest er datert 27.12.2005.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

TG-1

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

6.17 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<p>Oppsummering av avløpsrør</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.</p>	

6.18 Vannledninger

TG-1

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<p>Oppsummering av vannledninger</p> <p>Fordelerskap er plassert på bad.</p> <p>Stoppekran er plassert på kjøkken.</p>	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 23.08.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings sakkyndig.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom. Ventilasjonsmotor er plassert på kaldtloft.

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres at rørgjennomføringer til avløp er tettet med fugemasse / silikon uten synlig membran, vannsikkerhet er vurdert ivaretatt med tett silikon.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og dusjhjørne. Av utstyr er det etablert opplegg for vaskemaskin og fordelerskap.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom. Til opplysning er det ikke mulig å ta hull direkte mot tilstøtende vegg mot dusjsone da denne grenser mot yttervegger, hulltaking ble tatt så nære som mulig mot våtsone.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.23 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

Idehus Trondheim AS
Hornebergvegen 7

N-7038 TRONDHEIM

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 2619/04
IGANGSETTINGS-
TILLATELSE

Vår saksbehandler
Ola Halle

Vår ref.
04/15786/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.
H. Sailer

Dato
29.09.2004

**VESTRE ROSTEN 53, IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR NYBYGG 3 -
MANNSBOLIG**

Byggested: **Vestre Rosten 53 Gnr.: 315 Bnr.: 25**
Ansvarlig søker: **Idehus Trondheim AS**
Tiltakshaver: **Roar Waldemar Rosten**

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

Innledning

Deres søknad om tillatelse til enkle tiltak er mottatt plan- og bygningsenheten 26.04.2004. Ved foreløpig melding 05.05.04 ble søknaden gjort om til søknad i ett trinn.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 26.04.04, 25.05.04, 06.09.04 og 22.09.04 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder nybygg bolig med 3 boenheter.

Forhåndskonferanse er avholdt 08.05.03.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger ikke protester fra naboer eller gjenboere.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for et område i Jarveien (R 1068), godkjent 26.08.1967, og reguleringsplan for Vestre Rosten mellom Sivert Thonstads veg og Marcus Thranes veg (R 12 bc), godkjent 13.10.2000. Eiendommen er regulert til boligformål.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

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

Vurdering/begrunnelse

Det er søkt om deling av eiendommen parallelt med byggesøknaden, og når eiendommen blir delt, vil tiltaket være i samsvar med bestemmelsene til reguleringsplanen for området som tillater bare ett våningshus pr. tomt.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:**SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.**

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Tildeling av ansvarsrett

I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

- Idehus Trondheim AS, SØK kl. 1 for bygninger og installasjoner
PRO/KPR kl. 1 for bygninger og installasjoner (unntatt rørinstallasjoner)
UTF/KUT kl. 1 for tømrerarbeider
- Høgset & Ekren Entreprenør AS, UTF/KUT kl. 1 konstruksjoner, anlegg og installasjoner
- Rørlegger 1 AS, PRO/KPR kl. 1 for rørinstallasjoner
UTF/KUT kl. 2 for rørinstallasjoner

Lokal godkjenning

I samsvar med fagområder angitt i søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

- Idehus Trondheim AS, SØK kl. 1 for bygninger og installasjoner
PRO/KPR kl. 1 for bygninger og installasjoner (unntatt rørinstallasjoner)
UTF/KUT kl. 1 for tømrerarbeider

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktig og kritiske områder.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Utstikking og høydefastsettelse

Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 22.09.04 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen.

I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. For dette tiltaket begrenses adgangen til å foreta justeringer horisontalt og vertikalt inntil maks pluss/minus 20 cm. Tiltaket må ikke plasseres nærmere nabogrense enn 4, 0 m. Begrunnelse for justering av plassering må sendes plan- og bygningsenheten uten ugrunnet opphold.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kontrolldokumentasjon mv.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører

Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Ola Halle
Ola Halle
saksbehandler

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:

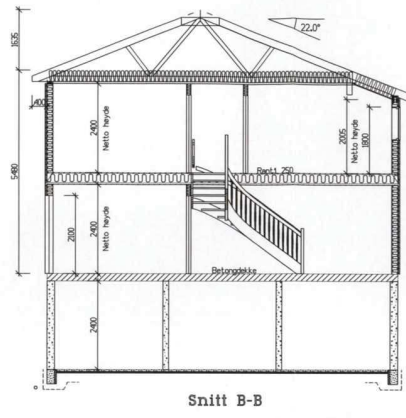
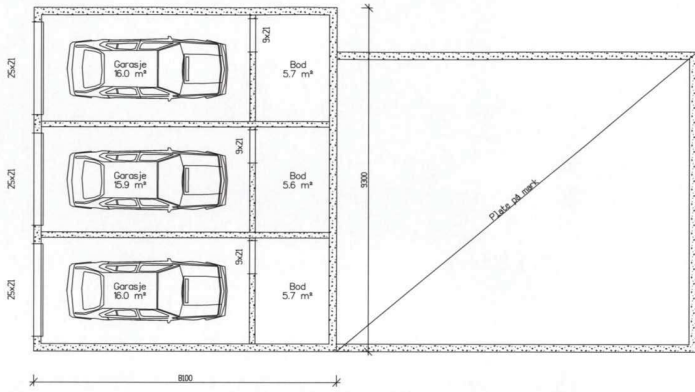
Roar Waldemar Rosten, Vestre Rosten 53, 7072 Heimdal

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

Saksbeh. _____ Kap. nr. _____

06 SEPT. 2004

Saksnr. **04/5726** Enh. nr. _____ Lovnr. _____
Vedtatt av: **PLANLEGGING** Utvalgt av: _____



