

# Olav Magnussons veg 12



## Innhold

5

Velkommen til Olav Magnussons veg 12

---

6

Nøkkelinformasjon

---

23

Plantegninger

---

26

Eiendommen

---

34

Tekniske dokumenter



Velkommen til en strøken 3-roms borettslagsleilighet på Valentinlyst!

Velkommen til

# Olav Magnussons veg 12



God plass til både spisebord og sofakrok.

## Olav Magnussons veg 12

|               |           |
|---------------|-----------|
| Prisantydning | 3 790 000 |
| Fellesgjeld   | 207 370   |
| Omkostninger  | 8 981     |
| Totalpris     | 4 006 351 |

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Fellesutgifter | 8 401 pr. mnd.       |
| Bruksareal     | 64 m <sup>2</sup>    |
| BRA-i          | 64 m <sup>2</sup>    |
| BRA-e          | 0 m <sup>2</sup>     |
| BRA-b          | 0                    |
| TBA            | 19 m <sup>2</sup>    |
| Soverom        | 2                    |
| Etasje         | 3                    |
| Boligtype      | Leilighet            |
| Eieform        | Andel                |
| Tomteareal     | 5 125 m <sup>2</sup> |
| Byggeår        | 2023                 |





# Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



**Kristian Kattem-Olsen**

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

[kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Velkommen til en strøken 3-roms borettslagsleilighet på Valentinlyst!



Leiligheten er bygd i 2023 og fremstår som ny.



Meget pent kjøkken med innredning fra JKE design.



Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass.



Store vindusflater mot vest gir en lys og fin leilighet.



Stue/kjøkken er totalt 25m2



Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.







Flott terrasse på 19,5m2 vendt mot vest.



God plass til sittegrupper på balkongen.



Terrassen er godt skjermet for innsyn.



Baderom på ca 5m2 - dusjhjørne med innfellbare dører.





Uttak til vaskemaskin med praktisk skap over.



Soverom på ca 7,5m2



Garderobeplass på dette soverommet.





Det største soverommet er ca 10,5m2.





Fin beliggenhet nært Valentinlystsenteret



Inngangsparti - veldig fine fellesarealer mellom byggene.



Gang med skyvedørsgarderobe.



God oppbevaringsplass i skyvedørsgarderoben fra JKE design i gangen.

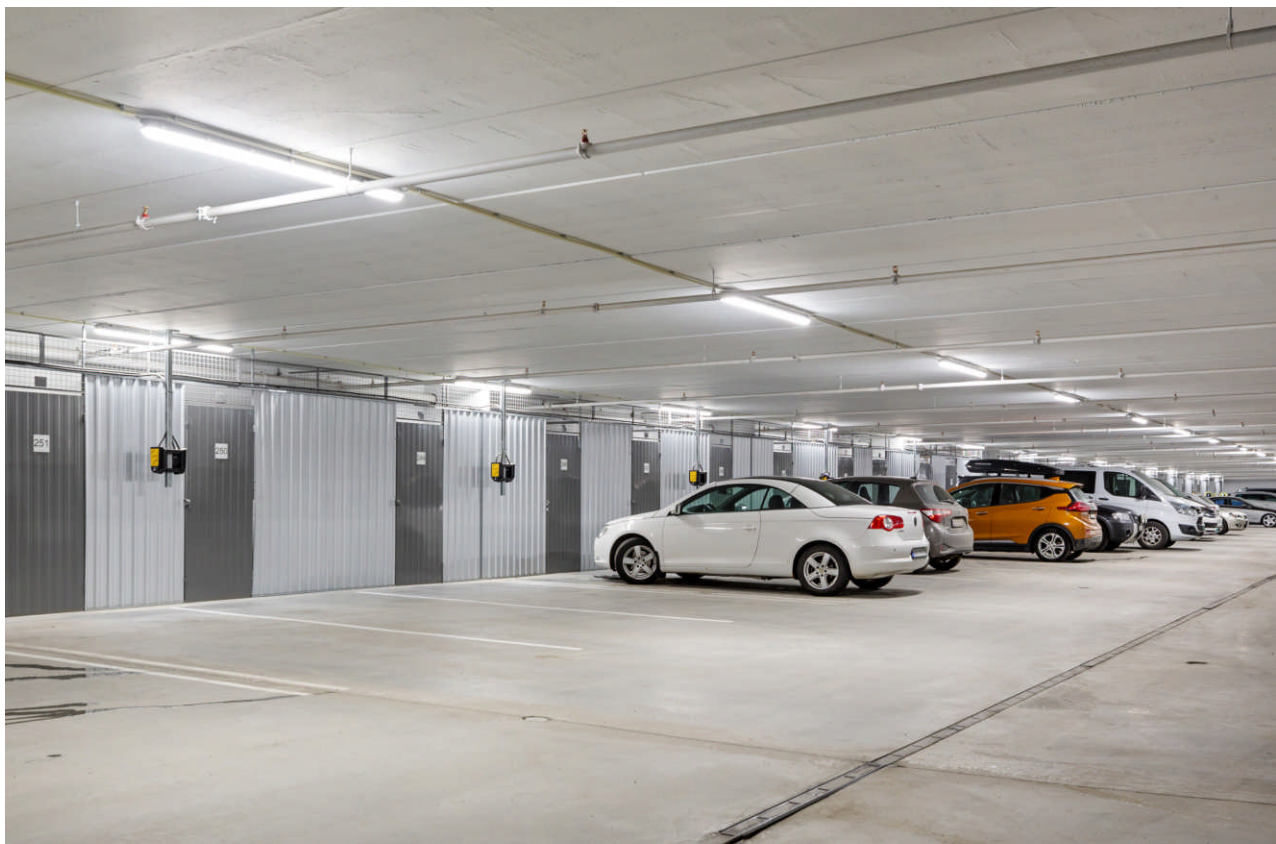


Garderobe plass også i yttergangen på 4m2, her er garderoben fra Studio Sigdal.





Inngang fra svalgang.

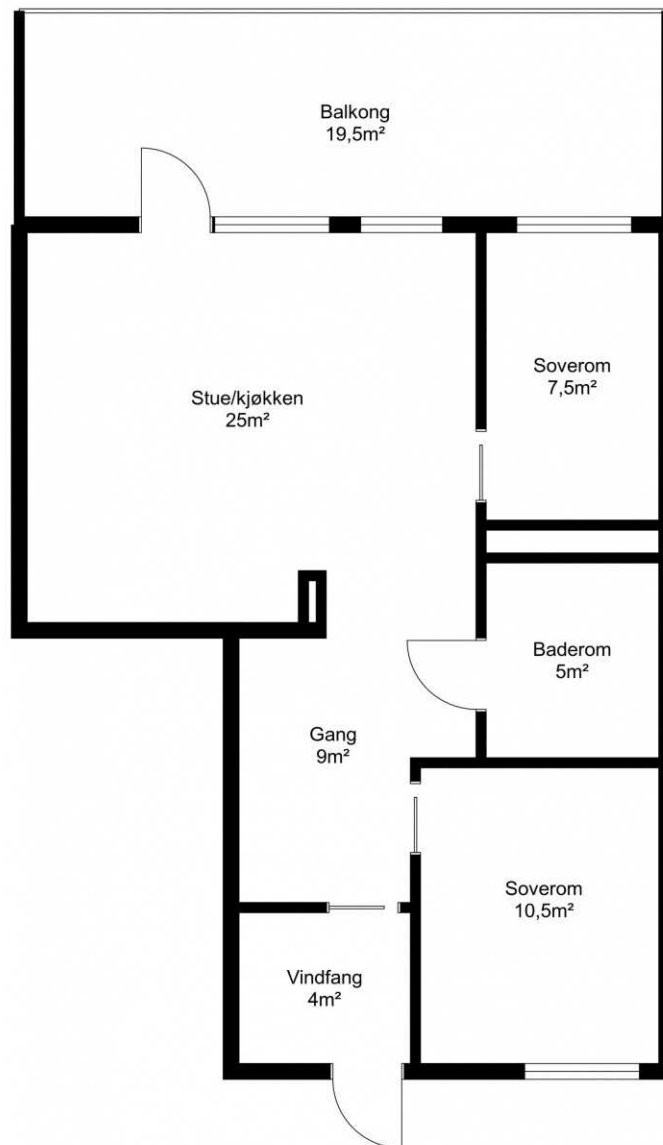


Garasjeplass og bod medfølger leiligheten.

# Plantegning

## Olav Magnussons veg 12

## 3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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



# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 64,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 64,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 0,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19,0 m<sup>2</sup>

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

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

## Innhold

Eiendommen inneholder:

3.etasje: Vindfang, gang, baderom, 2 soverom og stue/kjøkken.

## Adkomst

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

## Parkering

Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller.

Alle andelseiere har en rett og plikt til å leie p-plass i p-kjeller, som er eid av borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Det er etablert mulighet for ladebokser på alle plasser. Etablering og leie av ladeboksen betales av den enkelte. Det tas forbehold om endring i parkeringsleie.

