

Østre berg 13

Innhold

5

Velkommen til Østre berg 13

8

Nøkkelinformasjon

28

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Østre berg 13



En flott & pen 2-romsleilighet med god beliggenhet på Moholt.

FLOTT 2-ROMS TOPPLEILIGHET MED NYDELIG UTSIKT & SOLRIK BALKONG - Innflyttingsklar. God planløsning og godt lysinnslipp.

Velkommen til Østre Berg 13.

En flott 2-roms toppetasje på enden av bygget vendt mot vest. Her får du fantastiske sol -og utsiktsforhold.

Etterspurte kvaliteter:

- Sørvestvendt balkong med sol til solnedgang.
- Balkong på 9 kvm.
- Overflateoppusset i 2024.
- Supersentral plassering på Berg/Moholt med kort vei til dagligvare og bussholdeplass.
- Ca 6-7 minutters kjøring inn til sentrum av Trondheim.
- Kabel-tv/internett inkludert i dagens felleskostnader.
- Lave omkostninger.
- Muligheter for parkering på borettslaget eiendom. Søkes styret. Se eget punkt under parkering i salgsoppgave.
- Bodareal på 10 kvm.
- Ingen gjenboere.

Ta gjerne kontakt dersom du ønsker privatvisning av leiligheten.

Velkommen.

Primærrom:

4. etasje: Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.

EBERG/MOHOLT

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



Østre berg 13

Prisantydning	2 850 000
Fellesgjeld	108 110
Omkostninger	9 303
Totalpris	2 967 413

Fellesutgifter	3 951 pr. mnd.
Bruksareal	64 m ²
BRA-i	54 m ²
BRA-e	10 m ²
BRA-b	0
TBA	9 m ²
Soverom	1
Etasje	4
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	47 478 m ²
Byggeår	1972



Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Moholt



Odin Sundland

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

92444082

odin.sundland@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Vegamot 18, 7049 Trondheim

Velkommen

Nydelig balkong med fantastisk utsikt





Nydelig plassering i
boretteslaget med lang
solgang & flott utsikt mot
sørvest.





Stue/kjøkken

Lys & åpen stue/kjøkken på 32 kvm.



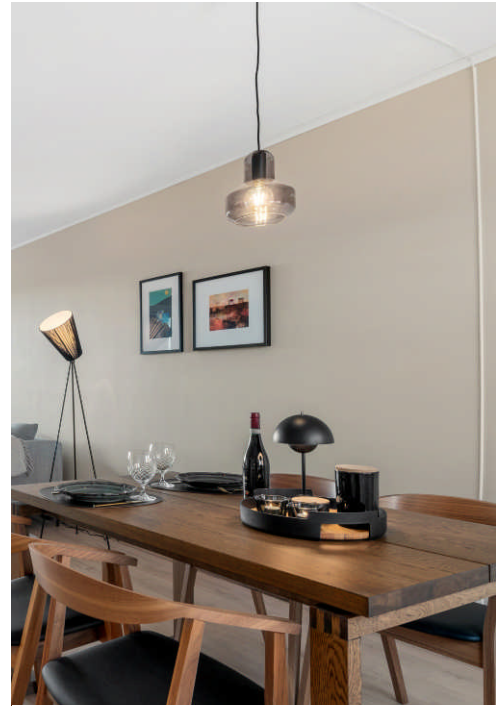
Kjøkkenet har rikelig med skap og benkeplass, og integrerte hvitevarer som kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn,





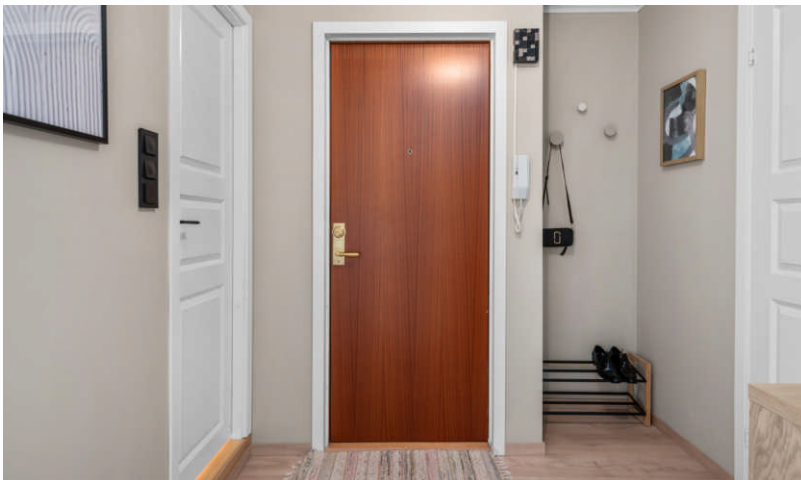


Romslig stue/kjøkken
med godt gjennomlys.
Enkelt å møblere med
god plass til både
spisebord og sofagruppe.



Bad, gang & soverom

Et godt førsteinntrykk & et flislagt bad





Badet er på 5kvm og er flislagt med varmekabler i gulv. Badet har opplegg for vaskemaskin og bl.a vegghengt WC.













Velkommen til hyggelig visning i Østre Berg 13



Områdebilde



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 64,0 m²

- BRA-i: 54,0 m²
- BRA-e: 10,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

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

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

Beskrivelse

Velkommen til Østre Berg 13.

En flott 2-roms toppetasje på enden av bygget vendt mot vest. Her får du fantastiske sol -og utsiktsforhold.

Etterspurte kvaliteter:

- Sørvestvendt balkong med sol til solnedgang.
- Balkong på 9 kvm.
- Overflateoppusset i 2024.
- Supersentral plassering på Berg/Moholt med kort vei til dagligvare og bussholdeplass.
- Ca 6-7 minutters kjøring inn til sentrum av Trondheim.
- Kabel-tv/internett inkludert i dagens felleskostnader.
- Lave omkostninger.
- Muligheter for parkering på borettslaget eiendom. Søkes styret. Se eget punkt under parkering i salgsoppgave.
- Bodareal på 10 kvm.
- Ingen gjenboere.

Ta gjerne kontakt dersom du ønsker privatvisning av leiligheten.

Velkommen.

Innhold

Primærrom:

4. etasje: Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.

Standard

4. etasje

Entre: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og veggmontert wc.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utgang til balkong.

Kjøkken: Flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og benkebereder. Det er integrert platetopp, stekovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Adkomst

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

Parkering

Parkering medfølger ikke i handelen.

Lidarende Borettslag eier 59 garasjer. Søknad sendes til TOBB som tildeler etter søknadsdato. Ved tildeling betales omkostninger til TOBB. Søknad kan fylles ut på tobb.no, eller kan sendes per post til TOBB. Kontakt TOBB, tlf 73 83 15 00 (evt. styret) dersom du har noen spørsmål.

I tillegg leier borettslaget ut parkeringsplasser med motorvarmer og ladeplasser for elbil. Søknad sendes styret som tildeles.

Ved behov for vanlig parkeringsplass, må parkeringsselskapet Parkzone Norge AS kontaktes. Epost: ae@parkzone.no. Tlf.: 97816204. Beboer har selv ansvar for gyldig parkeringsbevis (App).

Diverse

GARASJER - PARKERING: Lidarende Borettslag eier 59 garasjer. Søknad sendes til TOBB som tildeler etter søknadsdato. Ved tildeling betales omkostninger til TOBB. Søknad kan fylles ut på tobb.no, eller kan sendes per post til TOBB. Kontakt TOBB, tlf 73 83 15 00 (evt. styret) dersom du har noen spørsmål. Leiligheter som har inkludert garasje: Leilighet 40, 73, 84, 96, 157, 160 og 164 har garasjer som følger leiligheten ved salg. Det betales leie på disse garasjene. I tillegg leier borettslaget ut parkeringsplasser med motorvarmer og ladeplasser for elbil. Søknad sendes styret som tildeler. Ved behov for vanlig parkeringsplass, må parkeringsselskapet Parkzone Norge AS kontaktes. Epost: ae@parkzone.no. Tlf.: 97816204. Beboer har

selv ansvar for gyldig parkeringsbevis (App).
RØRFORNYING: Rørfornyning foran teglfasaden kom i gang i 2023, og vil være ferdigstilt februar 2025. Kostnader vedr. dette er allerede hensyntatt i månedlige felleskostnader.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannslukkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

RENHOLD: Boligselskapet kjøper tjenester av eksternt firma for renhold av fellesarealer.

NØKLER: Boligselskapet har avtale med TOBB om oppbevaring av hovednøkler. TOBB har inngått avtale med Avarn Security om oppbevaring av nøklene. TOBB formidler bestilling av ekstra nøkler ved behov for dette. Skjema for nøkkelbestilling finnes på www.tobb.no. Boligselskapet har avtale om innlåsing. Mot betaling kan andelseier kontakte Avarn Security for å få hjelp til innlåsing i egen leilighet.

RØRFORNYING: Rørfornyning foran teglfasaden kom i gang i 2023, og vil være ferdigstilt februar 2025. Kostnader vedr. dette er allerede hensyntatt i månedlige felleskostnader.

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

NEDBETALING AV FELLESGJELD. Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Selgers egenerklæringsskjema

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

2| Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
I forbindelse med rørfornyelse ble toalettet byttet i 2024.

4| Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
Rørfornyning ble gjennomført i borettslaget våren

2024.

26| Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Det har vært nevnt rehabilitering av fasader i borettslaget. Ukjent omfang og eller tidsforløp for dette.

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: 1
TG 1: 8
TG 2: 7
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Vannledninger

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

-Elektrisk

TG 2 er satt siden det ikke foreligger komplett dokumentasjon for anlegget. Det foreligger samsvarserklæring for oppgradering av sikringer.

-Varmtvannsbereder

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

-Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater:

Gulvet er tilnærmet flatt og svabring vil være påregnelig for å lede vann til sluk i dusjsonen. Vannsikkerhet vurderes å være ivaretatt med forbehold om at tettesjikt ved dør er trukket opp mot forhøyet terskel.

Det bemerkes hullyd i noen fliser ved døren uten at det er tegn til at flis har begynt å løsne.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det utettheter i rørgjennomføring under vask med fare for at lekkasjevann kan ledes inn i konstruksjonen. Tettesjikt på badet har passert halvparten av forventet levetid. TG 2 settes på grunn av nevnte forhold.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Oppsummering av ventilasjon

Det er etablert mekanisk vifte men denne hadde ikke funksjon på befaringsdagen og avtrekket er derfor å anse som naturlig frem til dette utbedres.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Boder i felleskjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Disse er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Byggemåte

Leilighet på ett plan i 4 etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass

Tomt

Denne tomten er eiet.
47478,50 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger rammetillatelse datert 24.06.70.

Rammetillatelsen gjelder for Østre Berg 13.

Det foreligger søknad om byggetillatelse den 20.05.1970.