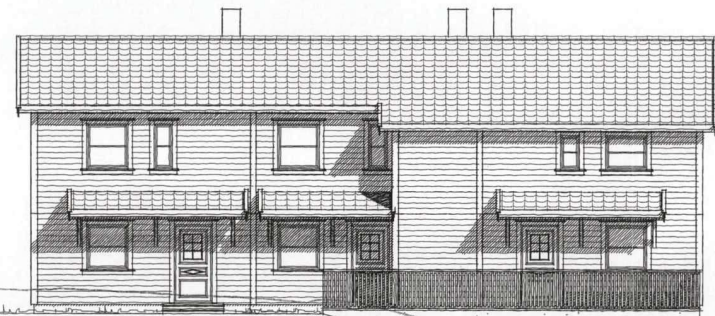
Snitt B-B

DATA Dnsen SYSTEM	REV. / ANT.	REVISJONEN / ELLER	TEGN. OMØ	PROSJEKT. IHS	SIGN.	DATE
			GEOKL.	KOPPLINE	GMF.	BAR.
Plan og snitt			TEGN. NR. 503	TEGN. NR. 503		
Tegningen er utarbeidet av Idehus AS			MAJ 1:100	MAJ 1:100		
Tegningen er utarbeidet av Idehus AS			MAJ 1:100	MAJ 1:100		



TEGNET I HÅNDESKRIFT ELLER MED DATUM OG SIGNATUR AV ARBEIDER ELLER HANDELSLEDER I IDEHUS AS

E-6 K&V



Stue

1477 Tenning
Eks Tenning

Vei
Groveid

1. FASADE OG KOPPLINJE
 FOR NITO EIENDOMSFORVALTNING AS
 22. SEP. 2004
 09/1534
 Dato: 22.09.04
 Tegner: [Signature]
 Utarbeidet av: [Signature]
 Utarbejdet av: [Signature]

REV. ANT.	REV. BESKRIVNING	TEGN. OMØ GODKJ.	PROSJEKT NR.	GMF. NR.	SIGN.	DATE
	IDEHUS TRONDHEIM AS	NITO EIENDOMSFORVALTNING AS	I152	315		
	FASADE 3	VESTRE ROSTEN 53	KOPPLINJE MAL			
			507			25
			1			TRONDHEIM
			20.09.04			