## Diverse

Det gjøres oppmerksom på at i ekstraordinær generalforsamling 06.06.18 ble det vedtatt utvidelse av borettslaget og bygging av underjordisk p-anlegg. P-anlegget er eid av og oppført i borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Borettslaget har blitt utvidet med 227 andeler, fra opprinnelig 330 til 557 andeler ved ferdigstilling av utbyggingsprosjektet 2024.

## Selgers egenerklæringsskjema

Boligen selges som en del av et offentlig skifte.

Selger har derfor ingen forutsetning for å fylle ut egenerklæringsskjema.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 14

TG 1: 0

TG 2: 0

TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

- Våtrom: Badetom

Oppsummering av fukt: Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.

## TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Befaringen er utført som en nøkkelbefaring og det er derfor ikke foretatt arealmålinger av eventuelle bodarealer i fellesareal.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

## Byggemåte

Boligblokk oppført med hovedkonstruksjoner av støpt betong. Veggkonstruksjoner utover dette er oppført i tre og utvendige fasader fremstår i pusset utførelse. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

## Tomt

Denne tomten er eiet.

Tomten er på 5125 kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.04.2023. Midlertidig brukstillatelse gjelder for 3 boligblokker med tilhørende areal. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes: - Tilståing av plen og beplantning fellesarealer rundt boliger.

Frist for utførelse av arbeid som gjenstår mot ferdigattest er satt til 30.12.2024.

### Adgang til utleie

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

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med fjernvarme.

Energikarakter: B - Grønn

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 790 000,-

Andel fellesgjeld kr 207 370,-

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

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

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

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr  
4 016 051,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 207 370,- andel fellesgjeld som vil følge andelen,

men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 8 401,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Felleskostnad renter Kr 1071,-
- Felleskostnad renter ( 994,00 i Des. 24) Kr 0,-
- Felleskostnad driftsdel Kr 2564,-
- Tilleggsytelser: Parkeringsleie p-kjeller Kr 3000,-
- Leie fellesareal og infrastruktur p-kjeller Kr 230,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler Kr 585,-
- Parkering- og bodleie ( 3.600,00 i Des. 24) Kr 0,-
- Kostnad målingsbasert avregning Kr 107,-
- Leie bod p-kjeller 5 kvm Kr 340,-
- Måler: 26 Varme Valentinlyst BL: 26/423 A konto varme og varmtvann ( 403 - 423) Kr 504,-

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

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

### Løpende kostnader

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

### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 207 370,- pr. 12.12.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.

130 000 000,- pr.

12.12.2024.

### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 137 978,- pr.

31.12.2023.

### Lånevilkår fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 42137904785, Sparebank 1 SMN

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.12.2024: 6.18% pa.

Antall terminer til innfrielse: 8

Saldo per 12.12.2024: 43 196 530

Andel av saldo: 68 905

Neste termin: 29.12.2024. Lånet innfris i sin helhet:

29.09.2026

Rente: 3 mnd NIBOR + margin 1,45%.

Lånenummer: 42137902138, Sparebank 1 SMN  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 12.12.2024: 6.18% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 8  
Saldo per 12.12.2024: 71 803 470  
Andel av saldo: 114 538  
Neste termin: 29.12.2024. Lånet innfris i sin helhet:  
29.09.2026  
Rente: 3 mnd NIBOR + margin 1,45%.

Lånenummer: 42137901654, Sparebank 1 SMN  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 12.12.2024: 6.18% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 8  
Saldo per 12.12.2024: 15 000 000  
Andel av saldo: 23 927  
Neste termin: 29.12.2024. Lånet innfris i sin helhet:  
29.09.2026  
Rente: 3 mnd NIBOR + margin 1,45%.

**LÅNEOPPLYSNING:** Borettslagets lån er per tiden  
avdragsfrie og skal i henhold til låneavtalene  
refinansieres innen slutten av 2026.

#### UTVIKLING I FELLESGJELD.

Det tas forbehold om endring i fellesgjeld.  
Borettslagets lån skal refinansieres innen utgangen  
av 2026. Det er ikke besluttet hvordan den  
langsiktige lånestrukturen skal være, det vil si hvor  
mye av lån som skal ligge i borettslaget og hvor mye  
som skal ligge i borettslagets datterselskap  
Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Valentinlyst  
Parkeringsutleie AS har oppført og finansiert bygging  
av ny p-kjeller til andelseierne i borettslaget.  
Beslutning rundt langsiktig lånestruktur skal tas i  
borettslagets generalforsamling i løpet av første  
halvår 2025, og kan påvirke størrelsen på  
fellesgjelden til den enkelte andelseier.

Ta kontakt med styret for informasjon om utvikling i  
fellesgjeld. P-anlegget er eid av borettslagets  
datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS, og er  
oppført og finansiert der.

#### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

#### Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er  
andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre  
andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller  
usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk  
ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova §  
11-12. Dette borettslaget har tegnet forsikring i  
Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes  
Sikringsordning AS, som er en forsikring mot tap av  
felleskostnader i borettslag. Varighet på forsikringen  
er løpende. Avtalen kan sies opp av forsikrede med  
en måned oppsigelse. Forsikringsselskapet kan til

enhver tid si opp avtalen, dersom forsikrede ikke  
oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første  
gangs forsikring. Se lenke for mer informasjon:  
<http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Om-borettslag/Borettslagenes-sikringsfond>.

Styret har i generalforsamling 6.6.24 fått fullmakt til  
å tilrettelegg for å etablere IN-ordning så snart det  
lar seg gjennomføre etter utbyggingsprosjektet er  
ferdigstilt.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 841 373,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 3 365 493,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2023.

## Offentlige forhold

#### Borettslaget

Valentinlyst Borettslag, Orgnr: 948 719 444  
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB.

#### Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsrett er forhåndsprøvd. Forkjøpsretten  
avklares dermed senest 5 virkedager etter at varsel  
om bud aksept til forretningsfører. Dersom  
eiendommen ikke blir solgt innen tre måneder etter  
at forkjøpsretten er prøvd må forkjøpsretten prøves  
på nytt, og nytt gebyr kan påløpe.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse  
av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på  
saklig grunnlag.  
Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke  
skyldes forhold på selgers side, må  
boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers  
regning.  
Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med  
polisenr. SP0004540332.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:  
Driftsinntekter kr. 24 219 663,-  
Driftskostnader kr. -29 455 858,-  
Årsresultat kr. -12 036 139,-  
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. -12  
036 139,- per 31.12.23.  
Budsjett for 2023 viser et underskudd på kr. -12 036  
139,-.

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

#### Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være

andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

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

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt ifølge borettslagets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er bl.a regulert til boligformål. Reguleringsplan for Valentinlyst, detaljregulering, med PlanID r20190021, vedtatt 29.4.2020, er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Rettigheter og heftelser**

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

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

## **Diverse**

### **Løsøre og tilbehør**

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

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

### **Overtagelse**

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

### **Om salgsoppgaven**

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

### **Dødsbo**

Eiendommen selges som et dødsbo via bostyrer, og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt

overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Kristian Kattem-Olsen per e-post [kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no) eller sms: +47 91 66 15 81. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

### **Lov om hvitvasking**

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

tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

### **Salgsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger

vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

### **Lov om borettslag (borettslagslova)**

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

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

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

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

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

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

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

### **Finansiering**

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

### **Behandling av personopplysninger**

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

at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91 66 15 81/ [kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 06.03.2025

## Om oppdraget

### Eier

Selger er Bostyrer Andre Michaelsen.

### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Olav Magnussons veg 12. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 55, bnr. 123, andelsnr. 423 i Valentinlyst Borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240275.

### Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva  
(minimum 40 000 inkl. mva)

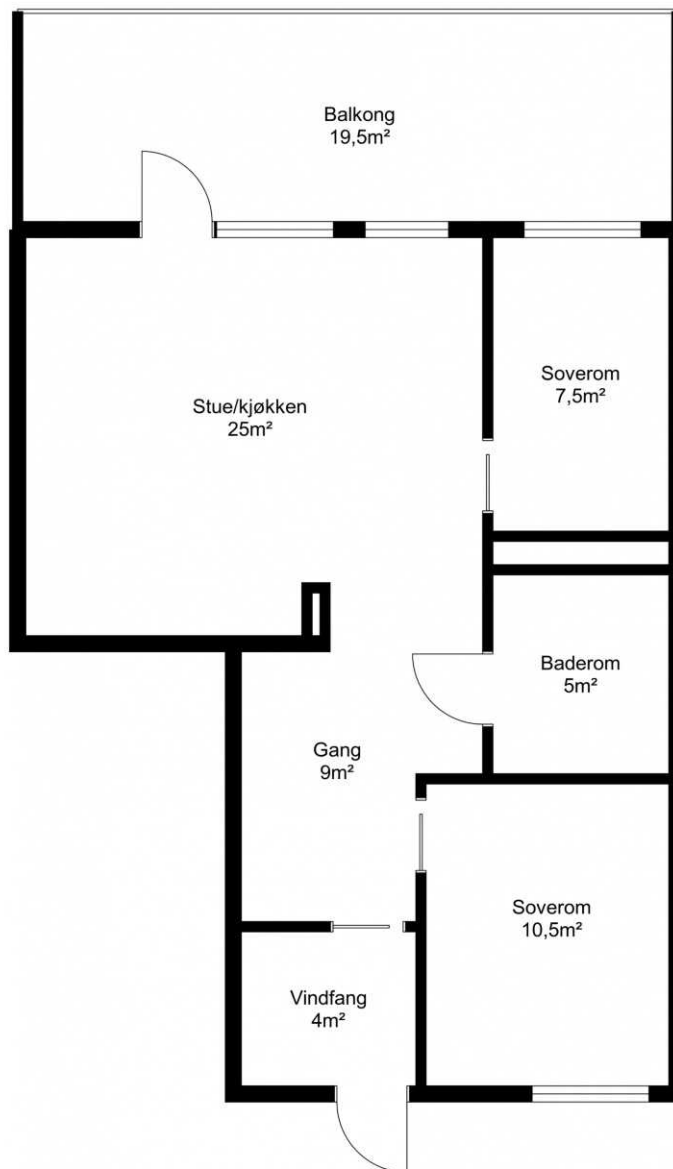
Oppgjørsgebyr: 6 890,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00  
Markedspakke Standard: 13 900,00  
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00  
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00  
Deltakelse på overtagelse: 2 900,00  
Ekstratjenester pr. stk.: 1 300,00  
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00  
Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