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 11.10.1972.

Det foreligger også ferdigattest for rehabilitering av balkonger datert 04.09.2000.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

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

godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er elektrisk oppvarmet.

Energikarakter: G - Rød

TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til borettslaget.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 850 000,-

Andel fellesgjeld kr 108 110,-

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

545,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

8 213,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
2 977 113,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 108 110,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 3 951,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Vasking fellesareal
- Kollektiv avtale med Telenor
- Drift
- Renter
- Avdrag

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

Styret og prosjektledelsen er i gang med innhenting av priser for å kunne sette sammen nye tiltakspakker. Disse tiltakspakkene vil kombinere midlertidige sikrings- og vedlikeholdstiltak med ulike fremdriftsplaner for fasaderehabilitering. Økonomiske konsekvenser av de nye tiltakspakkene vil bli belyst i et eget beboermøte, medio mars. For mer informasjon sjekk borettslagets hjemmeside: <https://www.lidarendebrl.no/aktuelt/beboermote-fasaderehabilitering-202502> Eller konferer med megler dersom du har spørsmål.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 108 110,- pr. 21.01.2025.

Selskapets totale gjeld er kr.
28 399 631,- pr.
21.01.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 58 798,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 0014614276, Den Norske Stats
Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.01.2025: 4.71% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 21.01.2025: 3 770 003
Andel av saldo: 14 352
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2031)
Flytende rente fra 01.03.17

Lånenummer: 90517281793, Svenska
Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.01.2025: 6.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 21.01.2025: 16 318 637
Andel av saldo: 62 121
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2039)
Flytende rente

Lånenummer: 90517345767, Svenska
Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.01.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 17
Saldo per 21.01.2025: 8 310 991
Andel av saldo: 31 638
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2033)

Flytende rente

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt for borettslaget inngår i fellesutgiftene.

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>.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 719 566,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 878 262,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Borettslaget

Lidarende Borettslag, Orgnr: 848 896 772
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

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.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0005361979.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:
Driftsinntekter kr. 11.660.070,-
Driftskostnader kr. 12.694.351,-
Årsresultat kr. -1.719.741,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 14.349.164,- per 31.12.23.
Budsjett for 2024 viser et årsresultat på kr. - 12.712.454,-.

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 ikke tillatt.

En beboer kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering

Området er regulert til boligformål iht R1146b. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det opplyses også om planforslag r20210011 som kan påvirke området.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av en idrettshall og en fotballhall og sikre utvidelsesmulighet for Eberg skole.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og

eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

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.

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 overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. 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 landbrukseiendom 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 overtagelse. 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 Odin Sundland per e-post odin.sundland@nylanderpartners.no eller sms: +47 92 44 40 82. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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 burettslag (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 boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Moholt 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 Selbu Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Petter Larsen Stolsmo.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Østre berg 13.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 59, bnr. 227, andelsnr. 153 i Lidarende Borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 11250009.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Rabatt: -10 000,00

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

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Odin Sundland / +47 92 44 40 82/
odin.sundland@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 14.02.2025

Tekniske dokumenter

Østre Berg 13

Nabolaget Østre Berg/Lidarende - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sigurd Jorsalfars veg	4 min
Linje 13, 102	0.3 km
Lerkendal stasjon	22 min
Linje R70	1.7 km
Trondheim S	10 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	6.4 km
St. Olavs gate	13 min
Linje 9	4.4 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Eberg skole (1-7 kl.)	7 min
402 elever, 21 klasser	0.5 km
Berg skole (1-7 kl.)	16 min
289 elever, 19 klasser	1.2 km
Åsvang skole (1-7 kl.)	18 min
457 elever, 22 klasser	1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	10 min
559 elever, 27 klasser	0.7 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	14 min
343 elever, 19 klasser	1 km
Strinda videregående skole	14 min
1150 elever, 17 klasser	1 km
Trondheim Katedralskole	11 min
600 elever, 21 klasser	4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

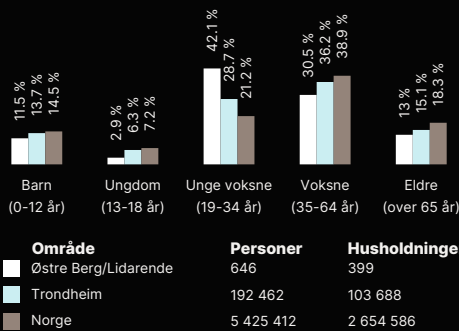


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sætra idrettsbarnehage (0-5 år)	2 min
116 barn	0.1 km
Lidarende barnehage (1-5 år)	3 min
44 barn	0.3 km
Frydenberg barnehage (2-5 år)	8 min
29 barn	0.6 km

Dagligvare

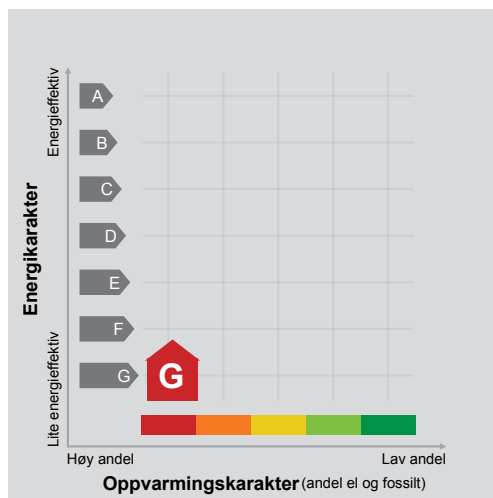
Bunnpris & Gourmet Tyholt	8 min
Bunnpris Moholt	9 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.6 km



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Østre Berg 13
Postnummer	7050
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182251941
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-72848
Dato	29.01.2025
Innmeldt av	FREDRIK JOHNSEN



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

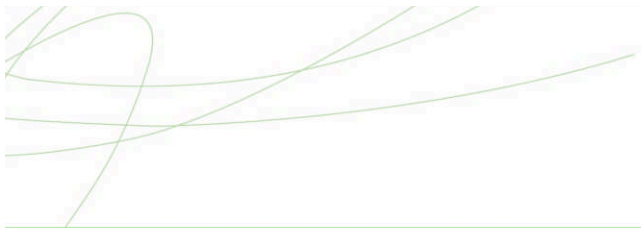
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

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)

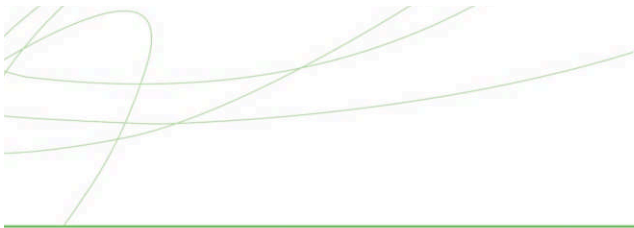
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

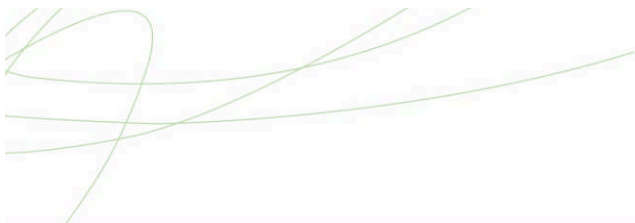
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

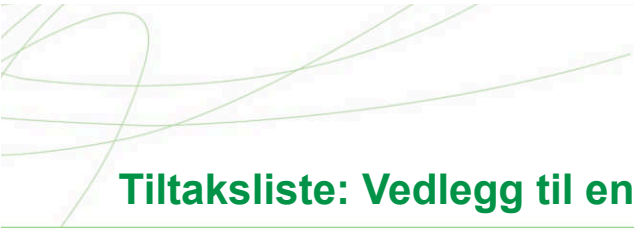
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden~~ Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Østre berg 13 7050 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1972

BRA: 64 m²

BRA-i: 54 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 59 BNR: 227 ANR: 153

Fredrik Johnsen
Takts-forum Trøndelag AS

fj@tft.no
91132028

Østre berg 13
7050 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26515>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere egen stoppekran for boenheten.

Elektrisk

Oppsummering

TG 2 er satt siden det ikke foreligger komplett dokumentasjon for anlegget. Det foreligger samsvarserklæring for oppgradering av sikringer.

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

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En fremtidig utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt og svabring vil være påregnelig for å lede vann til sluk i dusjsonen. Vannsikkerhet vurderes å være ivaretatt med forbehold om at tettesjikt ved dør er trukket opp mot forhøyet terskel.

TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold.

Det bemerkes hull i noen fliser ved døren uten at det er tegn til at flis har begynt å løsne.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av badet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det utettheter i rørgjennomføring under vask med fare for at lekkasjevann kan ledes inn i konstruksjonen. Tettesjikt på badet har passert halvparten av forventet levetid. TG 2 settes på grunn av nevnte forhold.

Det er ikke mulig å kontrollere om det er brukt mansjett i sluk på grunn av slukets utforming og utførelse. Det konstateres bruk av membran. Rommet har to sluk

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å tette gjennomføring under servant bedre.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere et Waterguardsystem i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning

Oppsummering av ventilasjon

Det er etablert mekanisk vifte men denne hadde ikke funksjon på befaringsdagen og avtrekket er derfor å anse som naturlig frem til dette utbedres.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekk bør utbedres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.1.2025

Rapportdato
3.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Petter Larsen Stolsmo

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Fredrik Johnsen

Telefon: 91132028

Firma: Takts-forum Trøndelag AS

Epost: fj@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Østre berg 13, 7050 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 59

Bruksnr: 227

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 153

Leilighetsnr:

Byggeår: 1972 - Byggeår baserer seg på dato for utstedt innflyttingstillatelse.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan i 4 etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass

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 arealstandarden (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)
4. etasje	54	54	0	0	9
Felleskjeller (Boder)	10	0	10	0	0
Totalt m²	64	54	10	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	54	54	0	Entre, bad, stue, kjøkken og soverom	
Totalt m²	54	54	0		

Kommentar til arealberegning

Boder i felleskjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Disse er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det foreligger igangsettingstillatelse for rehabilitering for balkonger fra 1998. Det antas derfor at balkonger er oppgradert etter nevnte tidspunkt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
På undersiden av balkongen er det etablert metallplater. Det var ikke mulig å kontrollere oppkant av tekking mot dør på grunn av terrassebord. Overflater fremstår med normal bruksslitasje.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i tre. Balkongdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør og vinduer er byttet etter byggeår men alder er ukjent	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert. Det bemerkes at vrider på balkongdør er noe treg uten at forholdet anses som alvorlig.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje. Fronter er malt i 2024.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Innflyttingstillatelse er datert 11.10.72	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det utført rørfornyng av felles avløpsrør i 2024 opplyser selger. Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Da det er utført rørfornyng i 2020 så settes tilstandsgrad 1.	