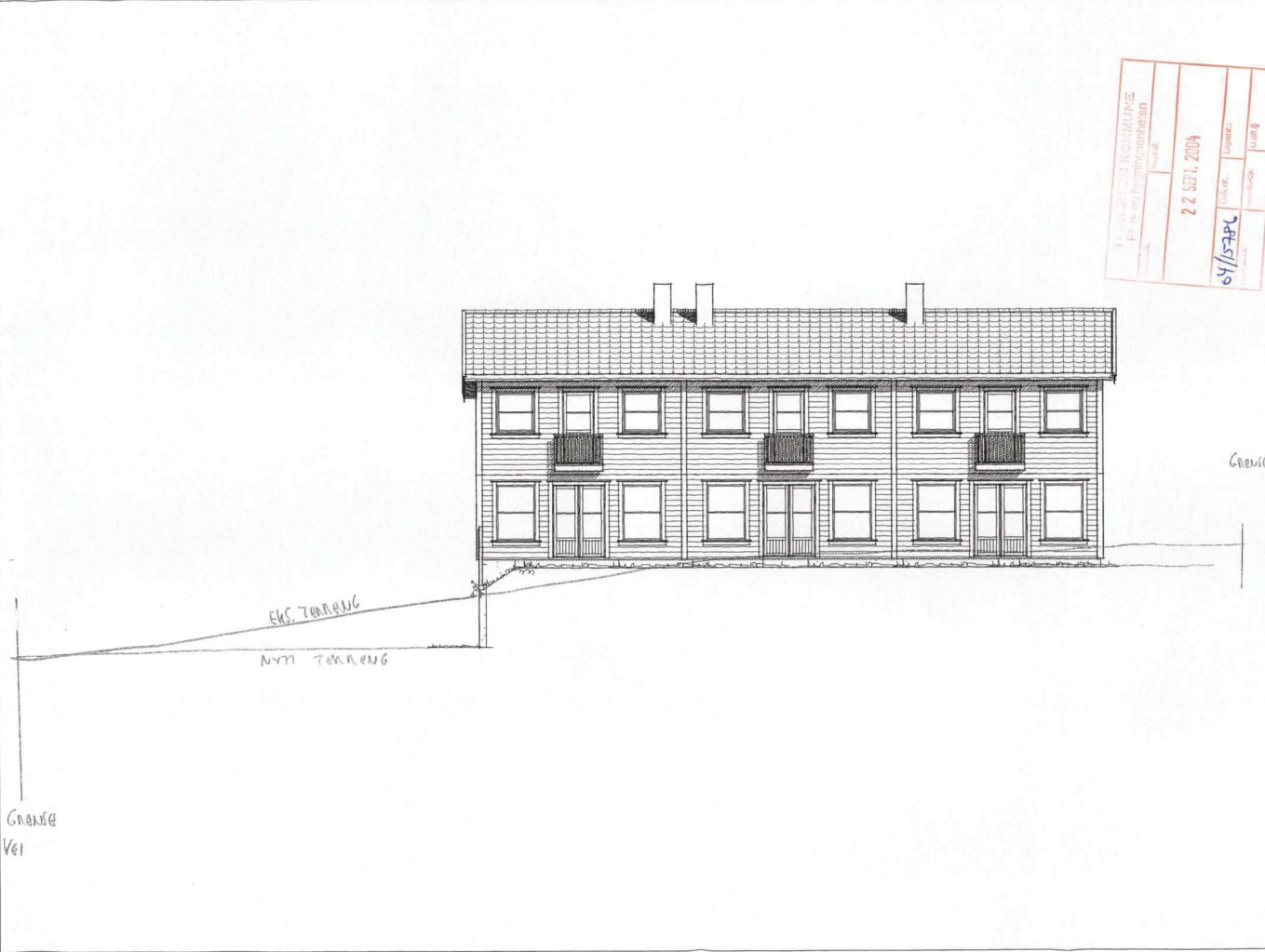
© Data Design System

IDEHUS TRONDHEIM AS



TEGNET AV: IDEHUS TRONDHEIM AS. ILLUSTRASJONER: IDEHUS TRONDHEIM AS. DATUM: 20.09.04

E-8 REV



1. PROJEKSI KOMPONEN
 2. 22 SEPT. 2004
 3. 04/07/04
 4. 22 SEPT. 2004
 5. 04/07/04

Data Desain Sistem IDEHUS TRONDHEIM AS IDEHUS <small>TRONDHEIM, NORWAY TEL. 0047 4615 4000 FAX 0047 4615 4001</small>	REV. / ANT.	REVISI / NO. GELER	TEKN. OMÓ	PROSJEK.	SIK.	DAYA
	FASADE 1	NITO EIENDOMSFORVALTNING AS	GDOK.	INSZ	GAPE	BAR.
	VESTRE ROSTEN 53			505	315	25
				KOMPLANE		
			DATA 20.09.04	MAL		
						TRONDHEIM

E-7 Rev



Til: NITTO EIENDOMSFORMALNING AS
 Prosjekt: 1152
 22 SEPT. 2004
 04/1579L
 Dato: 22.09.04
 Utskrift: 1/108

REV. / ANT.	REVISJONEN / BELEP	TEGN. / OMG. / GODK.	PROSJEKT. / IH52	GAR. / 315	SERN. / 25
	NITO EIENDOMSFORMALNING AS				
	FASADE 4	TEGN. NR. / 508	TEGN. NR. / 508		
	VESTRE ROSTEN 53	MAK. / 1	MAK. / 1		TRONDHEIM
		DATE / 20.09.04	DATE / 20.09.04		

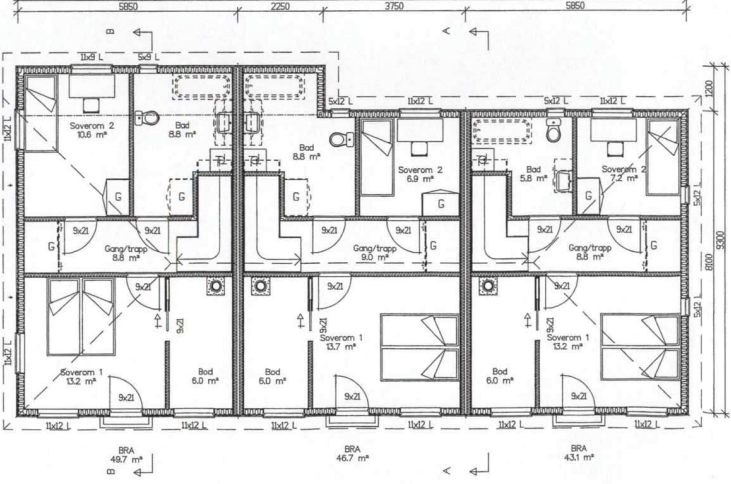
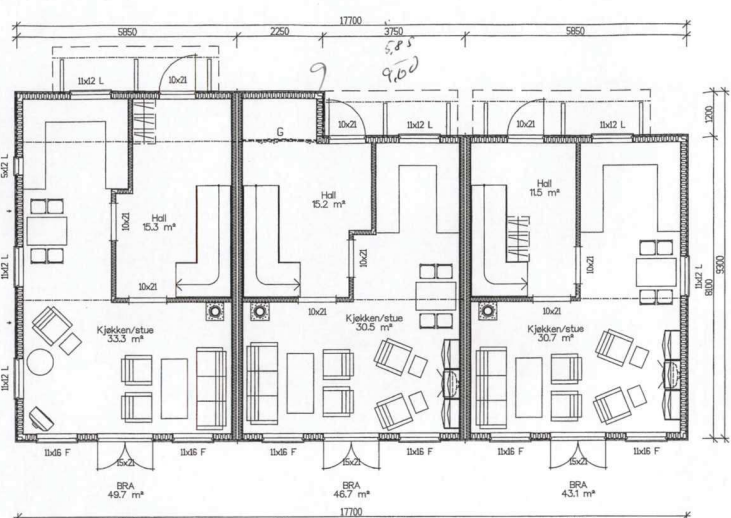
© Idea Design System

IDEHUS TRONDHEIM AS

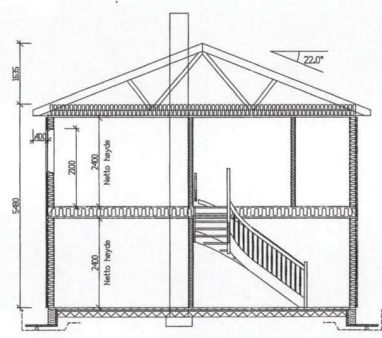


TRONDHEIM TIL: NITTO EIENDOMSFORMALNING AS
 PROSJEKT: 1152
 22.09.04

BYGGA
331 m²



BYGGESAKSNOTO
Nettoareal: 143
Bruktareal: 143
Date: 2004



Snitt A-A

Nettoareal: 143
Bruktareal: 143
Date: 22 SEPT. 2004

TEGN. OMØ	TEGN. NR.	PROSJEKT	REVISJON	DATE
501	501	IHS	1	23.08.04
KOPPLING		KOPPLING		
MÅL 1:100		MÅL 1:100		
REVISJONEN GJELDER				
Planer og snitt TILBENNYTTET ELLER DELVIS ERSATTES MED UTPRØVE AV ANBEFALT BYGGMÅTTILNEMNING AVS BREV FØRBYRER I				



Internkontroll

Elektro - NEK 405-2 Bolig

Bolig-kontroll

Vestre Rosten 53B - Per Berntzen

Vestre Rosten 53B, 7072 HEIMDAL

Utført: 23.08.2023

Kontrollør: Bravida - Anders Mogård (Tlf: 41599660 E-post: anders.mogard@bravida.no)
Kontrollnummer: 2308

Kontrollen er utført av: Anders Mogård

Sertifiseringsorgan: Nemko AS

Sertifikat nr: 804.20-0132

Gyldig til: 17.11.2025

Eier/ Bruker av elektriske anlegg er ansvarlig for at anlegget er i forskriftsmessig stand.