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

# Tekniske dokumenter

## Olav Magnussons veg 12

### 3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

# Olav Magnussons veg 12 7046 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

BRA: 64 m<sup>2</sup>

BRA-i: 64 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



GNR: 55 BNR: 123 ANR: 423

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Olav Magnussons veg 12  
7046 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25802>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG-IU

##### Våtrom: Baderom

##### Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.12.2024

Rapportdato  
17.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Valentinlyst Borettslag

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



### Informasjon om boligen

Adresse: Olav Magnussons veg 12, 7046 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 55

Bruksnr: 123

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 423

Leilighetsnr:

Byggeår: 2023

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført med hovedkonstruksjoner av støpt betong. Veggkonstruksjoner utover dette er oppført i tre og utvendige fasader fremstår i pusset utførelse. Vinduer og balkongdør fremstår med 3-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje                   | 64        | 64                         | 0                           | 0                          | 19                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>64</b> | <b>64</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>19</b>                       |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                  | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|----------------------------------------------------|-------------------|
| 3. etasje                   | 64        | 64        | 0        | Vindfang, gang, badrom, 2 soverom og stue/kjøkken. | Ingen.            |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>64</b> | <b>64</b> | <b>0</b> |                                                    |                   |

## Kommentar til arealberegning

Befaringen er utført som en nøkkelbefaring og det er derfor ikke foretatt arealmålinger av eventuelle bodarealer i fellesareal.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                 |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                            | Balkong     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Nei         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?                                                                             | Nei         |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei         |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                  | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                              | <b>TG-0</b> |
| Det er ikke påvist negative avvik.                                                                                              |             |

### 6.2 Vinduer og dører

|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                  |             |
| Vinduer og balkongdør fremstår med 3-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         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      | <b>TG-0</b> |
| Det er ikke påvist negative avvik.                                           |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type                                                              | Betongdekke |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei         |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>              | <b>TG-0</b> |
| Det er ikke påvist negative avvik.                                |             |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                   | <b>TG-0</b> |
| Det er ikke påvist negative avvik.                                |             |

### Avtrekk

| Type avtrekk                        | Mekanisk    |
|-------------------------------------|-------------|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>      | <b>TG-0</b> |
| Det er ikke påvist negative avvik.  |             |

## 6.5 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei |

## 6.6 Avløpsrør

| Type avløpsrør                                                               | Plast       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Nei         |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Ukjent      |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                          | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                             | <b>TG-0</b> |
| Det er ikke påvist negative avvik.                                           |             |

## 6.7 Vannledninger

| 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?                                                                           | Ikke kontrollert |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                            | <b>TG-0</b>      |
| Det er ikke påvist negative avvik.                                                                              |                  |

## 6.8 Elektrisk

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ikke besvart     |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ikke besvart     |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>TG-0</b>      |
| <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Det er ikke påvist negative avvik.</p> |                  |

## 6.9 Vannbåren varme

|                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type anlegg                                                                | Gulvvarme |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                          | Nei       |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei       |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?               | Nei       |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?             | Nei       |

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannbåren varme</b>                                        | <b>TG-0</b> |
| Det er ikke påvist negative avvik.                                            |             |

## 6.10 Ventilasjon

|                                                   |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Type ventilering                                  | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei                   |
| Når var siste service på anlegget?                |                       |
| Det er ikke foretatt service.                     |                       |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?          | Nei                   |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?         | Nei                   |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?     | Nei                   |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                | <b>TG-0</b>           |
| Det er ikke påvist negative avvik.                |                       |

## 6.11 Våtrom: Baderom

### Overflate

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                       |     |
| Rommet fremstår med flislagte overflater.                                      |     |
| 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?             | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| Er det registrert knirk i gulvet?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>  | <b>TG-0</b> |
| Det er ikke påvist negative avvik. |             |

#### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei                   |
| Type sluk                                                                                          | Plast, Rustfritt stål |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ikke kontrollerbart   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei                   |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei                   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei                   |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 | <b>TG-0</b>           |
| Det er ikke påvist negative avvik.                                                                 |                       |

#### Sanitærutstyr

|                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det skader på utstyr og innredning?                           | Nei         |
| Er det innebygd sistene til klosett?                             | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                             | <b>TG-0</b> |
| Det er ikke påvist negative avvik.                               |             |

#### Ventilasjon

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Type ventiler                      | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?  | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b> | <b>TG-0</b>      |
| Det er ikke påvist negative avvik. |                  |

#### Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt****TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking på tilstøtende vegger da baderommet er en prefabrikkert baderomskabin.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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.

**6.12 Rom under terreng**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.15 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.16 Trapp**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.17 Varmesentral**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                  |                                                                     |                  |            |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Oppdragsnummer                   | 1240275                                                             |                  |            |
| Adresse                          | Olav Magnussons veg 12                                              |                  |            |
| Postnummer                       | 7046                                                                | Poststed         | TRONDHEIM  |
| Er det dødsbo?                   | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                  |            |
| Avdødes navn                     | Steinar Svendsen Avløs                                              |                  |            |
| Salg ved fullmakt?               | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                  |            |
| Har du kjennskap til eiendommen? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                  |            |
| Selger1fornavn                   | Bostyrer Andre                                                      | Selger1etternavn | Michaelsen |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☐ Nei ☐ Ja
- 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
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
☐ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet bygget meldt?  
☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja
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
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☐ Nei ☐ Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med iusterte skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i boligen?  
☐ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☐ Ja
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
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
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ 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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

#### Tilleggskommentar

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

#### Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

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

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

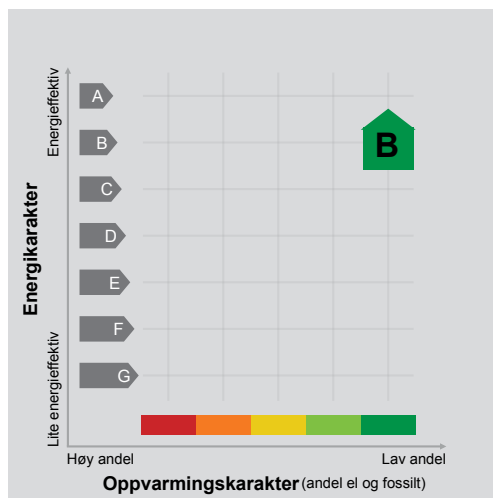
Michaelsen, Andre

-----  
Signert av



## ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Olav Magnussons veg 12  |
| Postnummer        | 7046                    |
| Sted              | TRONDHEIM               |
| Kommunenavn       | Trondheim               |
| Gårdsnummer       | 55                      |
| Bruksnummer       | 123                     |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 300860011               |
| Bruksenhetsnummer | H0302                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-67431 |
| Dato              | 15.01.2025              |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

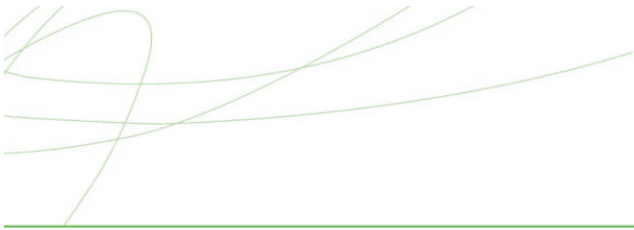
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2023         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 64           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Fjernvarme            |
| <b>Ventilasjon</b> | Balansert ventilasjon |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Norgeshus as

Per Bortens vei 3  
7223 MELHUS

Vår saksbehandler  
Anders Saksvik

Saksnummer  
BYGG-20/92051  
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson  
Iren Hansen

Dato  
21.04.2023

**Olav Magnussons veg 8, 10 og 12 (tidligere Olav Magnussons veg 3) BT2, midlertidig brukstillatelse for 3 boligblokker med tilhørende areal**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 55/123/0/0 (tidligere 55/20/0/0 og 55/116/0/0)  
Bygningsnummer: 300860004 og 300860011  
Ansvarlig søker: Norgeshus as  
Tiltakshaver: NYE VALENTINLYST AS