6.8 Vannledninger

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

6.9 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?	Ja
Det er gjort sporadiske arbeider på anlegget etter byggeår. Siste arbeider omhandler nye stikk og brytere i 2024 og 2025.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG 2 er satt siden det ikke foreligger komplett dokumentasjon for anlegget. Det foreligger samsvarserklæring for oppgradering av sikringer. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En fremtidig utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert etter byggeår men alder er ukjent.

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

Ja

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

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet er tilnærmet flatt og svabring vil være påregnelig for å lede vann til sluk i dusjsonen. Vannsikkerhet vurderes å være ivaretatt med forbehold om at tettesjikt ved dør er trukket opp mot forhøyet terskel. TG 2 er satt på grunn av overnevnte forhold. Det bemerkes hullyd i noen fliser ved døren uten at det er tegn til at flis har begynt å løsne.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Utbedring av fallforhold må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av badet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det utettheter i rørgjennomføring under vask med fare for at lekkasjevann kan ledes inn i konstruksjonen. Tettesjikt på badet har passert halvparten av forventet levetid. TG 2 settes på grunn av nevnte forhold. Det er ikke mulig å kontrollere om det er brukt mansjett i sluk på grunn av slukets utforming og utførelse. Det konstateres bruk av membran. Rommet har to sluk	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å tette gjennomføring under servant bedre.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjnisse, servantskap, opplegg for vaskemaskin og WC med innebygd sisterner.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere et Waterguardsystem i tilknytning til innebygget systerne uten dreksåpning	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er etablert mekanisk vifte men denne hadde ikke funksjon på befaringsdagen og avtrekket er derfor å anse som naturlig frem til dette utbedres.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Avtrekk bør utbedres.	

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-0
Hulltaking er ikke utført da eneste mulighet var ved døren i et område hvor det erfaringsmessig ikke er hensiktsmessig med fuktmåling da dusjsonen er i andre enden av rommet. Det ble ikke registrert tegn til skader ved inspeksjon av tilgjengelige synlige overflater.	

Dokumentasjon

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

6.13 Rom under terreng

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 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	11250009		
Adresse	Østre Berg 13		
Postnummer	7050	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Petter Larsen Stolsmo		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr.	7402380
Selger1fornavn	Petter Larsen	Selger1etternavn	Stolsmo

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

Rosendal bygg

Redegjør for hva som er gjort og når

I forbindelse med rørfornyelse ble toalettet byttet i 2024.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Firmanavn

TT-teknikk

Redegjør for hva som er gjort og når

Rørfornyelse ble gjennomført i boretslaget våren 2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Kommentar

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det har vært nevnt rehabilitering av fasader i borettslaget. Ukjent omfang og eller tidsforløp for dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

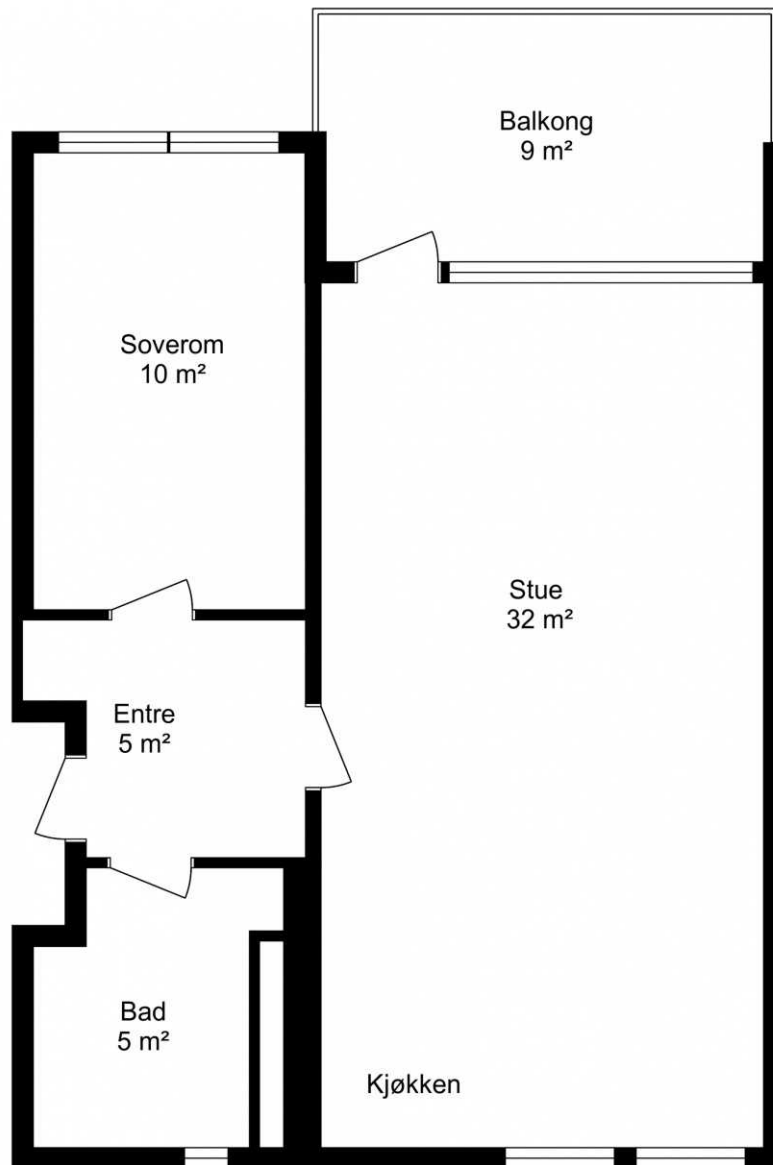
Stolsmo, Petter Larsen

Signert av



Østre Berg 13 Anr 153

4. 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.

Velkommen til Lidarende borettslag

Kort oppsummert

- Du får svar på de fleste spørsmål på borettslagets hjemmeside, <https://lidarendebrl.no>
- Du kan komme i kontakt med andre andelseiere via borettslagets egen Facebookgruppe, <https://www.facebook.com/groups/1041704103267118/>

Borettslagets styre

Borettslaget har et eget styre som sørger for den daglige driften av borettslaget. Styrets e-postadresse er lidarende@styrepost.no. Styret har kontor i enden av garasjerekken ved Lidarende 1. Der henger det en postkasse som kan benyttes til å legge igjen skriftlige henvendelser til styret. Info om styret henger ved postkassene i oppgangen.

Bil og Parkering

Utfyllende info om bilhold, parkering, garasje og elbillading finner du på borettslagets hjemmeside <https://lidarendebrl.no/ressurser/bil-og-parkering>. Der kan du blant annet søke om garasje, finne ledige ladeplasser til elbil og søke om ladeplass.

Borettslagets parkeringsplasser kontrolleres av ParkZone. Alle biler som parkerer på borettslagets område må til enhver tid være registrert i ParkZone Go-appen. For å komme i gang med appen må det opprettes en brukerkonto. Ta kontakt med ParkZone på tlf. 97816204 eller e-post ae@parkzone.no

Følgende kan leies mot et tillegg pr. mnd

- Garasje plass
- Ladeplass for el-bil eller ladeboks i garasje
- Motorvarmerplass

Plassene tildeles etter venteliste, og gjeldende priser oppdateres på hjemmesiden.

Nøkler og navneskilt til porttelefon og postkasse

Nøkler og adgangsbrikker overtas fra forrige eier. Ved behov for ekstra nøkler eller nye adgangsbrikker kan dette bestilles på borettslagets hjemmeside <https://www.lidarendebrl.no/ressurser/nokler-og-las>

Porttelefon og postkasse skal ha originale skilt. Som ny beboer bestiller du dette gratis på borettslagets hjemmeside. På bestillingsskjemaet står det tips til hva som bør stå på skiltene.

Renovasjon

Det er utplassert søppelkontainere for rest-, papir- og plastavfall på fire ulike steder i borettslaget. Kontainer for metall og glass er plassert ved utkjøringen av borettslaget ved Søndre Berg. Sorteringsveileder og tømmeplan finner du på borettslagets hjemmeside <https://www.lidarendebrl.no/ressurser/renovasjon>. Hageavfall kan legges på eget deponi i skråning ved parkeringsplass som ligger ved Østre Berg 14.

I forbindelse med felles dugnad vår og høst vil det bli plassert ut kontainer på spesifikke plasser. Dette er et tilbud som skal sørge for at det holdes orden i boder og fellesområder. Merk at det ikke er tillatt å kaste avfall som har oppstått i forbindelse med oppussing etc. Dette må beboer påkoste selv, og det finnes flere alternative løsninger, også gratisløsninger. Les mer om tips til håndtering av grovavfall på borettslagets hjemmeside <https://www.lidarendebrl.no/ressurser/renovasjon>

<https://lidarendebrl.no>

02.04.2024

Vedlikehold

Stengekran for vann og hovedsikring til strøm er plassert i kjeller. Merk at avstengning av vann påvirker flere i samme oppgang, og skal alltid varsles i god tid på forhånd.

Utelys på veranda går på felles strøm, og skrur av/på via egen fotocelle som reagerer på dagslys. Lyset kan derfor ikke slås av fra leilighetens innside. Lyspære besørges av beboer selv.

Beboer har ansvar for vedlikehold av blomsterkasser, stolper og treverk på veranda. Maling til verandaens vegg og beis til stolper fås ved henvendelse til styret.

Borettslaget gir tilskudd ved bytte av sluk (fjerning av støpejernsluk til fordel for nytt sluk), ved installasjon av waterguard i rom uten sluk og ved installasjon av ny varmtvannsbereder (som erstatter bereder eldre enn 18 år). Kvittering på utført arbeid av autorisert firma skal forevises. Det oppfordres for øvrig til regelmessig rens av sluk.

Ved bruk av mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad kan det lett oppstå undertrykk i leiligheten, noe som kan medføre at røyk trekker inn fra pipa. Sørg for at luftespalte, ventiler og/eller vindu er åpne for å sikre god lufttilgang. Det er montert røykvifte på tak som hastighetsreguleres med bryter i øverste etasje.

TV og internett

Telia er p.t. leverandør av TV- og internettjenester i borettslaget. Utstyr til TV og internett skal følge leiligheten ved salg. For å komme i gang må det registreres bruker hos Telia kundesenter på tlf 92405050.

Annet

Borettslaget samarbeider med en rekke aktører som kjenner borettslaget godt og som tilbyr rabatterte priser. Les mer og finn riktig kontaktinformasjon på borettslagets hjemmeside <https://lidarendebrl.no/ressurser/partnere>.

GENERELLE HUSORDENSREGLER FOR



Velkommen til borettslaget!

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

Ansvar - omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

NB! Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Fellesanlegg og lekeplass

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne - nødvendige omkostninger.

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

Dyrehold

Andelseiere som har kjæledyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets fellesområder. På borettslagets fellesområder er det krav om å holde kjæledyr i bånd hele året.