Kontrollen er utført ihht. NEK405-3.

Avvik blir kategorisert fra 1 - 3.

Kategori 3 avvik: Avvik som ansees å kunne medføre fare for liv og eiendom. - avvik må utbedres umiddelbart.

Kategori 2 avvik: Avvik som ansees å kunne medføre drifts- og vedlikeholdsmessige problemer. - avvik må utbedres i nærmeste fremtid.

Kategori 1 avvik: Avvik som ikke ansees å være til fare for liv, eiendom eller skape noen umiddelbare problemer for drift og vedlikehold. - avvik bør utbedres på sikt.

Type anlegg: Leilighet

Nettsystem/Spenning: IT 230V

Kommentar:

- Ved internkontroll elektro ble det avdekt jordfeil på trafokretsen. Anlegget til vår kunde ble verifisert OK ved måling på inntak med OV avslått. Feilen er meldt inn til netteier med avviksnummer: KUN-7292. Tensio følger opp saken videre.
- Bakgrunnen for kontrollen skyldes at eier av anlegget mangler samsvarserklæring på installasjonen. Kontrolløren kan bekrefte at anlegget er levert nytt fra oss (Siemens) i 2006. Dette inkluderer varmekabel på stue, gang 1. Etasje, og bad 2. Etasje. Vi kan med bakgrunn i resultat fra utvidet el-kontroll bekrefte at anlegget fremstår forskriftsmessig, og trygt å bruke.

Oversikt

Bolig-kontroll
Vestre Rosten 53B - Per Berntzen



Avvik

	3 - HASTER	2 - Må utbedres	1 - Bør utbedres	Annet	Lukket	Åpne
Boligen	0	0	0	0	1	0
Alle rom	0	0	0	0	1	0
Totalt antall avvik	0	0	0	0	1	0

Boligen, Alle rom

Id: 35081

Utbedret 23.08.2023 Bravida - Anders Mogård

Branntettinger i brannskiller er ikke forskriftsmessig utført.

Tiltak

Branntettinger gjennom brannskiller må utføres forskriftsmessig. (FEL §10).

Lukkingsfrist

Kommentar

Sikringskap:
Fordelingen skal være egen branncelle. Da må samtlige hull være tettet. Utbedret ved kontrollen.



Målinger



Bolig-kontroll

Vestre Rosten 53B - Per Berntzen

Kontroll: 2308 Elektro - NEK 405-2 Bolig

Areal	Id	Element	Type	Min	Max	Resultat	Enhet
Boligen							
Alle rom	12650	Fordeling: L1-L2-L3	Spenning	231	232	231	Volt
Alle rom	12651	Fordeling: L1/L3-PE	Spenning	1	232	1	Volt

Sjekkliste

Bolig-kontroll
Vestre Rosten 53B - Per Berntzen



Boligen, Alle rom

Prosedyre	Status
01 INNTAK OG SIKRINGSSKAP	
Er hovedjord tilkoblet og inntakt?	OK
Er alle kapslinger i inntak ok?	OK
Er inntaket ryddig og rengjort?	OK
Er kabelinnføringer eller åpninger for kabelinnføringer tettet?	OK
Er det målt temperatur/sjekket for varmegang i fordeling?	OK
Er det valgt riktig ledertverrsnitt i forhold til foranstående vern og ihht krav?	OK
Er skrusikringer og bunnskruer ettertrukket?	OK
Er systemer for jording ok?	OK
Er utjevningsforbindelser ok?	OK
Er det utført isolasjonsmåling?	OK
Er jordfeilbryter ok?	OK
Er jordfeilvarsler ok?	OK
Er overspenningsvern ok?	OK
<i>Måle-Id: 12650,12651</i>	
Er fordelingen/sikringsskapet ryddig og rengjort?	OK
02 INSTALLASJONEN FORØVRIG	
Er jordkontinuiteten i beskyttelsesleder fra utstyret og til fordelingen ok?	OK
Er kabler og ledninger korrekt installert?	OK
Er kabler og ledninger ok?	OK
Er skjøteledninger ok?	OK
Er elektrisk utstyr ok?	Avvik
<i>Avvik-Id: 35081</i>	
Er elektrisk utstyr montert i henhold til monteringsanvisninger?	OK
Blir elektrisk utstyr vedlikeholdt i tråd med leverandørens anbefalinger?	OK
Er kabler forsvarlig festet?	OK
Er det benyttet riktig kabelsko ift tverrsnitt?	OK
Er kabler uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er bevegelige ledninger egnet for det de brukes til?	OK