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Anders Saksvik  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: NYE VALENTINLYST AS

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 Trondheim

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14  
Trondheim

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: [byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no)  
Internettadresse: [www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret](http://www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret)

## **SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 10.03.2023. Søknaden er komplettert 22.03.2023, 28.03.2023 og 19.04.2023

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Tilståing av plen
- Beplantning fellesarealer rundt boliger

**Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 30.12.2024.**

## **GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING**

### **Gebyrer og avgifter**

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

**ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK****Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**

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

**Klagefrist**

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

**Rett til å kreve begrunnelse**

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

**Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

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

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

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

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

**Kostnader ved klagesaken**

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







| Prosjekt | Rev. gitter | Rev. gitter |
|----------|-------------|-------------|
| A        |             |             |
| B        |             |             |
| C        |             |             |
| D        |             |             |
| E        |             |             |
| F        |             |             |
| G        |             |             |
| H        |             |             |
| I        |             |             |
| J        |             |             |
| K        |             |             |
| L        |             |             |
| M        |             |             |
| N        |             |             |
| O        |             |             |
| P        |             |             |
| Q        |             |             |
| R        |             |             |
| S        |             |             |
| T        |             |             |
| U        |             |             |
| V        |             |             |
| W        |             |             |
| X        |             |             |
| Y        |             |             |
| Z        |             |             |

Valentiniylst brl. - BT2

Boligprosjekt

gnr. 73 bnr. 264

TRONDHEIM KOMMUNE

Tilskuddsnavn:

Nye Valentiniylst AS

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

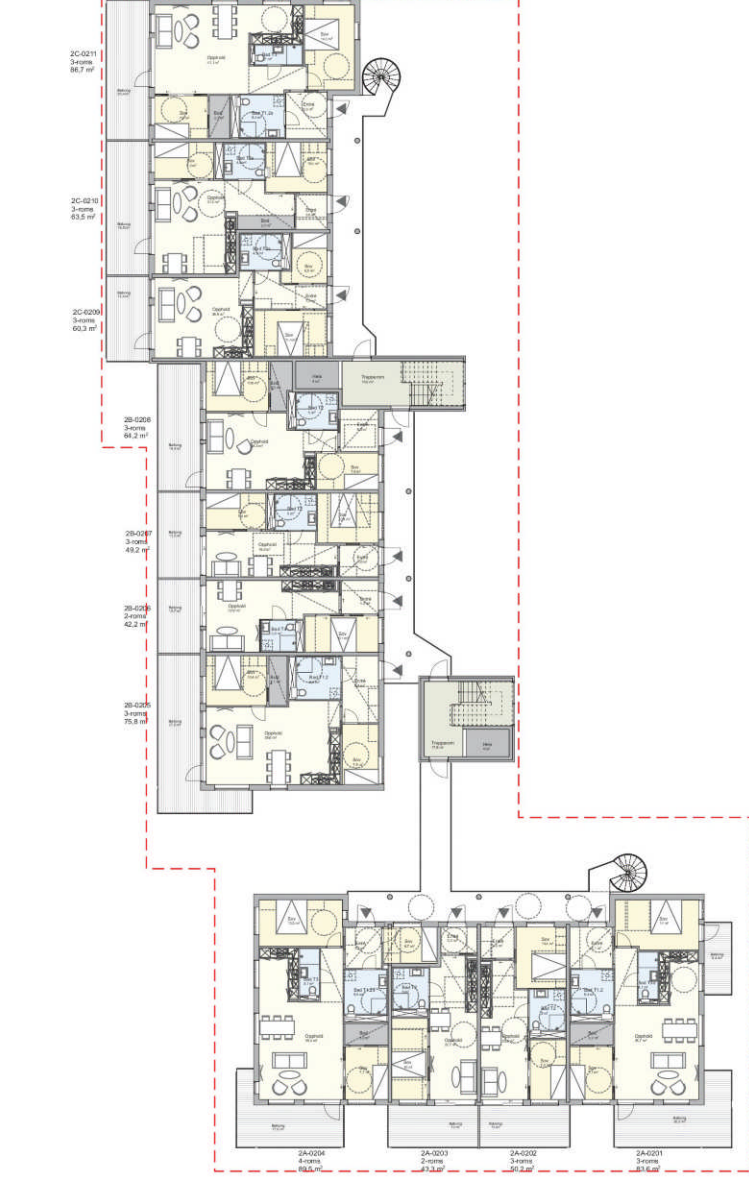
Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:

Tilskuddsnavn:



HUS 2 - A/B/C

Plan 2. Etasje

| Mål (skala) (A3) | Dato     | Prosjekt | Rev. |
|------------------|----------|----------|------|
| 1:250            | 04.12.20 | JEL      | SS   |
| 1:250            | 04.12.20 | JEL      | SS   |

| Sak nr. | Tegn nr. | Rev. |
|---------|----------|------|
| 1811    | A20-02   |      |

**SKIBNES ARKITEKTER AS**  
Boks 100, 2007 Sandnessjøen  
Tlf: 75 90 00 00  
E-post: skibnes@skibnes.no  
www.skibnes.no

RAMMESØKNAD

| Prosjekt | Rev. gitter | Rev. gitter |
|----------|-------------|-------------|
| A        |             |             |
| B        |             |             |
| C        |             |             |
| D        |             |             |
| E        |             |             |
| F        |             |             |
| G        |             |             |
| H        |             |             |
| I        |             |             |
| J        |             |             |
| K        |             |             |
| L        |             |             |
| M        |             |             |
| N        |             |             |
| O        |             |             |
| P        |             |             |
| Q        |             |             |
| R        |             |             |
| S        |             |             |
| T        |             |             |
| U        |             |             |
| V        |             |             |
| W        |             |             |
| X        |             |             |
| Y        |             |             |
| Z        |             |             |

**Valentiniylst brl. - BT2**  
 Boligprosjekt  
 gnr. 73 bnr. 264  
 TRONDHEIM KOMMUNE

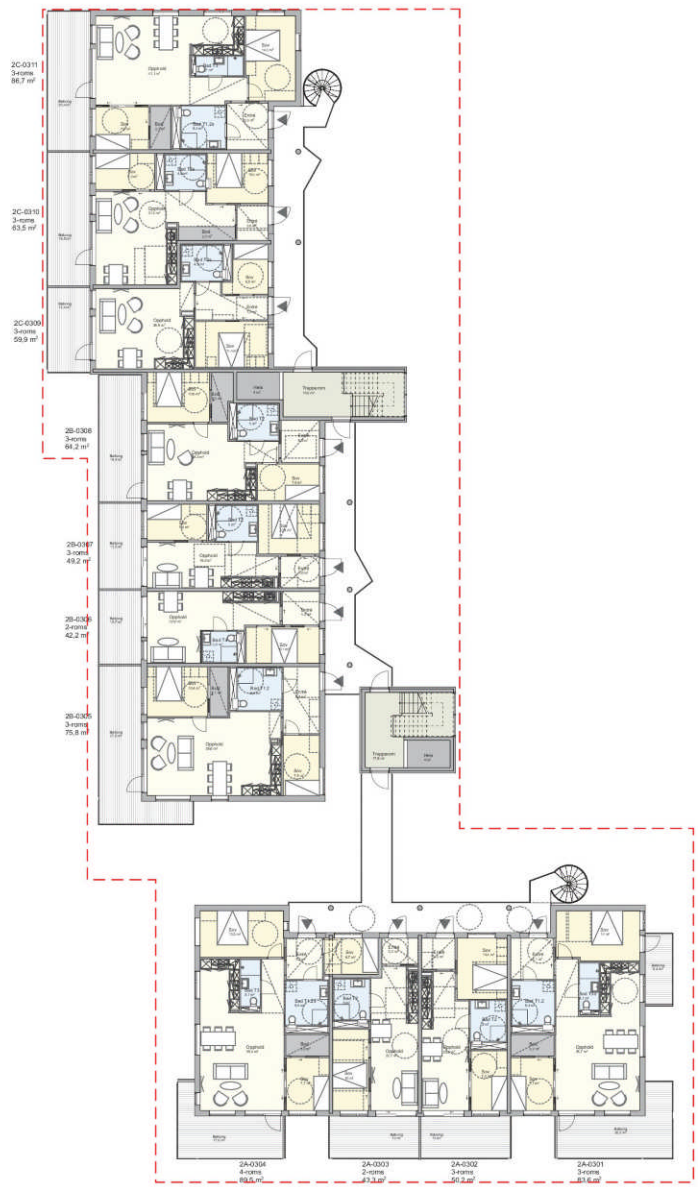
Trondheim:  
 Nye Valentiniylst AS

Til: -  
 - TRONDHEIM  
 E-post: -  
 E-post: -

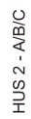
Til: -  
 -  
 E-post: -

Form: RAMESØKNAD

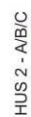
**SKIBNES ARKITEKTER AS**  
 Skibnes Arkitekter AS  
 P.O. Box 100  
 7003 Trondheim  
 Tlf: 73 50 50 50  
 E-post: skibnes@skibnes.no



HUS 2 - A/B/C









## **Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst, detaljregulering Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 6.4.2020

Dato for godkjenning av bystyret: 29.4.2020

### **§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på to plankart hhv. over og under grunnen, merket r20190021 Reguleringsplan for Valentinlyst, datert 3.7.2019, senest revidert 5.2.2020.