Parkering

Lidarende borettslag har flere områder for parkering av motorkjøretøy. Områdene er godt skiltet. Bilene skal være registrert i parkeringsselskapets app eller ha oblat godt synlig i frontruten.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass med motorvarmer eller el-billader bare benytte denne. Det er ikke tillatt å parkere tilhengere, campingvogner og bobil på borettslagets område. Unntak kan skje i korte perioder ved spesiell avtale med styret.

Parkering i oppkjørselen må kun skje ved av- og pålasting.

Grilling

Generalforsamlingen vedtok i 2000 forbud mot bruk av kullgriller og engangsgriller på altanen.

Gass- og el.grill er tillatt, men vis hensyn til dine naboer. En grill som ikke er rengjort ryker mer.

Renhold

Trappevask utføres av et eksternt vaskebyrå. Beboerne har selv ansvar for å holde boder og tørkebalkonger i orden.

Kildesortering - avfall

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Glasscontainer er plassert ved Lidarende 1.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.

Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Heggstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Avfall som ikke får plass i søppelcontainere må ikke etterlates på utsiden av disse.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene, og er derfor **strengt forbudt**.

Ro og orden

Unngå unødige støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

I tidsrommet kl 2300-0600 må ingen skape unødige støy som forstyrrer den alminnelige nattero.

Planlagte selskapeligheter i helgene, som antas å skape støy, må avtales med naboene.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søndager og helligdager eller mellom kl. 2200 og 0700 på hverdager.

Hold orden ved egen inngangsdør. Søppel skal ikke hensesettes i oppgangene eller i fellesarealer.

Lås alltid dørene til tørkebalkong og kjeller. Hovedinngangsdørene skal holdes låst til enhver tid. Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Oppbevar ikke gjenstander i oppgangene eller i fellesarealene. Bruk egne boder/fellesboder til oppbevaring. Barnevogner kan plasseres under kjellertrappa. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Bruk av leiligheten

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

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

Bruksoverlating av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell leietaker flytte inn før leieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantennor e.l. før styret har samtykket.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lighter i boder eller i fellesrommene.

Tørkebalkong

Tørkebalkongen skal kun brukes til tork av vasketøy og til lufting.

Det skal ikke oppbevares andre gjenstander eller avfall på tørkebalkongen.

Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

Baderom, wc, kraner og ledninger

Andelseieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp. Andelseier er ansvarlig for at avløpsrøret til enhver tid er åpen ut til stammen.

Veggdyrskontroll

Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet, må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

Pliker - mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. 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 husordensreglene.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og føre til pålegg om salg jfr. vedtektene.

Sist revidert i generalforsamling, 23.05.23

Lidarende Borettslag

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag monday 04.03.2024 kl. 18:00
Sted: Lillesal, Frikirka Moholt

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Helene Gresseth Dahle

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Camilla Skogrand

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

Vedtak:

Valgt ble: Trond Johansen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 37

Antall fullmakter: 3

Totalt stemmeberettigede: 40

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

- Punkt om valg
- Punkt om honorar
- Punkt om valgkomite

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Ligger vedlagt.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Ligger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 353 123,-.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Utvikle borettslagets gressplener til blomsterenger

Saken er meldt inn av Mentz Petter Indergaard.

Bakgrunn

Gressplener er et kulturfenomen hentet fra franske og engelske hageanlegg på 1600-tallet. Blant aristokrater ble de et statussymbol for å vise sin rikdom ved å la store gressarealer ligge bare til pynt.

Lidarende borettslag dekker et areal på ca. 40 da, hvorav anslagsvis en fjerdedel er grøntarealer, hovedsakelig i form av gressplener, dvs. ca. 10 da (10.000 m²).

Internasjonale, nasjonale og lokale miljøplaner

I 2019 erklærte FN årene 2021–2030 som tiåret for naturrestaurering, og i 2022 ble det ved FNs 15. konferanse for biodiversitet (COP15) enighet bl.a. om at 30 prosent av kildens areal skal være under bevaring eller vern innen 2030.

Det norske Klima- og miljødepartementet lanserte i 2020 «Tiltaksplan for ville pollinerende insekter; 2021–2028», med høyt prioriterte tiltak mot tap og forringelse av insekters leveområder.

TOBB har erklært sin støtte til at verden når FNs bærekraftsmål, som nr. 15 om bærekraftig bruk av økosystemer og nr. 24 om matproduksjon.

Momenter med vurderinger

Bruk av plenarealer i Lidarende borettslag

- Størstedelen av plenarealene er ikke regelmessig i bruk.
- Plenene synes ikke å være vesentlige for barns lek.
- Noen steder er det utplassert benker og bord på plenene.
- Noen av plenene krysses sporadisk som snarveier mellom enkelte av blokkene.
- Noen plenarealer er avsatt til borettslagets hagelag.
- Noen grøntarealer bør fortsatt avsettes til rekreasjon som soling og lesing, eventuelt som areal for sittegrupper med benker og bord tilknyttet hver blokk, samt til ballbinger.
- Innarbeidete snarveier kan gjøres permanente i form av enkle grusganger.
- Hagelagets arealer kan økes.

Økologiske aspekter

- Pollinerende insekter som bier og humler er avgjørende for økosystemet. En moderne striglet gressplen er en biologisk gressørken med et svært begrenset biologisk mangfold. Det betyr færre arter til å bistå med gratistjenester som vi mennesker trenger, som pollinering av planter, eller vedlikehold i form av nedbrytning og næringsomsetning.
- «Ugress» som løvetann, brennesle, veronika og hvitkløver er viktige næringskilder for insekter.
- Siden 1970 kan verden ha mistet over 75 prosent av sine insekter.
- Globalt står fire av ti insektarter i fare for å dø ut. 22 prosent av norske sommerfugler og 30 prosent av villbiene og humlene er på den norske rødlista. Det skyldes hovedsakelig tap av natur, bruk av kjemikalier, mer intensivt jordbruk og mer ustabil klima.
- Insektene og småfuglene trenger noe å spise og et sted å gjemme seg. Det er vel dokumentert at snauklippede grøntarealer ikke har noen slik verdi for insekter og småfugler.
- Ved å la blomsterrike områder på plenen være i fred til de er avblomstret, kan man legge til rette for gode matkilder og leveområder for mange insektarter.
- På steder med mer trær og skygge hvor blomsterengene ikke trives så godt, kan man for eksempel opprette variert underskogsvegetasjon
- Vedlikeholdet av dagens gressplen krever fossilt brennstoff som gir karbonutslipp, og er i tillegg støyende. Økologisk sett er det negativt, og påfører borettslaget årlige kostnader.

Økonomiske aspekter

- Borettslaget bruker i dag ca. kr. 100.000/år på gressklipping. Beløpet er anslått fra Årsmelding for 2022, som 30 % av summen av Note 7: Avtale om vaktmestertjenester 287.500 og Note 8: Gartnerarbeid, planter, jord m.m. 48.741.
- Kostnadene til en blomstereng kommer i hovedsak ved anleggelsen. Når en blomstereng er etablert, er den enklere å vedlikeholde enn en gressplen.
- Tilskudd til utvikling av gressplen til blomstereng kan søkes hos Miljødirektoratet, Trondheim kommune og TOBB.
- Blomsterenger gir borettslaget en attraktiv miljøprofil som vil kunne øke boligverdiene.

Reparasjon av antatte skader på utearealer ved mulig fasaderehabilitering

- Den mulige fasaderehabiliteringen vil måtte inkludere kostnader til reparasjon av grønne utearealer ved gjensåing av avtrykk etter stillaser, etter hjulspor fra anleggsmaskiner, m.m.
- Å reparere en skadet gressplen krever i prinsippet den samme innsatsen (og kostnadene) som å anlegge en blomstereng.

Andre praktiske aspekter

- Blomsterenga må slås en gang på høsten og kanskje lukes en gang i året.
- Grøntarealer bør ikke rakes for mye, da insektene liker å gjemme seg under bladene gjennom vinteren. Løv som får ligge er veldig nyttig for insektene.
- Slåing av ei blomstereng på bestemte tider vil kunne fremme et artsmangfold.

Kulturelle

- Statusaspektet ved gressplener er forsvunnet, og derved også deres hovedfunksjon.
- En blomstereng er langt mer dekorativ enn en snauklippet gressplen.
- Gartnere anser de kortkuttete gressmattene som en trend som er i ferd med å snu.
- Summende insekter og flagrende sommerfugler er selve lydbildet av sommer. Fordi hele én av tre insektarter i verden står i dag i fare for å dø ut, er dette sanseinntrykket i ferd med å forsvinne.

Eksempler

- For å få et større artsmangfold i Slottsparken etablerte Slottsgartneriet blomsterenger i 2011. I 2022 har parken rundt fem mål med en variert flora som gir gode leveforhold for insekter og gjemmemsteder for fugleunger. Engene får vokse fritt og slås to ganger i året.
- En plen på 3,6 mål ved Cambridge University anlagt i 1792 ble i 2019 omdannet til blomstereng. Utviklingen ble fulgt nøye av universitetets økologer. Allerede tre år etter tilplantingen fant forskerne over tre ganger høyere mangfold av planter, insekter og edderkopper i enga. Redusert behov for plenklipping, og gjødsling ga betydelig reduksjon i klimagassutslipp og utgifter. Forskerne beregnet at gressplenen hadde 112 ganger høyere klimagassutslipp og 132 ganger høyere driftskostnader enn blomsterenga.
- På Manhattan i New York lot en plenarealet i midtrabattene vokse mer fritt. Derved trivdes mange flere slag maur – og disse maurene ryddet til sammen opp i matsøppel i gatene tilsvarende 60.000 pøiser i brød, hvert år.

Rådgivning

- Mange frøforretninger tilbyr spesielt egnete frøblandinger, og mange anleggsgartnere tilbyr ferdig anlagte blomsterenger tilpasset lokale forhold.
- Mange foreninger har forslag til fremgangsmåter, som WWF Norge, Botanisk forening, Det norske hageselskap, Huseierne, Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO).
- Trondheim kommune driver prosjektet «Humler – pollinerende insekter og kommunale kulturlandskap», med tilhørende ekspertise.
- Ellen J. Svalheim, Trygve S. Aamlid og Bolette Bele. 2019. Hvordan etablere midtnorske blomsterenger. Nibio Pop 5 (15). 6 s. Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO).
- Austad, I., L. Hauge m.fl. 2023. Norske blomsterenger: forbilder, frøblandinger, etablering og skjøtsel. Bergen, Fagbokforlaget.