Sjekkliste

Bolig-kontroll
Vestre Rosten 53B - Per Berntzen



Boligen, Alle rom

Prosedyre	Status
Er plugg/støpsel fri for varmegang?	OK
Er stikkontakter/strømuttak uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er utstyr forsvarlig festet/forankret?	OK
Er utstyr fri for skader?	OK
Har utstyr forskriftsmessig kapslingsgrad?	OK
Er koblingsbokser uten synlige tegn på varmegang?	OK
Har utstyr tilfredsstillende jordforbindelse?	OK
Er termostat for varmekilder funksjonstestet og ok?	OK
Er det tilstrekkelig avstand fra varmekilden til brennbare omgivelser?	OK
03 BRANNVERN	
Er det montert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen? (Det skal være minimum én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom)	OK
Blir røykvarslerne i boligen kontrollert ved funksjonsprøve i samsvar med leverandørens anvisninger?	OK
Er manuelt slukkeutstyr ok?	OK
Er boligeier informert om at brannslukkingsapparatet må snus på hodet med jevne mellomrom?	OK
Er boligeier informert om service på slukkeapparater?	OK
Er det installert tilstrekkelig med brannslukkeapparater?	OK
Er alle pulverapparat ok?	OK
Er batterirøykvarsler ok?	OK
Er røykvarslere testet og ok?	OK
Er boligeier informert om batteribytte på røykvarslere?	OK
Er røykvarslerne plassert slik at beboerne hører dem?	OK
Høres røykvarsler tilfredsstillende i alle soverom?	OK
04 INFORMASJON	
Er boligeier informert om fare for komfyrbrenner?	OK
Er boligeier informert om eiers ansvar?	OK
Er boligeier informert om samsvarserklæring?	OK
Er eier/bruker blitt informert om regler rundt dokumentasjon og krav til oppbevaringstid for dokumentasjonen?	OK

Sjekkliste

Bolig-kontroll
Vestre Rosten 53B - Per Berntzen



Boligen, Alle rom

Prosedyre	Status
Er boligeier informert om farer ved tildekking av ovner?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av elektrisk forbrukerutstyr?	OK
Er boligeier informert om farer ved bruk av for store lyskilder?	OK
Er boligeier informert om farer ved utstrakt bruk av skjøteledninger?	OK
Er boligeier informert om risikoen ved løse lamper i barnerom?	OK
Er boligeier informert om ovner i barnerom?	OK
Er boligeier informert om risiko for TV- og monitorbranner?	OK
Er boligeier informert om behovet for overspenningsvern?	OK
Er boligeier informert om behovet for jordfeilbrytere?	OK
Er boligeier informert om farer ved tørt og sprøtt ledningsanlegg?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	OK
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten		
Saksbeh.:	Kopi til:	
02 DES. 2004		
Saksnr.:	Dok.nr.:	Løpenr.:
04/5 955		
Vidares. til:	Arkivkode:	U.off.§

TINGLYST
 21 JAN. 2005
 Trondheim tingrett
 Dagboknr.: 1433

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av gnr. 315, bnr. 25 og gnr. 315, bnr. 542 påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Plan- og bygningsenhetens delegasjonsvedtak av 04.11.2004, DR 2841/04.

Eiere av gnr. 315, bnr. 542 gir eier av gnr. 315, bnr. 25 rett til adkomst fram til eiendommen gnr. 315, bnr. 25. Vedlikeholdet av adkomsten fordeles på nevnte eiere med hver sin andel.

Heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim 30.01.04

Rett utskrift/kopi bekrefte
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Plan- og bygningsenheten
 B. Størseth

Roar Rostev

eier av gnr. 315, bnr. 25 og bnr. 542



HUSORDENSREGLER FOR VESTRE ROSTEN 53 BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL VESTRE ROSTEN 53 BRL

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

ANSVAR - OMFANG

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

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

Det er heller ikke tillatt å sette opp skohyller, skap etc i fellesarealer og ganger.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Røde bokser for spesialavfall (batteri etc) vil bli satt langs veggen ved inngangen til bodene.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Det er ikke tillatt å røyke eller å kaste sneiper ved hovedinngangen. Det er heller ikke anledning til å røyke inne i bygningens felles rom, så som ganger, kjellere og heiser.

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjenning før montering av markiser, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

Maling av balkong-tak skal gjøres i samme farge, og styret får i oppgave å gi retningslinjer for dette.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim,
[Vestre Rosten 53 Borettslag](#)



Årsmøte 2024

1326 Vestre Rosten 53 Brl



BESKYT
TET

Til andelseierne i Vestre Rosten 53 Brl

Velkommen til generalforsamling, Onsdag 22 Mai 2024 kl. 20 i Vestre Rosten 53A.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Vestre Rosten 53 Brl det kommende året.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Vestre Rosten 53 Brl
avholdes Onsdag 22 Mai 2024 kl. 20.00 i Vestre Rosten 53A.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 22.05.2024
Styret i Vestre Rosten 53 Brl


Bjørn Herve Moslet Per Berntzen Kristi Hefte Krokfoss

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Herve Moslet	Vestre Rosten 53 C
Styremedlem	Per Berntzen	Egganvegen 14
Styremedlem	Kristi Hefte Krokfoss	Vestre Rosten 53 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 48136735, og e-post bmoslet@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vestre Rosten 53 Brl

Borettslaget består av 3 andelsleiligheter.

Vestre Rosten 53 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989283235, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

315 542

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Vestre Rosten 53 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i forsikringer og kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15%.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Rosten 53 Brl.

Lån

Vestre Rosten 53 Brl har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1. august.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VESTRE ROSTEN 53 BRL

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VESTRE ROSTEN 53 BRL.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Balanse per 31. desember 2023 ▫ Resultatregnskap for 2023 ▫ Oppstilling over endring av disponible midler ▫ Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og ▫ Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll



som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZDMTY-ZV0EC-Z3HSC-BVX25-QMBYE-EIEFFD

**VESTRE ROSTEN 53 BRL
ORG.NR. 989 283 235, KUNDENR. 1326**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022 -	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		44 275	60 821	44 275	20 423
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-17 775	-16 546	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	9	-6 077	0	0	-25 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-23 852	-16 546	0	-25 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		20 423	44 275	44 275	-4 577

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	48 011	58 830
Kortsiktig gjeld	-27 588	-14 555
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20 423	44 275