### **§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-B6)
- Sentrumsformål (BS)
- Barnehage (o\_BBH)
- Energianlegg/ Trafo (o\_BE1-2)
- Renovasjon (f\_BRE1-5 og o\_BRE1-2)
- Lekeplass (f\_BLK1-4)
- Ballbane (f\_BAU)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (f\_SKV1, f\_SKV2, f\_SKV5, o\_SKV3 og o\_SKV4)
- Fortau (o\_SF 1-6)
- Torg (o\_ST 1-5)
- Gatetun (f\_SGT1 - 7)
- Gangveg/gangareal (f\_SGG 1-4)
- Gangveg (o\_SGG)
- Sykkelveg (o\_SS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (o\_SVT)
- Annen veggrun grøntareal (o\_SVG og f\_SVG)
- Kollektivholdeplass (o\_SKH)
- Parkeringsplasser (f\_SPP og f\_SPA)
- Avfallssug (o\_SAS)

Grønnstruktur:

- Turdrag (o\_GTD)

Hensynssone:

- Sikringssone – friskt (H140)

### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

#### § 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o\_ skal være anlegg til offentlig formål, teknisk godkjent av Trondheim kommune. Arealer merket f\_ skal være felles for alle felt og boliger innenfor planområdet. Unntak er f\_SPP som skal være felles for barnehage og nærmeste boligblokk.

#### § 3.2 Utomhusplan

Ved søknad om første tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en helhetlig detaljert utomhusplan for planområdet.

Med søknad om tillatelse til tiltak for hvert felt skal følge en detaljert utomhusplan. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, ev. støyskjermer, HC-parkering på terreng, varelevering, avfallsanlegg, overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg/flomsikring og adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

Utomhusplanen skal vise trafiksikker gangløsning i tilknytning til adkomstveger og gatetun. Den skal også gjøre rede for tekniske anlegg, konstruksjoner og plassering av luftinntak og utkast.

#### § 3.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Ved søknad om tillatelse til første tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann.

Overvann skal håndteres i åpne løsninger.

Prinsipp for plassering av fordryningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen.

Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

#### § 3.4 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2016 kapittel 4, legges til grunn for tiltakene innenfor planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer: Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB. Boenheter i gul støysone med støynivå  $L_{den} \geq 60$  dB på fasade skal ha minst et soverom vendt mot stille side  $L_{den} \leq 55$  dB.
- For boenheter i rød sone med støynivå på  $L_{den} = 65 - 70$  dB på fasade må minst halvparten av rom for varig opphold, herunder minst ett soverom med vindu med luftemulighet, vende mot stille side  $L_{den} \leq 55$  dB. Stille side vil her si fasade vendt bort fra støykilden.
- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.

Retningslinjer i kapittel 6 i T-1520 kapittel 6, legges til grunn for utforming og plassering av luftinntak i boligene. Luftinntak for boligene skal plasseres så høyt og langt fra veg som mulig.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene.

### **§ 3.5 Avfallshåndtering**

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes mobilt avfallssuganlegg. Det mobile anlegget skal utformes slik at det senere kan kobles på eksisterende boliger innenfor planområdet, og et framtidig stasjonært anlegg i nærområdet.

Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter i luftlinje fra hver bygnings utgangsdør.

Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

Areal for nedgravd løsning for eksisterende boliger skal plasseres innenfor f\_BRE1-5. Barnehage o\_BBH skal ha nedgravd renovasjonsløsning i o\_BRE2.

Bunntømte nedgravde containere for avfall som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f\_BRE2, f\_BRE4 eller f\_BRE5.

Eventuelle midlertidige løsninger skal vises i utomhusplanen. Midlertidige renovasjonsløsninger skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

### **§ 3.6 Nettstasjon**

Det tillates etablert nettstasjon innenfor o\_BE1 og/eller o\_BE2. I tillegg tillates nettstasjoner integrert i bebyggelsen på alle felt i planområdet. Nettstasjon skal ha adkomst for vedlikehold.

### **§ 3.7 Atkomst**

Kjøreatkomst til feltene B1, B2, B3, B4 og BS skal være via f\_SKV1 og gatetun. Innkjøring til p-kjeller skal skje via f\_SKV1 og f\_SKV2.

Øvrig atkomst er vist med piler på plankartet.

### **§3.8 Parkering**

Det tillates etablert maksimalt 1,1 p-plasser for bil per boenhet for hele planområdet.

Parkering for boligene skal løses i parkeringskjeller i f\_SPA, som skal være felles for felt B1-B6 og BS. Det skal etableres parkeringskjeller innenfor maksimal utstrekning som vist på plankart 2 Parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal også inneholde boder, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner. Det skal være minst to løfteplattformer eller heiser fra parkeringskjeller f\_SPA til terreng i felt B5 og B6.

Det tillates maksimalt 56 parkeringsplasser tilknyttet boligene på bakkeplan, inklusiv HC, innenfor felt B5, B6 og BS. Parkering på bakkeplan skal fordeles jevnt innenfor f\_SGT2-7. Det tillates ikke bakkeparkering innenfor felt B1- 4.

Parkering f\_SPP skal ha 8 plasser for bil og plass til 20 sykler og 7 sykkelvogner. f\_SPP skal være felles og i sambruk mellom boliger i nærmeste boligblokk, og barnehagen. f\_SPP skal ha adkomst via f\_SKV5.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser i p-kjeller skal ha lademulighet for el-bil, enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette kan etableres.

#### Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. ny boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs i parkeringskjeller. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for transportsykler.

Sykkelparkering for barnehage skal være: 0,15 p- plasser for sykkel og 0,05 plasser for sykkelvogn pr. barnehageplass, og 0,4 plasser per årsverk hvorav min. halvparten skal være overdekket eller i bod.

### **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **§ 4.1 Fellesbestemmelser**

##### § 4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen på felt B1-4 og BS skal plasseres innenfor de viste byggegrenser i plankartet. Det tillates ingen ny bebyggelse innenfor felt B5 og B6, med unntak av mindre byggetiltak som nettstasjon, boder, heishus mm.

Nettstasjon, utvendige boder, ev. lokale støyskjermingstiltak, heiser og åpne overbygde areal som sykkelkur, tillates plassert utenfor byggegrense.

Parkeringskjeller skal være konstruert til å bære gjennomsnittlig 50 cm jordlag til beplantning.

##### § 4.1.2 Utnyttelsesgrad

Tillatt utnytting (BRA) i felt B5, B6 og o\_BBH angitt i plankartet er maksimalt tillatt utnytting (BRA).

Det skal etableres minimum 200 nye boenheter innenfor B1-4 og BS.

Samlet BRA innenfor B1- B4 og BS skal ikke overstige 20.100 m<sup>2</sup>.

Hvert byggetiltak skal alltid redegjøre for forventet utnytting av hele området og uterom.

Areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. BRA for bebyggelsen skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.

##### §4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres i henhold til maksimale tillatte gesimshøyder som angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner, samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde, og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Minste avstand fra fasadelivet for tekniske installasjoner skal være 2 m.

Det tillates etablert takterrasser med gjennomiktig kantsikring med høyde inntil 1,3 m over regulerte gesimshøyder. Minste avstand fra fasadelivet til kantsikring skal være tilsvarende høyde

på kantsikring.

Boliger som vender mot Kong Øysteins veg skal ha kotehøyde for gulv i første etasje som er maks 1 meter høyere enn kotehøyde på tilgrensende offentlig fortau. Boliger langs Anders Estenstads veg skal ha maks 30 cm høyere kote enn tilgrensende offentlig fortau.

#### § 4.1.4 Utforming av bebyggelse

Fasader skal brytes for minimum hver 50 m, enten med forskyvning på minimum 1 meter, eller åpning mellom enheter.

Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg. Det tillates ikke svalganger som passerer mer enn tre leiligheter fra heis/trapperom på samme etasje.

Det skal være variert og samstemt fargebruk i de nye bygningene, samt varierte/oppbrutte fasader.

Boliger innenfor B4 skal ha innganger vendt mot Anders Estenstads veg, og leiligheter på gateplan skal ha direkte inngang fra Anders Estenstads veg.

### **§ 4.2 Boligbebyggelse (B) felt B1, B2, B3, B4, B5, B6**

#### § 4.2.1 Bruk

Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner. Dette inkluderer blant annet: nettstasjoner, parkering, nedkast for avfallssug, fordrøyningsanlegg og kjørbare interne gangveger med bredde på inntil 3,5 meter.

#### § 4.2.5 Uterom, felles lekeareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan, og skal kunne benyttes som leke- og uteoppholdsareal. Parkeringskjeller under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av krav til uterom.