Konklusjoner:

- De økologiske argumentene for å restaurere gressplener til naturlige biotoper synes meget godt dokumentert.
- Ethvert bidrag til å ivareta opprinnelige naturtyper bidrar til å opprettholde planetens økologiske balanse.
- Kostnadene kan holdes under kontroll ved å knytte tiltaket til den mulige rehabilitering av fasadene. Rehabilitering av fasader vil uunngåelig medføre omfattende etterarbeid for å gjenopprette utearealene. Et fasadeprosjekt kan inkludere anslag for kostnadene til anlegging av blomsterenger sammenliknet med konvensjonell gjensåing, samt kostnadene for tilhørende årlig vedlikehold.
- En målsetting bør være å redusere utgiftene til innleie av tradisjonell plenklipping til null.
- Det er mulig å søke flere offentlige etater og TOBB om finansiell støtte.
- Det finnes kvalifiserte fagfolk (anleggsgartnere, landskapsarkitekter) som kan bistå med å planlegge for en helhetlig praktisk-økologisk innretning av borettslagets grøntarealer.
- Via TOBB er det naturlig å opprette kontakt med borettslag i Norge med erfaring fra utvikling av gressplen til blomstereng, både for anlegging og vedlikehold.
- Et framtidsrettet, miljøtilpasset borettslag vil kunne øke boligenes omsetningsverdi.
- Er det godt nok for Slottsparken må det kunne være godt nok for Lidarende borettslag.

Vedtak:

Styret sammen med forslagsstiller og hagegruppa, skal se på områder som kan omgjøres til blomstereng og områder hvor beboere kan møtes ute. Styret vil innhente pristilbud fra relevante leverandører og legge frem ulike forslag på neste års generalforsamling.

5.2 Oppbygget fellesareal

Saken er meldt inn av Sergey Gorodkov og Marina Zabrodina.

Noen beboere "utvidet" sitt brukbart areal til felles plen på soisiden av blokk: betydelig del er dekket, fastsatt med ute-møbler og leketøy. De oppbevares der i hele året. Av og til, sprer leketøy og deler seg enda lengre bort fra "skipsdekket" og havner ute i gress. Brl styre ble spurt om det er tillatt å bygge sånne ekstras i fellesområdet. Svaret var at det finnes ingen bestemmelser at man kan bygge sånne ting.

Vedtak:

Saken tas til orientering.

5.3 Trær

Saken er meldt inn av Sergey Gorodkov og Marina Zabrodina.

I fjor ble det fjernet tuntre i Lidarende tun. Beboere i Lidarende tun fikk for lite tid å uttrykke sin mening. I flere steder i Norge er felling av trær med omkrets 90 sm 1 m over grunn trenger tillatelse fra myndigheter. Ulovlig felling av slike trær kan medføre bot på noen hundre tusen.

Det blir små trær plantet her og der i samme tun. Små trær i plen her og der er ikke noe erstatning til den store fellet tuntre - isteden de bare tar åpen areal FRA plenen, gjør det mer vanskelig å klippe gress osv.

Vedtak:

Generalforsamlingens innstilling er at beboere ikke bør involveres i prosess om felling av tre som har oppnådd sin levetid eller som anses som en fare for omgivelsene. Disse vurderingene tas ikke av styret, men av gartner/ arborist.

I tilfeller hvor treet er til sjenanse, men ikke utgjør noen fare, kan styret gi berørte beboere en frist til å komme med skriftlig innspill.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Helene Gresseth Dahle

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Ingjerd Larsen

6.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Ole Andreas Jenssen

Ingjerd Larsen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Tor Serdal Bue
Øyvind Øksnes Dalheim

6.3 5 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Jan Erik Dahlhaug

Øyvind Øksnes Dalheim

Heldi Olsøy

Guro Ranum

Ingar Alexander Strand

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Petter Enksen
marthe Dahl

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Trond Johansen

Hilde Sandnes

Janne Kristin Yttri

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Styret får fullmakt til å godkjenne
medlemmer til valgkomiteen.

6.5 2 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Ingjerd Larsen

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Velges internt i styret.



Innkalling til ordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag

Tid: Mandag 04.03.2024 - kl. 18:00
Sted: Lillesal, Frikirka Moholt

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**
- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**
Ligger vedlagt.

3. Styrets årsmelding for 2023

Ligger vedlagt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Forslag til vedtak: Kr. 353 123,-.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Utvikle borettslagets gressplener til blomsterenger

Saken er meldt inn av Mentz Petter Indergaard.

Bakgrunn

Gressplener er et kulturfenomen hentet fra franske og engelske hageanlegg på 1600-tallet. Blant aristokrater ble de et statussymbol for å vise sin rikdom ved å la store gressarealer ligge bare til pynt.

Lidarende borettslag dekker et areal på ca. 40 da, hvorav anslagsvis en fjerdedel er grøntarealer, hovedsakelig i form av gressplener, dvs. ca. 10 da (10.000 m²).

Internasjonale, nasjonale og lokale miljøplaner

I 2019 erklærte FN årene 2021–2030 som tiåret for naturrestaurering, og i 2022 ble det ved FNs 15. konferanse for biodiversitet (COP15) enighet bl.a. om at 30 prosent av klodens areal skal være under bevaring eller vern innen 2030.

Det norske Klima- og miljødepartementet lanserte i 2020 «Tiltaksplan for ville pollinerende insekter; 2021–2028», med høyt prioriterte tiltak mot tap og forringelse av insekters leveområder.

TOBB har erklært sin støtte til at verden når FNs bærekraftsmål, som nr. 15 om bærekraftig bruk av økosystemer og nr. 24 om matproduksjon.

Momenter med vurderinger

Bruk av plenarealer i Lidarende borettslag

- Størstedelen av plenarealene er ikke regelmessig i bruk.
- Plenene synes ikke å være vesentlige for barns lek.
- Noen steder er det utplassert benker og bord på plenene.
- Noen av plenene krysses sporadisk som snarveier mellom enkelte av blokkene.
- Noen plenarealer er avsatt til borettslagets hagelag.
- Noen grøntarealer bør fortsatt avsettes til rekreasjon som soling og lesing, eventuelt som areal for sittegrupper med benker og bord tilknyttet hver blokk, samt til ballbinger.
- Innarbeidete snarveier kan gjøres permanente i form av enkle grusganger.
- Hagelagets arealer kan økes.

Økologiske aspekter

- Pollinerende insekter som bier og humler er avgjørende for økosystemet. En moderne striglet gressplen er en biologisk gressørken med et svært begrenset biologisk mangfold. Det betyr færre arter til å bistå med gratistjenester som vi mennesker trenger, som pollinering av planter, eller vedlikehold i form av nedbrytning og næringsomsetning. «Ugress» som løvetann, brennesle, veronika og hvitkløver er viktige næringskilder for insekter.
- Siden 1970 kan verden ha mistet over 75 prosent av sine insekter.
- Globalt står fire av ti insektarter i fare for å dø ut. 22 prosent av norske sommerfugler og 30 prosent av villbiene og humlene er på den norske rødlista. Det skyldes hovedsakelig tap av natur, bruk av kjemikalier, mer intensivt jordbruk og mer ustabil klima.
- Insektene og småfuglene trenger noe å spise og et sted å gjemme seg. Det er vel dokumentert at snauklipte grøntarealer ikke har noen slik verdi for insekter og småfugler.
- Ved å la blomsterrike områder på plenen være i fred til de er avblomstret, kan man legge til rette for gode matkilder og leveområder for mange insektarter.
- På steder med mer trær og skygge hvor blomsterengene ikke trives så godt, kan

man for eksempel opprette variert underskogsvegetasjon

- Vedlikeholdet av dagens gressplen krever fossilt brennstoff som gir karbonutslipp, og er i tillegg støyende. Økologisk sett er det negativt, og påfører borettslaget årlige kostnader.

Økonomiske aspekter

- Borettslaget bruker i dag ca. kr. 100.000/år på gressklipping. Beløpet er anslått fra Årsmelding for 2022, som 30 % av summen av Note 7: Avtale om vaktmestertjenester 287.500 og Note 8: Gartnerarbeid, planter, jord m.m. 48.741.
- Kostnadene til en blomstereng kommer i hovedsak ved anleggelsen. Når en blomstereng er etablert, er den enklere å vedlikeholde enn en gressplen.
- Tilskudd til utvikling av gressplen til blomstereng kan søkes hos Miljødirektoratet, Trondheim kommune og TOBB.
- Blomsterenger gir borettslaget en attraktiv miljøprofil som vil kunne øke boligverdiene.

Reparasjon av antatte skader på utearealer ved mulig fasaderehabilitering

- Den mulige fasaderehabiliteringen vil måtte inkludere kostnader til reparasjon av grønne utearealer ved gjensåing av avtrykk etter stillaser, etter hjulspor fra anleggsmaskiner, m.m.
- Å reparere en skadet gressplen krever i prinsippet den samme innsatsen (og kostnadene) som å anlegge en blomstereng.

Andre praktiske aspekter

- Blomsterenga må slås en gang på høsten og kanskje lukes en gang i året.
- Grøntarealer bør ikke rakes for mye, da insektene liker å gjemme seg under bladene gjennom vinteren. Løv som får ligge er veldig nyttig for insektene.
- Slåing av ei blomstereng på bestemte tider vil kunne fremme et artsmangfold.

Kulturelle

- Statusaspektet ved gressplener er forsvunnet, og derved også deres hovedfunksjon.
- En blomstereng er langt mer dekorativ enn en snauklippet gressplen.
- Gartnere anser de kortkuttete gressmattene som en trend som er i ferd med å snu.
- Summende insekter og flagrende sommerfugler er selve lydbildet av sommer. Fordi hele én av tre insektarter i verden står i dag i fare for å dø ut, er dette sanseintrykket i ferd med å forsvinne.

Eksempler

- For å få et større artsmangfold i Slottsparken etablerte Slottsgartneriet blomsterenger i 2011. I 2022 har parken rundt fem mål med en variert flora som gir gode leveforhold for insekter og gjemmedsteder for fugleunger. Engene får vokse fritt og slås to ganger i året.
- En plen på 3,6 mål ved Cambridge University anlagt i 1792 ble i 2019 omdannet til blomstereng. Utviklingen ble fulgt nøye av universitetets økologer. Allerede tre år etter tilplantingen fant forskerne over tre ganger høyere mangfold av planter, insekter og edderkopper i enga. Redusert behov for plenklipping, og gjødsling ga betydelig reduksjon i klimagassutslipp og utgifter. Forskerne beregnet at gressplenen hadde 112 ganger høyere klimagassutslipp og 132 ganger høyere driftskostnader enn blomsterenga.
- På Manhattan i New York lot en plenarealet i midtribattene vokse mer fritt. Derved trivdes mange flere slag maur – og disse maurene ryddet til sammen opp i matsøppel i gatene tilsvarende 60.000 pølser i brød, hvert år.

Rådgivning

- Mange frøforretninger tilbyr spesielt egnede frøblandinger, og mange anleggsgartnere tilbyr ferdig anlagte blomsterenger tilpasset lokale forhold.