VESTRE ROSTEN 53 BRL
ORG.NR. 989 283 235, KUNDENR. 1326

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	182 964	144 444	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		182 964	144 444	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-8 186	-7 796	0	0
Regnskapsførerhonorar		-20 896	-20 093	0	0
Drift og vedlikehold		0	-6 000	0	0
Forsikringer		-25 210	-22 717	0	0
Kommunale avgifter	4	-44 454	-36 406	0	0
Andre driftskostnader	5	-13 497	-12 753	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-112 243	-105 764	0	0
DRIFTSRESULTAT		70 721	38 680	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	148	85	0	0
Finanskostnader	7	-88 644	-55 311	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-88 496	-55 226	0	0
ÅRSRESULTAT		-17 775	-16 546	0	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-17 775	-16 546		

VESTRE ROSTEN 53 BRL

BESKYT
TET

ORG.NR. 989 283 235, KUNDENR. 1326

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	8	4 882 500	4 882 500
Tomt		817 500	817 500
SUM ANLEGGSMIDLER		5 700 000	5 700 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		6 472	5 792
Driftskonto OBOS-banken		41 539	53 038
SUM OMLØPSMIDLER		48 011	58 830
SUM EIENDELER		5 748 011	5 758 830
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 3 * 5 000		15 000	15 000
Opptjent egenkapital		6 500	24 275
SUM EGENKAPITAL		21 500	39 275
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	9	1 138 923	1 145 000
Borettsinnskudd	10	4 560 000	4 560 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 698 923	5 705 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 988	8 626
Påløpte renter		7 604	5 929
Påløpte avdrag		1 996	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		27 588	14 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 748 011	5 758 830
Pantstillelse	11	5 705 000	5 705 000
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 05.05.2024
Styret i Vestre Rosten 53 BRL


Bjørn Herve Moslet


Per Berntzen


Kristi Hefte Krokfoss

BESKYT
TET

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det

har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	182 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	182 964

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 186.

NOTE: 4**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-44 454
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-44 454

NOTE: 5**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-11 318
Andre fremmede tjenester	-39
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 088
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-13 497

NOTE: 6**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	148
SUM FINANSINNTEKTER	148

NOTE: 7**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-88 644
SUM FINANSKOSTNADER	-88 644

NOTE: 8**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005	5 700 000
Overført til tomt	-817 500
SUM BYGNINGER	4 882 500

Tomten ble kjøpt i 2005

Gnr.315/bnr.542

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 9**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-1 145 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	6 077
	-1 138 923
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 138 923

NOTE: 10**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-4 560 000
SUM BORETTINNSKUDD	-4 560 000

NOTE: 11**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	4 560 000
Pantelån	1 138 923
Påløpte avdrag	1 996
TOTALT	5 700 919

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 882 500
Tomt	817 500
TOTALT	5 700 000

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Bjørn Herve Moslet Vestre Rosten 53C

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kristi Hefte Krokfoss Vestre Rosten 53A

Per Berntzen Egganvegen 14

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Bjørn Krokfoss Vestre Rosten 53A

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 322377. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Vedtekter

Vestre Rosten 53 Borettslag (sus)

§1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Vestre Rosten Borettslag gnr. bnr. i Trondheim kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 3 andeler

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune

§2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer 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 har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10 % av andelene jf. lov om borettslag.

(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 en 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 § 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 er i strid med § 2 i vedtektene.

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

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

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

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg

Andelseier som vil overta ny andel må enten legge ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere.

Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 4. Borett og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Hver andel har tilgang til egen parkeringsplass og tilhørende bod i boligens kjelleretasje.

§ 4 – 2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseieren 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/inntaksikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

§ 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

§ 6 Pålegg om salg og fravikelse

§ 6-1 Mislighold

Andelseierens 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 7 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 7-1 Felleskostnader

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

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

§ 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 8 Styrets og dets vedtak

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.

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

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

§ 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura.

§ 9. Generalforsamlingen

§ 9-1-Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

§ 9-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

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

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

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

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

§ 9-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med flertall av de stemmer som er avgitt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 10 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 11 Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 11-11 Innhabilitet

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

(2) Ingen kan selv 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 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 12-1 Vedtektsendringer

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

§ 12-2 Forholdet til borettsloven

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

Trondheim den,



Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 542	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Vestre Rosten 53B 7072 HEIMDAL, m.fl.
----------	------------------------------------------












































Annen info:	
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Hekk		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Flaggstang		Gjerde		Loddrett mur
	Skjerm		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegdekkekant på bru		Sti		Byggetiltak
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru		Sti
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Forsenkingskurve		Høydekurve
	Gang- og sykkelveg på bru		Gang- og sykkelveg		Veg
	Bru		Parkeringsområde		Trapp
	Seksjonert grunneiendom		Eiendomsinfo		



Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 542	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Rosten 53B 7072 HEIMDAL, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000