Uterom for alle boliger innenfor planområdet skal beregnes med hele området som grunnlag. Felles uterom og lekeplasser kan etableres på tak over parkeringskjeller. Det tillates ikke etablert felles uterom på øverste tak på boligene.

Uterommet skal utformes som sosial møteplass for alle aldersgrupper og slik at det kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan.

---

### **§ 4.3 Sentrumsformål felt BS**

Området skal benyttes til bolig, felleslokaler og tjenesteyting, samt annen publikumsrettet virksomhet. Det skal etableres forsamlingslokale eller lignende i første etasje. Fasader skal ha åpen og utadvendt karakter. Det tillates ikke etablert boenheter i første etasje. Det skal etableres torg/plass på BS.

Bilparkering skal skje i parkeringskjeller.

### **§ 4.4 Barnehage felt o\_BBH**

Det skal etableres offentlig barnehage innenfor felt o\_BBH.

Syssel- og bilparkering for barnehage skal løses innenfor felt f\_SPP.

#### **§ 4.5 Annet uteoppholdsareal, balløkke felt f\_BAU**

Balløkke skal utformes slik at den kan islegges på vinteren.

### **§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **§ 5.1 Kjøreveg (SKV), fortau (SF), gatetun (SGT), gangveg (SGG) og gang-/ sykkelveg (SS)**

Det tillates ikke etablert andre kjøreadkomster enn de som er vist på plankartet.

Kjøreveg (f\_SKV1 og 2), gatetun (f\_SGT 1-7) og gangveg (f\_SGG1-4), fortau (o\_SF1-6) og sykkelveg (o\_SS) skal opparbeides som vist på plankartet. f\_SKV1 og f\_SKV2 skal være adkomst til p-kjellere.

Gatetunene (SGT) skal utformes slik at oppstillingsplass for brannbil ivaretas.

o\_SKV 3 og o\_SKV4 skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

Fortau o\_SF1-6 og sykkelveg o\_SS, skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

#### **§ 5.2 o\_ST1-5 (torg)**

Arealet skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Det skal benyttes til sykkelparkering, benker, trær og annen møblering, og med vegetasjon som er tilpasset en urban situasjon og kollektivpunkt. Det tillates etablering av lommer for taxi eller mindre varelevering.

#### **§ 5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o\_SVT) og grøntareal (o\_SVG)**

Annen veggrunn o\_SVT skal benyttes til nedkastpunkt for avfallssug eller nedgravde avfallscontainere, varelevering og av- og påstigningspunkt.

Annen veggrunn o\_SVG skal opparbeides med vegetasjon eller belegg med et bymessig preg. Det tillates etablert fordrøyningsanlegg for regnvann og ev. midlertidig avfallssug-dockingpunkt innenfor formålet.

o\_SVT og o\_SVG skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

#### **§ 5.4 Kollektivholdeplass (SKH)**

Feltet skal opparbeides for bussholdeplass og tilhørende anlegg, leskur mv.

#### **§ 5.5 Parkeringsplass f\_SPP**

Arealet skal opparbeides til parkeringsplass for felt o\_BBH og nærmeste boligblokk innenfor B6.

#### **§ 5.6 o\_SAS**

Arealet skal benyttes til etablering av dockingpunkt for mobilt avfallssug.

### **§6 GRØNNSTRUKTUR**

#### **§ 6.1 Turdrag (o\_GTD)**

Turdrag o\_GTD skal opparbeides som grøntareal langs gangveg o\_SGG.

## § 7 HENSYNSSONER

### 7.1 Sikringssoner

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

## § 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 8.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til første tiltak innenfor planen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, håndtering av matjord, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, flomsikring (overvann), renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Plan for beskyttelse av trær langs Kong Øysteins veg og Magnus Berrføtts veg skal være godkjent av vegeier før tiltak kan settes i gang.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2016 kapittel 4, legges til grunn.

### 8.2 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall og grøntdrag, skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved omlegging av kommunale hovedledninger skal minimumsavstand til nye og eksisterende bygg og konstruksjoner, samt vurdering av geoteknikk/ stabilitet for eksisterende boligblokker teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

### 8.3 Geotekniske forhold

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak for første tiltak innenfor området kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

### 8.4 Forurensset grunn og bygningsavfall

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurensset forevises forurensningsmyndigheten.

### 8.5 Etablering av overvannstraseer/ flomveger

For hvert byggetrinn skal det redegjøres for hvordan overvannstraseer/ flomveg kan sikres i en midlertidig fase fram til området er ferdig utbygd. Midlertidige løsninger skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

### 8.6 Forventet utnytting

Hvert byggetiltak skal redegjøre for forventet utnytting av hele planområdet og uterom.

## § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### § 9.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak

Teknisk plangodkjenning av teknisk plan for offentlig trafikkareal skal foreligge før det kan gis tillatelse til første tiltak innenfor planområdet.

#### 9.1.1 Veger og gatetun

a) f\_SKV1 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

Gatetun f\_SGT1 med toppdekke, belysning og vegetasjon/ beplantning skal være etablert frem til det aktuelle feltet før nye boliger innenfor felt B1, B2 og B3 kan gis ferdigattest. Hvis bebyggelsen tas i bruk i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

b) o\_SF2 sør for Anders Estenstads veg skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B4 gis ferdigattest. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

c) o\_SAS dockingstasjon for avfallssug skal være etablert før første bolig i felt B1, B2 og B3 kan tas i bruk.

#### 9.1.2 Gangveger og gang-/ sykkelveg

a) Gangforbindelsen f\_SGG1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

b) Gangforbindelsen f\_SGG2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

c) Gang- og sykkelforbindelsen f\_SGG3 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor feltene B3, B4 og B5 kan tas i bruk. I anleggsperioden skal det etableres midlertidige løsninger for å sikre gangforbindelse til Valentinlystsenteret.

d) Offentlig fortau o\_SF3, o\_SF4, offentlig gangveg o\_SGG, og annen veggrunn o\_SVT skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B4 kan tas i bruk.

### 9.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur

Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, avfallssug skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

---

Eksisterende hovedledninger for vann og avløp gjennom området skal legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt.

Ny trafo innenfor o\_BE1 må være etablert og høyspentledning skal legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt. Løsninger skal klareres med netteier før arbeider kan igangsettes.

B1 og B2 tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning. Eventuell midlertidig avfallsløsning må avklares og godkjennes av Trondheim kommune før godkjenning av søknad om tiltak for nye boliger kan gis. Alle boliger skal være tilknyttet mobilt avfallssuganlegg før nye boliger innenfor B3 eller B4 tas i bruk.

### **9.3 Utearealer/lekearealer**

Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

### **9.4 Skole og barnehager**

Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

### **9.5 Støytiltak**

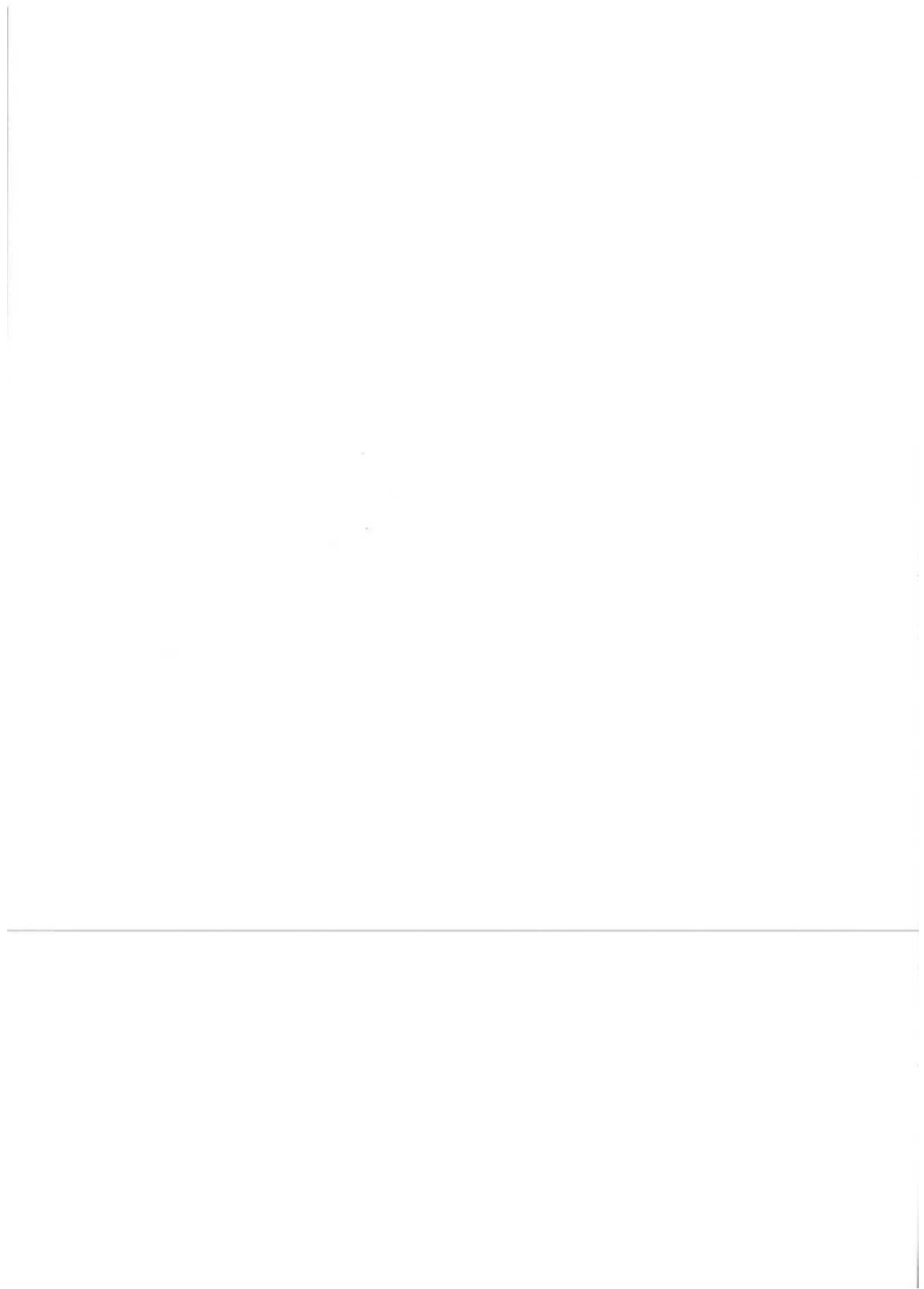
Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