- Mange foreninger har forslag til fremgangsmåter, som WWF Norge, Botanisk forening, Det norske hageselskap, Huseierne, Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO).
- Trondheim kommune driver prosjektet «Humler – pollinerende insekter og kommunale kulturlandskap», med tilhørende ekspertise.
- Ellen J. Svalheim, Trygve S. Aamlid og Bolette Bele. 2019. Hvordan etablere midtnorske blomsterenger. Nibio Pop 5 (15). 6 s. Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO).
- Austad, I., L. Hauge m.fl. 2023. Norske blomsterenger: forbilder, frøblandinger, etablering og skjøtsel. Bergen, Fagbokforlaget.

Konklusjoner:

- De økologiske argumentene for å restaurere gressplener til naturlige biotoper synes meget godt dokumentert.
- Ethvert bidrag til å ivareta opprinnelige naturtyper bidrar til å opprettholde planetens økologiske balanse.
- Kostnadene kan holdes under kontroll ved å knytte tiltaket til den mulige rehabilitering av fasadene. Rehabilitering av fasader vil uunngåelig medføre omfattende etterarbeid for å gjenopprette utearealene. Et fasadeprosjekt kan inkludere anslag for kostnadene til anlegging av blomsterenger sammenliknet med konvensjonell gjensåing, samt kostnadene for tilhørende årlig vedlikehold.
- En målsetting bør være å redusere utgiftene til innleie av tradisjonell plenklipping til null.
- Det er mulig å søke flere offentlige etater og TOBB om finansiell støtte.
- Det finnes kvalifiserte fagfolk (anleggsgartnere, landskapsarkitekter) som kan bistå med å planlegge for en helhetlig praktisk-økologisk innretning av borettslagets grøntarealer.
- Via TOBB er det naturlig å opprette kontakt med borettslag i Norge med erfaring fra utvikling av gressplen til blomstereng, både for anlegging og vedlikehold.
- Et framtidsrettet, miljøtilpasset borettslag vil kunne øke boligenes omsetningsverdi.
- Er det godt nok for Slottsparken må det kunne være godt nok for Lidarende borettslag.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen slutter seg prinsipielt til forslaget om å utvikle gressplener ved borettslaget til blomsterenger. Styret bes arbeide videre med forslaget, og fremlegge en detaljert plan med kostnader til diskusjon og mulig vedtak.

Styrets innstilling: Styret synes intensjonen med forslaget er god og tror det ville sett pent ut. Kostnader knyttet til plenklipp, vil ikke kunne reduseres til null, da områder uten blomstereng fortsatt må klippes samt at blomstereng må lukes og slås en gang i året. Å etablere egne areal med sittegrupper og liknende til hver blokk vil medføre ekstra vedlikehold, høye kostnader ved innkjøp og etablering og vil kreve mye plass. Styret er for at det etableres soner ute hvor naboer kan møtes og hvor det kan drives rekreasjon og at deler av gressplen kan gjøres om til blomstereng. Styret foreslår at styret sammen med forslagsstiller og hagegruppa, kan se på områder som kan omgjøres til blomstereng og områder hvor beboere kan møtes ute. Styret kan innhente pristilbud fra relevante leverandører og legge frem ulike forslag på neste års generalforsamling.

5.2 Oppbygget fellesareal

Saken er meldt inn av Sergey Gorodkov og Marina Zabrodina.

Noen beboere "utvidet" sitt brukbart areal til felles plen på solsiden av blokk: betydelig del er dekket, fastsatt med ute-møbler og leketøy. De oppbevares der i hele året. Av og til, sprer leketøy og deler seg enda lengre bort fra "skipsdekket" og havner ute i gress.

Brl styre ble spurt om det er tillatt å bygge sånne ekstras i fellesområdet. Svaret var at det finnes ingen bestemmelser at man kan bygge sånne ting.

Forslag til vedtak: Ta stilling til terrassebygging på felles plen: hva som er tillatt eller ikke.
Vi foreslår ikke at praksisen avvikles, men at reglene skjerpes og følges opp. Hvis noe beboere vil bygge seg platting større enn det som er tillatt i reglene, må dette bli godkjent av begge styre og beboere av aktuelle tun før arbeidet kan starte.

Styrets innstilling: Frem til rehabiliteringen er ferdig, kommer ikke styret til å godkjenne nye søknader om bygging av terrasse/ platt/ beplantning.
Beboere som har bygget ut, må påregne at påbygg eller beplantning må fjernes når byggene rehabiliteres. Styret ønsker ikke at praksis avvikles, men at den skal tydelig reguleres. For at byggene skal få et mer helhetlig uttrykk etter rehabiliteringen, vil styret i samråd med arkitekt (som er engasjert i forbindelse med fasaderehabilitering) lage skisser med mål for hva som kan søkes om og evt. tillates.
Borettslaget skal ikke ha ansvar eller kostnader for vedlikehold av tilbyggene, og beboer skal besørge vedlikehold, utbygging og reparasjon selv. Beboere må påregne at styret kan beordre vedlikehold, fjerning eller reparasjon dersom tilbygget blir til sjenanse eller ulempe for øvrige beboere.

5.3 Trær

Saken er meldt inn av Sergey Gorodkov og Marina Zabrodina.

I fjor ble det fjernet tuntre i Lidarende tun. Beboere i Lidarende tun fikk for lite tid å uttrykke sin mening. I flere steder i Norge er felling av trær med omkrets 90 sm 1 m over grunn trenger tillatelse fra myndigheter. Ulovlig felling av slike trær kan medføre bot på noen hundre tusen.

Det blir små trær plantet her og der i samme tun. Små trær i plen her og der er ikke noe erstatning til den store fellet tuntre - isteden de bare tar åpen areal FRA plenen, gjør det mer vanskelig å klippe gress osv.

Forslag til vedtak: Vi ønsker gjerne at prosjekterte endringer i grønnt areal sendes til høring til beboere i det aktuelle tunet, og at de aktuelle beboerne har stemmerett i godkjenning av landskapsplan i deres tun. Det som gjelder ett tun, kan bare tas opp på et møte med beboerne av dette tunet.

Styrets innstilling: Det ble sendt ut e-post fra tidligere styreleder til samtlige i det aktuelle tunet i forbindelse med felling av tuntreet saken dreier seg om. Denne e-posten mottok styret få tilbakemeldinger på. Felling av det aktuelle treet var helt nødvendig, da det var vurdert til å utgjøre en fare for omgivelsene. Som en erstatning ble det satt opp bærbusker og frukttrær i samarbeid med hagelaget.

Nytt tuntre ble plantet på nesten samme plass. Det var ikke mulig å kjøpe et større tre enn det som ble satt ned og det var heller ikke mulig å plante det på samme sted som det tidligere treet hadde stått på. Treet ble kjøpt inn i dialog med- og satt ned av arborist.

Felling av trær kan i enkelte tilfeller anses som nødvendig vedlikehold, og krever ikke andelseiernes samtykke før gjennomføring. En prosess med innkalling til- og avholdelse av møte med avstemming vil anses som en tidkrevende og kostbar prosess.

Styrets innstilling er at beboere ikke bør involveres i prosess om felling av tre som har oppnådd sin levetid eller som anses som en fare for omgivelsene. Disse vurderingene tas ikke av styret, men av gartner/ arborist.

I tilfeller hvor treet er til sjenanse, men ikke utgjør noen fare, kan styret gi berørte beboere en frist til å komme med skriftlig innspill.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Helene Gresseth Dahle

6.2 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Ole Andreas Jenssen

Ingjerd Larsen

6.3 5 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Jan Erik Dahlhaug

Øyvind Øksnes Dalheim

Heidi Olsøy

Guro Ranum

Ingar Alexander Strand

Styrets innstilling: Sjekk opp vedtekter.

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Trond Johansen

Hilde Sandnes

Janne Kristin Yttri

6.5 2 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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.

19.02.2024

Lidarende Borettslag

styret

Lidarende Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader		10 041 372	9 691 512	10 041 850	0
Felleskostnader driftsdel		0	0	0	7 151 310
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	3 207 000
Inntekter garasjer		198 000	198 000	198 000	198 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		993 600	896 724	994 855	1 185 700
Andre tillegg	1	194 220	189 540	206 380	240 000
Andre driftsinntekter	2	232 878	146 578	19 800	111 300
Sum driftsinntekter		11 660 070	11 122 354	11 460 885	12 093 310
Drifts kostnader					
Personalkostnader	3	-37 366	-36 068	-37 365	-49 068
Styre honorar	4	-265 009	-255 800	-265 000	-348 000
Avskrivninger	5	-227 220	-145 056	-103 974	-227 220
Forretningsfjrrer honorar		-228 570	-232 727	-241 095	-235 620
Honorar administrative tjenester		-73 090	0	-83 150	-100 970
Eksterne honorar	6	-120 123	-91 542	-35 000	-85 000
Kontingent boligbyggelag		-77 100	-78 900	-78 900	-78 900
Drifts- og serviceavtaler	7	-81 803	-604 176	-47 300	-82 230
Vaktmestertjenester		-610 259	0	-360 000	-580 000
Renholdstjenester		-231 479	0	-206 380	-240 000
Ljpende vedlikehold	8	-720 759	-565 367	-550 000	-1 050 000
Periodisk vedlikehold	9	-5 769 768	-1 081 616	-2 400 000	-15 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 117 347	-956 592	-994 855	-1 185 700
Forsikring		-534 176	-458 202	-504 000	-625 907
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 257 431	-1 079 846	-1 151 570	-1 315 100
Eiendomsavgifter		-1 092 226	-1 076 489	-1 119 550	-1 146 840
Energi, felles		-194 255	-172 119	-183 750	-190 000
Andre driftsutgifter	10	-56 369	-43 369	-50 500	-58 500
Sum driftskostnader		-12 694 351	-6 877 868	-8 412 389	-22 599 055
DRIFTSRESULTAT		-1 034 281	4 244 486	3 048 496	-10 505 745
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		372 543	150 213	10 000	120 000
Finanskostnader		-1 058 004	-562 832	-837 048	-2 326 709
Netto finansposter		-685 460	-412 619	-827 048	-2 206 709
Resultat frjr skattekostnad		-1 719 741	3 831 867	2 221 448	-12 712 454
OrdinNrt resultat etter skatt		-1 719 741	3 831 867	2 221 448	-12 712 454
i RS RESULTAT	11, 14	-1 719 741	3 831 867	2 221 448	-12 712 454
Disponering av totalresultat:					
Overfjrt til annen egenkapital		0	3 831 867	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-1 719 741	0	0	0