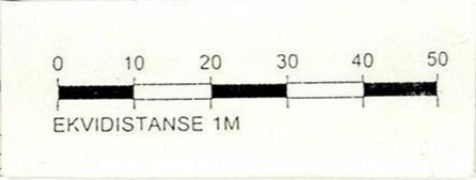
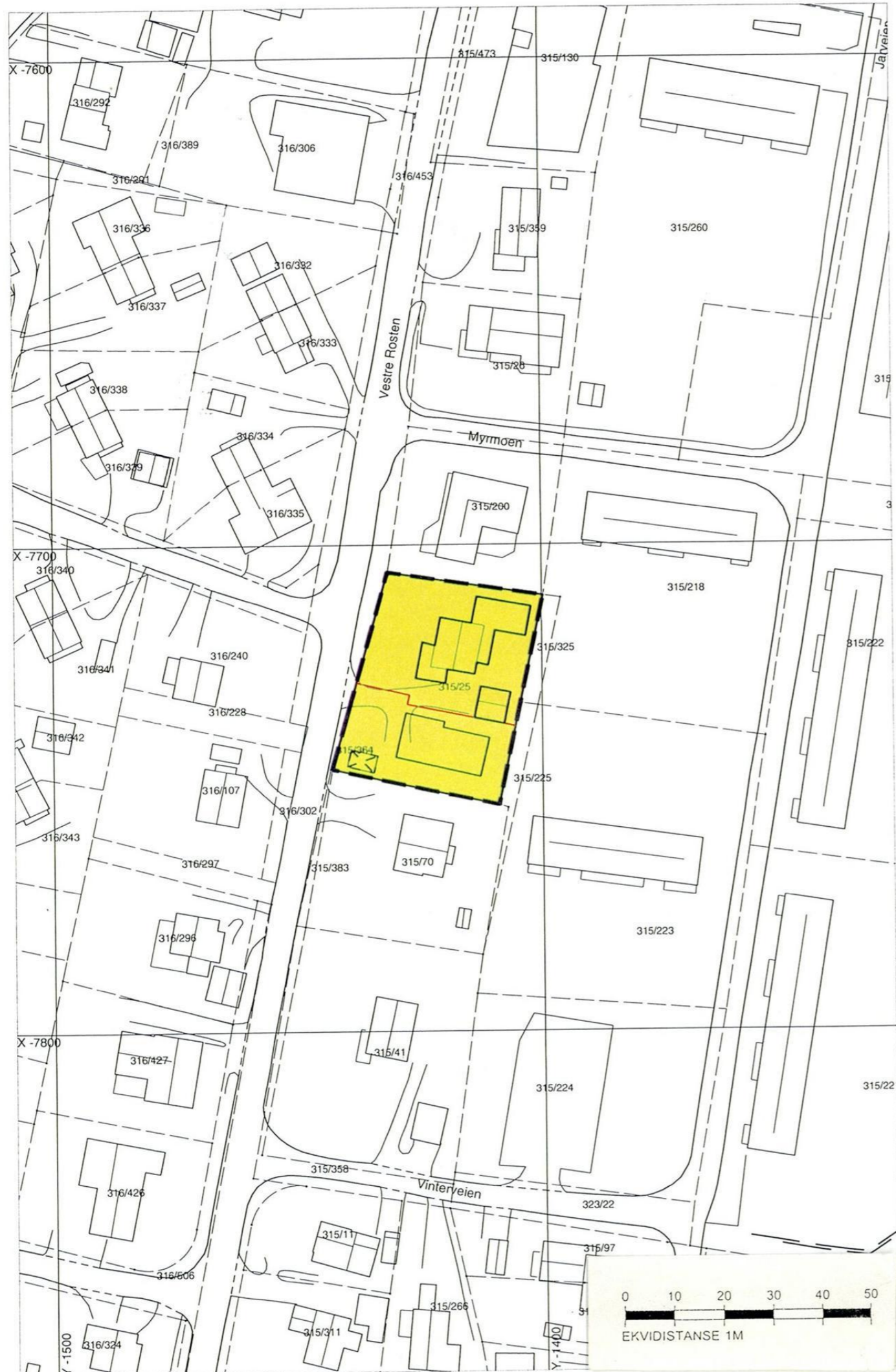
Tegnforklaring

 Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

 RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL



G 0 8 2 J
r0012bi Psak Kar

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for forretning (120)
- Område for kontor (130)
- Område for industri/lager (140)
- Område for offentlig bebyggelse (160)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang-/sykkelveg (320)
- Kollektivanlegg (340)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)

- Park/turveg (410)
- Anlegg for idrett og sport (440)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense
- Anvisning av avkjørsel

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)

- Fareområder
- Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)

- Friluftsområde (på land)
- Bevaringsområder

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel (710)
- Felles lekeareal (750)
- Annet fellesareal (790)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)

- Bolig/Forretning (910)
- Bolig/Forretning/Kontor (911)

- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg

TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE
Vestre Rosten 53,
Gnr.315 Bnr.25
Reguleringsendring og deling



MÅLESTOKK:

1:1000

KARTBLAD:

U27

REVISJONER	DATO	SIGN.	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.

Planen er utarbeidet av: Plan- og bygningsenheten,	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
		R-12 bi
	SAKSBEH.	ARKIVNR.
DATO: 20.10.2004	ARKIVNUMMER: 04-15955	koordinatsystem trondheim lokal



Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom: Gnr: 315 Bnr: 542 Fnr: 0 Snr: 0