### **9.6 Istandsetting av midlertidige rigg- og anleggsområder**

Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av sommeren etter ferdigstilling av det aktuelle byggetrinn, skal berørte områder istandsettes og revegeteres.

Kita Otterdal









PBL § 12-5 AREALFORMAL

## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

— — — — — Byggegrense

----- Planens begrenning på grunnen



↑  
Määstokk  
1:1000 (A2)

|                       |                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan utarbeidet av:   |  asplan viak |
| Planen er fremmet av: | Jemmalin AS                                                                                   |
| Dato:                 | 03.07.2019                                                                                    |

## **HUSORDENSREGLER FOR VALENTINLYST BORETTSLAG**

Velkommen!

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

### **Ansvar - omfang.**

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

### **Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Respekter skiltingen i området!

### **Kildesortering - avfall.**

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

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

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

### **Mating av fugler.**

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

kan trekke rotter og mus til husene.

### **Ro og orden.**

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

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

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

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

### **Bruk av leiligheten.**

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

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

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

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

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

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

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

Vaskerier og tørkeplasser.

Etter bruk av vaskeriet skal maskiner og golv gjøres rent.

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

Baderom, wc, kraner og ledninger.

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

### **Plikter - mislighold.**

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

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

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

Trondheim 21.05.2019

VALENTINLYST BORETTSLAG Styret.

**Vedtekter**  
**for Valentinlyst Borettslag org nr. 948.719.444**  
**tilknyttet**  
**Boligbyggelaget TOBB**  
**vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.05.1965,**  
**sist endret 06.06.2024**

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Valentinlyst Borettslag (org.nr. 948 719 444) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

(3) Det er tillatt med kameraovervåkning i borettslagets garasjekjeller. Overvåkning skal begrenses til å filme inn- og utkjøring og andre bevegelser gjennom garasjeportene på borettslagets eiendom. Formålet med kameraovervåkingen er andelseiere og beboere sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hæverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen skjer i henhold til gjeldende regelverk.

**1-3 Parkering**

(1) Parkering skjer i parkeringskjeller, som eies og driftes av Valentinlyst Parkeringsutleie AS (VPU). Parkeringskjelleren skal inneholde 557 parkeringsplasser, Bestemmelser som gjelder parkeringskjelleren er beskrevet i vedtektene til VPU.

(2) Borettslaget disponerer 56 utvendige parkeringsplasser som er satt av til gjesteparkering.

**1-4 Boder**

(1) Andelene 1-330 disponerer en fast bod i kjeller på eiers adresse i tillegg til en mindre bod i tilknytning til parkeringsplass i parkeringskjeller. Andelene kan i tillegg leie inntil en ekstra bod i egen høyblokk. Boder tildeles av forretningsfører og skjer etter boansiennitet (botid i borettslaget). Boder som leies følger ikke med ved salg av andelen.

(2) Andelene 331-557 disponerer en fast bod i tilknytning til parkeringskjeller.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

## **2-2 Sameie i andel**

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

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

# **3. Forkjøpsrett**

## **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

## **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.
- (3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (5) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

## **4. Borettslag og bruksoverlating**

### **4-1 Borettslaget**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Påstøp på balkongene og endring av bærende konstruksjoner (kutting av armeringsjern i vegg mv) i boligen er ikke tillatt.
- (6) Andelseier kan ikke strekke/etablere opplegg for nye vannrør fra kjøkken/bad til et rom som ikke er beregnet for formålet (eksempelvis stue og soverom).
- (7) Styret kan pålegge enhver ulovlig endring i boligen tilbakeført på andelseiers regning.
- (8) Borettslaget tillater dyrehold, så fremt det ikke er til ulempe eller sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.
- (9) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som

svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(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.

(4) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av tre personer for innstilling til de tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

(4) Styret skal på generalforsamlingen fremlegge drift- og vedlikeholdsplaner for kommende år, med kostnadsoversikt og framdrift. Plussplan skal gjøres tilgjengelig på «Min Side».

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **8-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne**

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til andelseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til valgkomite
- Eventuelt skifte av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Drifts- og vedlikeholdsplan (jf 8-2 punkt 4)
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **9-8 Digitale møter**

(1) Styret kan velge å holde generalforsamlingen digitalt etter reglene i borettslagsloven § 7-4.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## **Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Valentinlyst Borettslag**

**Tid: Tirsdag 18.06.2024 - klokken 18:00 - 18:15**

**Sted: Frikirken, Moholt**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

### **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

### **2. Forslag til vedtak om å gi styret myndighet til å foreta fristavbrytende skritt - sak fra styret**

Se vedlagte redegjørelse fra borettslagets advokat i Simonsen Vogt Wiig.

**Forslag til vedtak:** Styret gis mandat til å vurdere erstatningskrav mot det gamle styret, herunder fullmakt til å inngi forlikssklage for å avbryte foreldelsesfrister knyttet til potensielle krav.

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

14.06.2024

**Valentinlyst Borettslag**

Styret

***Saksframlegg***

Til: Generalforsamlingen i Valentinlyst Borettslag

Fra: Advokat Kristoffer Steen

Ansvarlig advokat:  
Andreas Nordheim

Vår ref.:  
100179501

Deres ref.:

Trondheim  
14. juni 2024

**Forslag til vedtak om fristavbrytende skritt – Fremlegges generalforsamlingen for godkjenning.**

**1. Redegjørelse for forslaget**

Undertegnede har på vegne av styret i Valentinlyst Borettslag utarbeidet dette saksframlegg.

Forslaget går ut på å gi styret myndighet etter borettslagsloven § 12-3 om å fremme mulige erstatningskrav mot det gamle styret, herunder gjøre gjeldende mulig ansvar under ansvarsforsikringen.

Det foregår som kjent en pågående prosess rundt undersøkelser av om- og eventuelt hvem som kan holdes ansvarlig for den situasjonen borettslaget står i. For det tilfellet at prosessen avdekker at det foreligger krav mot det gamle styret, kan en være avhengig av at det foretas umiddelbare fristavbrytende skritt for at krav mot styret og/eller forsikringsselskapet skal være i behold.

Borettslagsloven § 12-3 stiller opp en absolutt forutsetning for rettslig forfølgelse av erstatningskrav mot styret at det er fattet et gyldig generalforsamlingsvedtak om dette. Videre er foreldelseslovens system at eldre krav tapes dersom fristavbrytende rettslige skritt ikke foretas i tide.

Idet Borettslaget kan lide rettstap som følge av fristoversittelser, er det vår anbefaling at styret fremlegger for generalforsamlingen et forslag til vedtak som gir styret myndighet til å forfølge mulige krav mot det gamle styret, slik at fristavbrytende skritt kan iverksettes ved forliksklage.

Konsekvensen av et manglende generalforsamlingsvedtak som gir styret myndighet til å foreta fristavbrytende skritt mot gammelt styre, kan bli at eventuelle krav mot det gamle styret ikke kan fremmes fordi kravet er blitt for gammelt.

Det presiseres at det så langt ikke er konkrete holdepunkter som medfører at en vurderer at det gamle styret kan holdes erstatningsrettslig ansvarlig for tap på lagets hånd. Det vil følgelig være en målsetning i seg selv å avklare mulige krav så raskt som mulig. Saken vil bli fremlagt for generalforsamling på nytt så snart dette er ferdig utredet.