Lidarende Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5, 15	49 311 421	49 434 667
Garasjer	5, 15	259 936	363 910
Andre anleggsmidler	5	2 651 339	2 651 339
Finansielle anleggsmidler			
dremarked bankinnskudd	11, 13	1 408 478	1 270 754
Sum anleggsmidler		53 631 174	53 720 670
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	8 182	24 462
Periodiserte kostnader	12	1 609 811	1 727 948
Mellomregning Klare Finans	12	0	118 510
Opptjente renter	12	372 543	150 213
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	14 709 895	7 810 335
Sum omløpsmidler		16 700 431	9 831 468
SUM EIENDELER		70 331 605	63 552 138

Lidarende Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	20 700	20 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	31 783 357	33 503 098
Sum egenkapital		31 804 057	33 523 798
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	30 310 381	22 602 368
Borettsinnskudd	15, 17	5 181 000	5 181 000
Andre innskudd	15, 17	684 900	684 900
Sum langsiktig gjeld		36 176 281	28 468 268
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 279 963	1 434 575
Skyldig off. myndigheter		2	1
Mellomregning BBL finans		-106 040	0
Forskudd kunder		109 678	129 203
Pålyptte renter		35 540	0
Pålyptte kostnader		27 857	-4 381
Annen kortsiktig gjeld		4 268	674
Sum kortsiktig gjeld		2 351 267	1 560 071
Sum gjeld		38 527 548	30 028 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 331 605	63 552 138
Pantstillelser	15	35 491 381	27 783 368

Sted: _____, dato: _____

Helene Gresseth Dahle
Leder

Camilla Skogrand
Styremedlem

Stine Berg Stenhaug
Styremedlem

Ole Andreas Jenssen
Styremedlem

Ingjerd Larsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om regnskap og beretning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da inngående vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsett til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og annen gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For annen gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	194 220	189 540
Sum andre tillegg	194 220	189 540

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strømavgift elbil	42 648	0
Strømavgift eluttak	70 041	24 141
Kompensasjon/erstatning	0	20 904
Dekning egenandel skadesak	10 000	0
Inntekt bryting/strøm	46 583	43 492
Inntekt ved eierskifter	34 000	26 000
Salg av nylker, p s, adgang, etc.	1 500	2 200
Tilknytningsavgift	0	2 000
Viderefakturerer energi, strøm	28 106	27 841
Sum andre inntekter	232 878	146 578

Inntekt ved eierskifte gjelder samarbeidsavtale med EM1.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	37 366	36 068
Sum personalkostnader	37 366	36 068

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	265 009	255 800

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Park. plass	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	37 535	2 651 339	664 952	21 266 748	18 134	50 000
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	37 535	2 651 339	664 952	21 266 748	18 134	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	37 535	0	0	0	18 134	50 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 651 339	664 952	21 266 748	0	0
Antatt levetid i 3 r :	20				3	5

	Byggmes. anl.	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 232 458	2 356 815	26 311 592	166 775
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 232 458	2 356 815	26 311 592	166 775
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	164 328	2 096 880	0	166 775
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 068 130	259 936	26 311 592	0
i rets avskrivninger :	123 246	103 974	0	0
Antatt levetid i 3 r :	10	20		5

Maskiner og andre anleggsmidler avskrives lineært etter antatt levetid.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i 1970
Rehabilitering er gjennomført frem til 2004
P-plass/veier er anskaffet i 2004
P-plass er anskaffet i 2015-2016, men ble først aktivert i 2017
Tomter er anskaffet i 1970

Note 6 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	24 031	15 938
Fakturerte tjenester	66 092	73 888
Juridisk rådgivning	30 000	998
Teknisk rådgivning	0	719
Sum eksterne honorarer	120 123	91 542

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder forsikringsmegling fra SØderberg & Partners

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Adm. av objekt (parkering, utleie, el-bil)	0	6 793
Avtale om HMS-tjenester	0	30 274
Andre administrasjonsavtaler	0	13 442
Avtale om vaktmestertjenester	0	287 500
Avtale om renholdstjenester	0	207 082
Avtale om vakt- og sikringstjenester	3 836	7 628
Avtale om skadedyrbekjempelse	11 398	10 748
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	18 560	17 654
Avtale om parkeringskontroll	22 575	22 500
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	554
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	25 434	0
Sum drifts- og serviceavtaler	81 803	604 176

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester, renhold og tilleggsavtaler med TOBB frørt på egne kontoer.

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	219 594	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	300 126	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	71 464	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	116 684	0
Reparasjon og vedlikehold annet	12 892	0
Sum vedlikehold	720 759	565 367

Pga endring i underspesifikasjon i kontoplanen vil 2022-tall ikke være spesifisert.

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	379 818	646 522
Prosjektvedlikehold	5 389 951	435 094
Sum periodisk vedlikehold	5 769 768	1 081 616

Vedlikeholdskostnadene i 2023 har i hovedsak bestått av nyfornyng og sikring av teglvegger

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	23 888	7 344
Kontorrekvisita, trykksaker	0	2 931
Drift maskiner	298	0
Gaver	0	1 305
Kostnader vedr. styrearbeid	0	129
Generalforsamling/ årsmøte	12 450	8 600
Bankgebyrer	1 018	948
Andre gebyrer	9 332	10 918
Tilskudd bomiljø	781	8 099
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 159	919
Dagligvarer	0	2 006
Servering dugnad	0	176
Andre kostnader	7 443	-4
Sum andre driftsutgifter	56 369	43 369

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	8 271 397	7 105 218
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-1 719 741	3 831 867
Tilbakeført avskrivning	227 220	145 056
Tilgang av anleggsmidler	0	-1 232 458
Opptak i n	9 000 000	0
Avdrag i n	-1 291 987	-1 465 342
Overført gjemerkede midler	-137 724	-112 944
i rets endring i disponible midler	6 077 767	1 166 179
Disponible midler i periodens slutt	14 349 164	8 271 397
d remerkede midler garasjer 01.01.	1 270 754	1 157 810
Endring gjemerkede midler:		
i rets overføring til garasjer	137 724	112 944
Totale gjemerkede midler i periodens slutt	1 408 478	1 270 754
Disponible og gjemerk. midler justert for langsiktige avsetninger	15 757 642	9 542 151

Note 12 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
d remerkede bankinnskudd		
d remerkede bankinnsk. garasjer	1 408 478	1 270 754
Sum gjemerkede bankinnskudd	1 408 478	1 270 754
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	46	46
Bankinnskudd	14 709 849	7 810 289
Sum bankinnskudd	14 709 895	7 810 335

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	33 523 798	29 691 931
Andelskapital 01.01	20 700	20 700
Andelskapital 31.12	20 700	20 700
Annen egenkapital 01.01	33 503 098	29 671 231
i rets resultat	-1 719 741	3 831 867
Annen egenkapital 31.12	31 783 357	33 503 098
SUM EGENKAPITAL 31.12	31 804 057	33 523 798

Andelskapitalen er kr 20 700,- fordelt p³ 207 andeler - kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	49 571 357
Restgjeld 31.12	35 491 381

P³ lydende pantstillelser var 53 681 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Rørfomyingsprosjekt	Rehabilitering, samt refinansiering av to gamle lån	
Låne nummer:	90517345767	90517281793	0014614276
Låne type:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2019	2000
Rentesats:	5.40 %	5.85 %	3.873 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	
Beregnet innfridd:	30.06.2033	30.06.2039	30.06.2031
Opprinnelig lånebeløp:	9 000 000	20 800 000	12 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	17 763 714	4 838 654
Avdrag i perioden:	0	756 594	535 393
Opptak i perioden:	9 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	9 000 000	17 007 120	4 303 261
Saldo 5 år frem i tid:	4 856 283	13 131 758	1 596 589

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 0014614276	52	24 143	1 255 436
	19	23 805	452 295
	49	21 973	1 076 677
	19	21 621	410 799
	49	16 381	802 669
	19	16 072	305 368
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517281793	52	95 415	4 961 580
	19	94 079	1 787 501
	49	86 842	4 255 258
	19	85 451	1 623 569
	49	64 742	3 172 358
	19	63 517	1 206 823
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517345767	52	50 493	2 625 636
	19	49 786	945 934
	49	45 956	2 251 844
	19	45 220	859 180
	49	34 261	1 678 789
	19	33 613	638 647

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	5 181 000	5 181 000
Andre innskudd	684 900	684 900
Sum innskudd	5 865 900	5 865 900
Borettsinnskudd og garasjeinnskudd		

Resultat og balanse med noter for Lidarende Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lidarende Borettslag

Styreleder	Helene Gresseth Dahle (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Ole Andreas Jenssen (sign.)	01.02.2024
Styremedlem	Ingjerd Larsen (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Camilla Skogrand (sign.)	30.01.2024
Styremedlem	Stine Berg Stenhaug (sign.)	04.02.2024

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lidarende Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lidarende Borettslag.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap for 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TWMF-L-XH5KK-3180K-470HK-ENEIS-BN17M

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-06 13:27:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TWMFL-XH5KK-3180K-470HK-ENEI8-BN17M

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 for Lidarende Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Lidarende Borettslag for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Helene Gresseth Dahle
Styremedlem, Ole Andreas Jenssen
Styremedlem, Camilla Skogrand
Styremedlem, Ingjerd Larsen
Styremedlem, Stine Berg Stenhaug
5. Varamedlem, Ingar Alexander Strand
Varamedlem, Jan Erik Dahlhaug
Varamedlem, Heidi Olsøy
Varamedlem, Øyvind Øksnes Dalheim
Varamedlem, Guro Ranum

Styrets arbeid i siste periode

Styret har siden august 2023 hatt åtte styremøter.

Styret har i løpet av 2023/2024 sørget for daglig drift og alminnelig styrearbeid.

Dette er noe av det styret har jobbet med i året som har gått:

- Besvart henvendelser fra beboere, både via sosiale medier, e-post, tekstmelding og telefon.
- Sørget for at borettslaget følger alle krav til HMS.
- Arbeidet med og lansert ny nettside.
- Hatt dialog med og vært i møter med prosjektledere hos TOBB.
- Vært på befaring med TT- teknikk og TOBB før rørrehabilitering
- Hentet inn ulike lånetilbud i forbindelse med finansiering av rørrehabilitering. Inngått låneavtale (Handelsbanken).
- Utarbeidet arbeidsbeskrivelse til vaktmester, og inngått avtale med vaktmester for leveranse av vaktmestertjenester en gang i uka.
- Jobbet med beboer/ bomiljø saker.
- Besvart henvendelser fra meglere i forbindelse med salg.
- Hengt opp oppslag på tavler/ ytterdører.
- Arrangert og deltatt på dugnader.
- Kommunisert- og hatt møter og befaring med elektrikere, takstmenn og håndverkere.
- Forskjellig forsikringsarbeid i forbindelse med vannlekkasjer og liknende.
- Vurdert ulike tjenester som borettslaget kjøper og innhentet og sammenliknet tilbud med tanke på pris og kvalitet.

- Vært i dialog med megler og Trondheim kommune for stønad til oppgradering av lekeplass (Trondheim kommune ønsker ikke å bidra).