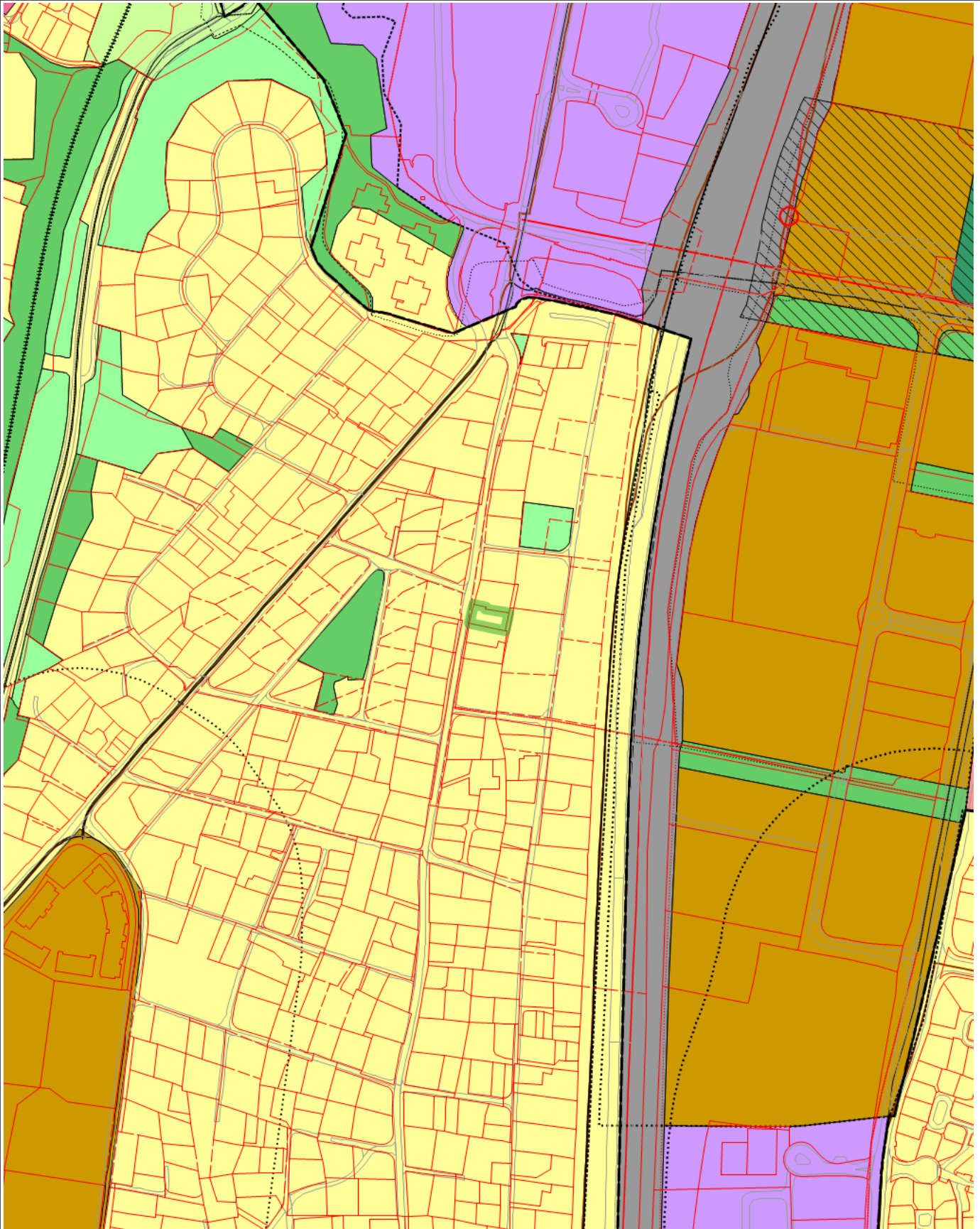
Adresse: Vestre Rosten 53B
7072 HEIMDAL, m.fl.

Annen info:







Målestokk

1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommuneplan- og kommunedelplangrense		Bestemmelsesområde parkering og uterom
	Bestemmelsesområde kollektivåre		Bestemmelsesområde lokalsenter		Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
	Kollektivknutepkt - På bakken - Framtidig		Fjernveg - På bakken - Nåværende		Fjernveg - På bakken - Framtidig
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig
	Sykkelveg - Bro - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende		Gangveg - På bakken - Framtidig
	Turvegrase - På bakken - Nåværende		Jernbane - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø
	Krav om felles planlegging		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Næringsvirksomhet - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig
	Uteoppholdsareal - Framtidig		Veg - Framtidig		Grønnstruktur - Nåværende
	Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	Næringsbebyggelse - Nåværende				



Trondheim

Reguleringsplaner























Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 542	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vestre Rosten 53B 7072 HEIMDAL, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Regulert tomtegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Regulert støyskjerm
	Frisiktsone ved veg		Bolig		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		RpBestemmelseOmråde Midlertidig
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Kjøreveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg

R 12

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HEIMDAL, I LEINSTRAND HERRED

Planen er datert	:
Dato for siste revisjon av planen	:
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:
Dato for stadfesting	: 08.08.1950

1. Før et kvartal tillates bebygget, må dette samt de tilstøtende kvartaler ha en av bygningsrådet godkjent tomteinndeling og bebyggelsesplan.
2. Utparsellering av tomter må foregå etter den godkjente tomteinndeling. Husene må legges i et sådant forhold til de regulerte veger og nabogrenser som den godkjente bebyggelsesplan viser. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntakelser innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.
3. De på planen regulerte parker og plasser må ikke bebygges. Dog kan etter bygningsrådets bestemmelser oppføres transformatorer, uværskur og lignende.
4. Bebyggelsen skal være åpen. Herfra kan bygningsrådet tilstede unntakelser på tomter som støter inn mot torvet ved Ringvålvegen. Bebyggelsen mot torvet benyttes til forretninger og kommunale kontoret.
5. På hver enkel tomt nå der ikke oppføres mer enn 1 våningshus. Dessuten kan der oppføres garasje eller mindre uthus. I forbindelse med gårdsbruk innen det regulerte området kan bygningsrådet tilstede unntakelser.
6. Ingen bygning må være høyere enn 2 etasje.
7. Området på Klippan (Gudbrandsholtet) og mot gatebuen vest og sør for kapeltomten tillates ikke bebygget høyere enn 7 m fra terreng til møne. Det tillates ikke innredet mer enn 2 leiligheter i hvert enkelt våningshus. Dog kan etter bygningsrådets bestemmelser oppføres 3-og 4 mannsboliger i enkelte strøk.
8. Forretningsdrift er ikke uten bygningsrådets samtykke tillatt på andre tomter enn de i bebyggelsesplanen bestemte områder.
9. Industriell virksomhet må ikke igangsettes på andre områder enn i de reguleringsplanen bestemte tomter øst for jernbanelinjen. Unntatt er dog bedrifter av en sådan art at de ikke kan tenkes å virke sjenerende på naboene, og som innredes med bygningsrådets samtykke
10. Der intet annet er påført reguleringsplanen er vegene regulerte med 8 m mellom gjerdelinjene og 18 m mellom byggelinjene.



TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON

08.10.2024

ORDRENR: 8093877

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	315	Bnr:	542	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Vestre Rosten 53B, 7072 HEIMDAL						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 4 018,- i september (3 boenheter)

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil.