## **2. Forslag til vedtak**

*Styret gis mandat til å vurdere erstatningskrav mot det gamle styret, herunder fullmakt til å inngi forliksklage for å avbryte foreldelsesfrister knyttet til potensielle krav.*

Med vennlig hilsen  
**Simonsen Vogt Wiig**

Kristoffer Steen  
Advokat  
krs@svw.no

# Olav Magnussons veg 12

Nabolaget Valentinlyst nord/Kongssletta - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Valentinlyst<br>Linje 13, 22, 70, 102      | 3 min<br>0.2 km  |
| Leangen stasjon<br>Linje R60, R70          | 5 min<br>2.3 km  |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 8 min<br>5.4 km  |
| St. Olavs gate<br>Linje 9                  | 13 min<br>4.7 km |
| Trondheim Værnes                           | 27 min           |

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Eberg skole (1-7 kl.)<br>402 elever, 21 klasser       | 9 min<br>0.7 km  |
| Strindheim skole (1-7 kl.)<br>536 elever, 31 klasser  | 23 min<br>1.8 km |
| Berg skole (1-7 kl.)<br>289 elever, 19 klasser        | 25 min<br>1.9 km |
| Blussuvoll skole (8-10 kl.)<br>559 elever, 27 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Sunnland skole (8-10 kl.)<br>343 elever, 19 klasser   | 17 min<br>1.3 km |
| Strinda videregående skole<br>1150 elever, 17 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Lukas videregående skole<br>80 elever, 8 klasser      | 8 min<br>3.8 km  |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100

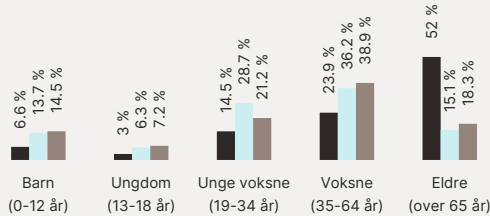


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Høflige 64/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Hagebyen private barnehage (0-5 år)<br>16 barn | 6 min<br>0.4 km  |
| Bromstad barnehage (1-5 år)<br>53 barn         | 6 min<br>0.5 km  |
| NRK Marintek barnehage (1-5 år)<br>27 barn     | 11 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Valentinlyst<br>Post i butikk | 3 min<br>0.3 km |
| Coop Mega Valentinlyst             | 4 min           |



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

Primære transportmidler

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



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Sport

- 

Stallmestervegen akt.omr. - ballø...

Ballspill

8 min

0.6 km
- 

Eberg idrettsfelt

Ballspill, fotball

11 min

0.8 km
- 

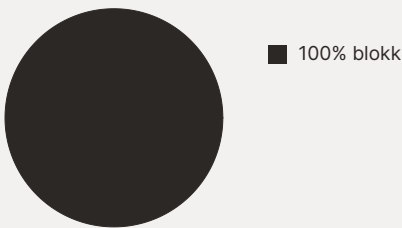
Fresh Fitness Valentinlyst

2 min
- 

Feel24 Singsaker (2024)

20 min

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

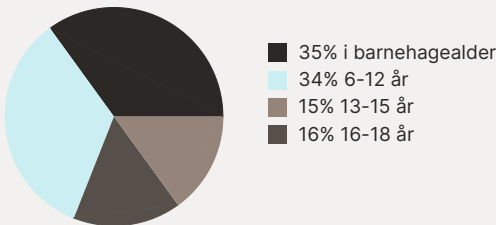
Valentinlyst Senter

2 min
- 

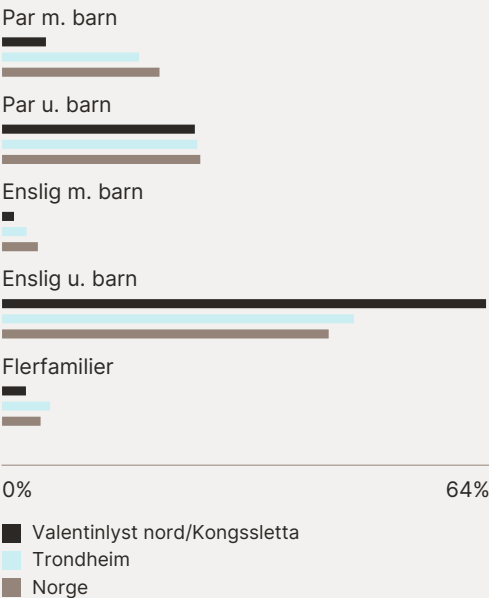
Boots apotek Valentinlyst

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

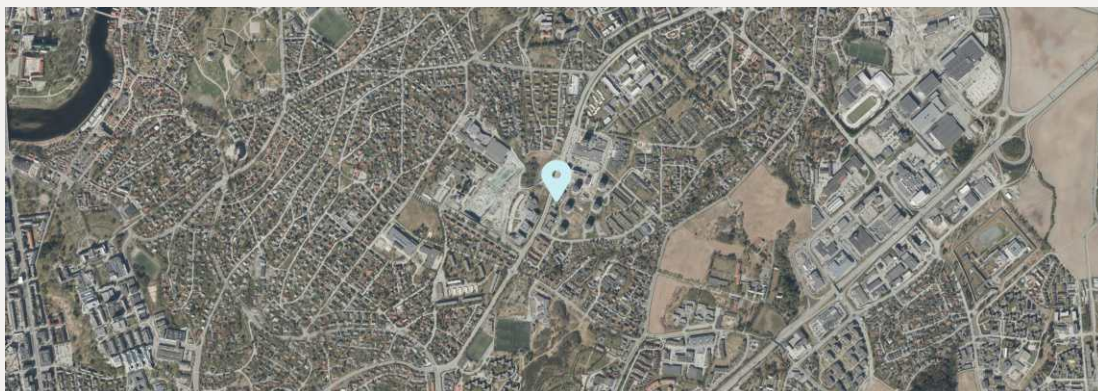


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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

# Olav Magnussons veg 12

Nabolaget Valentinlyst nord/Kongssletta - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 81/100



Naboskapet  
Høflige 64/100

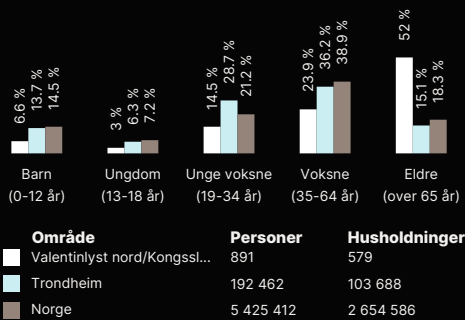
## Offentlig transport

|                             |        |   |
|-----------------------------|--------|---|
| Valentinlyst                | 3 min  | 🚶 |
| Linje 13, 22, 70, 102       | 0.2 km |   |
| Leangen stasjon             | 5 min  | 🚗 |
| Linje R60, R70              | 2.3 km |   |
| Trondheim S                 | 8 min  | 🚗 |
| Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 5.4 km |   |
| St. Olavs gate              | 13 min | 🚗 |
| Linje 9                     | 4.7 km |   |
| Trondheim Værnes            | 27 min | 🚗 |

## Skoler

|                             |        |   |
|-----------------------------|--------|---|
| Eberg skole (1-7 kl.)       | 9 min  | 🚶 |
| 402 elever, 21 klasser      | 0.7 km |   |
| Strindheim skole (1-7 kl.)  | 23 min | 🚶 |
| 536 elever, 31 klasser      | 1.8 km |   |
| Berg skole (1-7 kl.)        | 25 min | 🚶 |
| 289 elever, 19 klasser      | 1.9 km |   |
| Blussuvoll skole (8-10 kl.) | 12 min | 🚶 |
| 559 elever, 27 klasser      | 0.9 km |   |
| Sunnland skole (8-10 kl.)   | 17 min | 🚶 |
| 343 elever, 19 klasser      | 1.3 km |   |
| Strinda videregående skole  | 16 min | 🚶 |
| 1150 elever, 17 klasser     | 1.2 km |   |
| Lukas videregående skole    | 8 min  | 🚗 |
| 80 elever, 8 klasser        | 3.8 km |   |

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                     |        |   |
|-------------------------------------|--------|---|
| Hagebyen private barnehage (0-5 år) | 6 min  | 🚶 |
| 16 barn                             | 0.4 km |   |
| Bromstad barnehage (1-5 år)         | 6 min  | 🚶 |
| 53 barn                             | 0.5 km |   |
| NRK Marintek barnehage (1-5 år)     | 11 min | 🚶 |
| 27 barn                             | 0.8 km |   |

## Dagligvare

|                        |        |   |
|------------------------|--------|---|
| Kiwi Valentinlyst      | 3 min  | 🚶 |
| Coop Mega Valentinlyst | 4 min  | 🚶 |
| Post i butikk          | 0.3 km |   |



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99  
eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

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

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt:     /     -     kl: .

Oppdragsnr: 1240275

Adresse:     Olav Magnussons veg 12, 7046 Trondheim

Betegnelse:     Gnr. 55, Bnr. 123, andelsnr. 423 i Valentinlyst Borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr.     skriver

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

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold     ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital     Kr

Lån (bank og saksbehandler)     Kr

Til sammen     Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1:     PERSONNR:    

NAVN 2:     PERSONNR:    

ADR:     POSTNR/STED:    

E-POST 1:     MOBIL 1:    

E-POST 2:     MOBIL 2:    

STED/DATO/KL:     UNDERSKRIFT:    

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