- Innhentet tilbud på og innført internkontroll- system.

- Anskaffet skilt, nøkler og chip til beboere.

- Administrert ladeplasser for elbil og ladepunkt i garasjer.

- Oppfølging av entreprenør for vinter- og sommervedlikehold.

- Dialog med og oppfølging av Leo & co's renholdsavdeling.

Det har også blitt arrangert tre beboermøter i forbindelse med rehabilitering.

Styret i Lidarende Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.02.2024

Utvikle borettslagets gressplener til blomsterenger

Mentz Indergaard, Østre Berg 13



En blomstereng montert inn i et foto med utsikt fra Østre Berg 13 mot Østre Berg 1.

Bakgrunn

Gressplener er et kulturfenomen hentet fra franske og engelske hageanlegg på 1600-tallet. Blant aristokrater ble de et statussymbol for å vise sin rikdom ved å la store gressarealer ligge bare til pynt. Lidarende borettslag dekker et areal på ca. 40 da, hvorav anslagsvis en fjerdedel er grøntarealer, hovedsakelig i form av gressplener, dvs. ca. 10 da (10.000 m²).

Internasjonale, nasjonale og lokale miljøplaner

I 2019 erklærte FN årene 2021–2030 som tiåret for naturrestaurering, og i 2022 ble det ved FNs 15. konferanse for biodiversitet (COP15) enighet bl.a. om at 30 prosent av klodens areal skal være under bevaring eller vern innen 2030.

Det norske Klima- og miljødepartementet lanserte i 2020 «Tiltaksplan for ville pollinerende insekter; 2021–2028», med høyt prioriterte tiltak mot tap og forringelse av insekters leveområder.

TOBB har erklært sin støtte til at verden når FNs bærekraftsmål, som nr. 15 om bærekraftig bruk av økosystemer og nr. 24 om matproduksjon.

Momenter med vurderinger

Bruk av plenarealer i Lidarende borettslag

- Størstedelen av plenarealene er ikke regelmessig i bruk.
- Plenene synes ikke å være vesentlige for barns lek.
- Noen steder er det utplassert benker og bord på plenene.

- Noen av plene krysses sporadisk som snarveier mellom enkelte av blokkene.
- Noen plenarealer er avsatt til borettslagets hagelag.
- Noen grøntarealer bør fortsatt avsettes til rekreasjon som soling og lesing, eventuelt som areal for sittegrupper med benker og bord tilknyttet hver blokk, samt til ballbinger.
- Innarbeidete snarveier kan gjøres permanente i form av enkle grusganger.
- Hagelagets arealer kan økes.

Økologiske aspekter

- Pollinerende insekter som bier og humler er avgjørende for økosystemet. En moderne striglet gressplen er en biologisk gressørken med et svært begrenset biologisk mangfold. Det betyr færre arter til å bistå med gratisjenester som vi mennesker trenger, som pollinering av planter, eller vedlikehold i form av nedbrytning og næringsomsetning. «Ugress» som løvetann, brennesle, veronika og hvitkløver er viktige næringskilder for insekter.
- Siden 1970 kan verden ha mistet over 75 prosent av sine insekter.
- Globalt står fire av ti insektarter i fare for å dø ut. 22 prosent av norske sommerfugler og 30 prosent av villbiene og humlene er på den norske rødlista. Det skyldes hovedsakelig tap av natur, bruk av kjemikalier, mer intensivt jordbruk og mer ustabil klima.
- Insektene og småfuglene trenger noe å spise og et sted å gjemme seg. Det er vel dokumentert at snauklipte grøntarealer ikke har noen slik verdi for insekter og småfugler.
- Ved å la blomsterrike områder på plenen være i fred til de er avblomstret, kan man legge til rette for gode matkilder og leveområder for mange insektarter.
- På steder med mer trær og skygge hvor blomsterengene ikke trives så godt, kan man for eksempel opprette variert underskogsvegetasjon
- Vedlikeholdet av dagens gressplen krever fossilt brennstoff som gir karbonutslipp, og er i tillegg støyende. Økologisk sett er det negativt, og påfører borettslaget årlige kostnader.

Økonomiske aspekter

- Borettslaget bruker i dag ca. kr. 100.000/år på gressklipping. Beløpet er anslått fra Årsmelding for 2022, som 30 % av summen av Note 7: *Avtale om vaktmestertjenester* 287.500 og Note 8: *Gartnerarbeid, planter, jord m.m.* 48.741.
- Kostnadene til en blomstereng kommer i hovedsak ved anleggelsen. Når en blomstereng er etablert, er den enklere å vedlikeholde enn en gressplen.
- Tilskudd til utvikling av gressplen til blomstereng kan søkes hos Miljødirektoratet, Trondheim kommune og TOBB.
- Blomsterenger gir borettslaget en attraktiv miljøprofil som vil kunne øke boligverdiene.

Reparasjon av antatte skader på utearealer ved mulig fasaderehabilitering

- Den mulige fasaderehabiliteringen vil måtte inkludere kostnader til reparasjon av grønne utearealer ved gjensåing av avtrykk etter stillaser, etter hjulspor fra anleggsmaskiner, m.m.
- Å reparere en skadet gressplen krever i prinsippet den samme innsatsen (og kostnadene) som å anlegge en blomstereng.

Andre praktiske aspekter

- Blomsterenga må slås en gang på høsten og kanskje lukes en gang i året.

- Grøntarealer bør ikke rakes for mye, da insektene liker å gjemme seg under bladene gjennom vinteren. Løv som får ligge er veldig nyttig for insektene.
- Slåing av ei blomstereng på bestemte tider vil kunne fremme et arts mangfold.

Kulturelle

- Statusaspektet ved gressplener er forsvunnet, og derved også deres hovedfunksjon.
- En blomstereng er langt mer dekorativ enn en snauklippet gressplen.
- Gartnere anser de kortkuttete gressmattene som en trend som er i ferd med å snu.
- Summende insekter og flagrende sommerfugler er selve lydbildet av sommer. Fordi hele én av tre insektarter i verden står i dag i fare for å dø ut, er dette sanseintrykket i ferd med å forsvinne.

Eksempler

- Trondheim kommune har anlagt en slåtteeng i området ved Lade kirke og Lade skole.
- For å få et større arts mangfold i Slottsparken etablerte Slottsgartneriet blomsterenger i 2011. I 2022 har parken rundt fem mål med en variert flora som gir gode leveforhold for insekter og gjemmesteder for fugleunger. Engene får vokse fritt og slås to ganger i året.
- En plen på 3,6 mål ved Cambridge University anlagt i 1792 ble i 2019 omdannet til blomstereng. Utviklingen ble fulgt nøye av universitetets økologer. Allerede tre år etter tilplantingen fant forskerne over tre ganger høyere mangfold av planter, insekter og edderkopper i enga. Redusert behov for plenklipping, og gjødsling ga betydelig reduksjon i klimagassutslipp og utgifter. Forskerne beregnet at gressplenen hadde 112 ganger høyere klimagassutslipp og 132 ganger høyere driftskostnader enn blomsterenga.
- På Manhattan i New York lot en plenarealet i midtrabattene vokse mer fritt. Derved trivdes mange flere slag maur – og disse maurene ryddet til sammen opp i matsøppel i gatene tilsvarende 60.000 pølser i brød, hvert år.

Rådgivning

- Mange frøforretninger tilbyr spesielt egnete frøblandinger, og mange anleggsgartnere tilbyr ferdig anlagte blomsterenger tilpasset lokale forhold.
- Mange foreninger har forslag til fremgangsmåter, som WWF Norge, Botanisk forening, Det norske hageselskap, Huseierne, Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO).
- Trondheim kommune driver prosjektet «*Humler – pollinerende insekter og kommunale kulturlandskap*», med tilhørende ekspertise.
- Ellen J. Svalheim, Trygve S. Aamlid og Bolette Bele. 2019. *Hvordan etablere midtnorske blomsterenger*. Nibio Pop 5 (15). 6 s. Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO).
- Austad, I., L. Hauge m.fl. 2023. *Norske blomsterenger: forbilder, frøblandinger, etablering og skjøtsel*. Bergen, Fagbokforlaget.

Konklusjoner

- De økologiske argumentene for å restaurere gressplener til naturlige biotoper synes meget godt dokumentert.
- Ethvert bidrag til å ivareta opprinnelige naturtyper bidrar til å opprettholde planetens økologiske balanse.
- Kostnadene kan holdes under kontroll ved å knytte tiltaket til den mulige rehabilitering av fasadene. Rehabilitering av fasader vil uunngåelig medføre omfattende etterarbeid for å

gjenopprette utearealene. Et fasadeprosjekt kan inkludere anslag for kostnadene til anlegging av blomsterenger sammenliknet med konvensjonell gjensåing, samt kostnadene for tilhørende årlig vedlikehold.

- En målsetting bør være å redusere utgiftene til innleie av tradisjonell plenklipping til null.
- Det er mulig å søke flere offentlige etater og TOBB om finansiell støtte.
- Det finnes kvalifiserte fagfolk (anleggsgartnere, landskapsarkitekter) som kan bistå med å planlegge for en helhetlig praktisk-økologisk innretning av borettslagets grøntarealer.
- Via TOBB er det naturlig å opprette kontakt med borettslag i Norge med erfaring fra utvikling av gressplen til blomstereng, både for anlegging og vedlikehold.
- Et framtidsrettet, miljøtilpasset borettslag vil kunne øke boligenes omsetningsverdi.
- Er det godt nok for Slottsparken må det kunne være godt nok for Lidarende borettslag.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg prinsipielt til forslaget om å utvikle gressplener ved borettslaget til blomsterenger. Styret bes arbeide videre med forslaget, og fremlegge en detaljert plan med kostnader til diskusjon og mulig vedtak.

**Vedtekter
for Lidarende Borettslag org nr. 848.896.772
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 24.09.1970,
sist endret 23.05.23.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 vedtektene.

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (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 målesikring, 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 målesikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Andelseier/husstanden kan aldri på noen måte foreta endringer av bærende konstruksjoner i leiligheten.

(9) Ved skade på materiell, eller skade forårsaket av materiell, som kommer inn under andelseiers vedlikeholdsplikt (jf. Borettslagslova §5-12 - §5-16), og der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, skal andelseier betale egenandel, kr. 10 000,-. Beløpet indeksreguleres hvert år.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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 tvangsfullbyrdslovens 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 besluttet 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 fem 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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. I varselet skal medlemmer og varamedlemmer som er på valg listes opp og en kontaktperson/leder i valgkomiteen sin kontaktdata oppgis. Det skal oppfordres i varselet om at andelseiere kommer med forslag på kandidater til vara- og styreverv.

(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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokoll sendes ut til andelseierne innen 3 uker etter at generalforsamlingen er avholdt.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

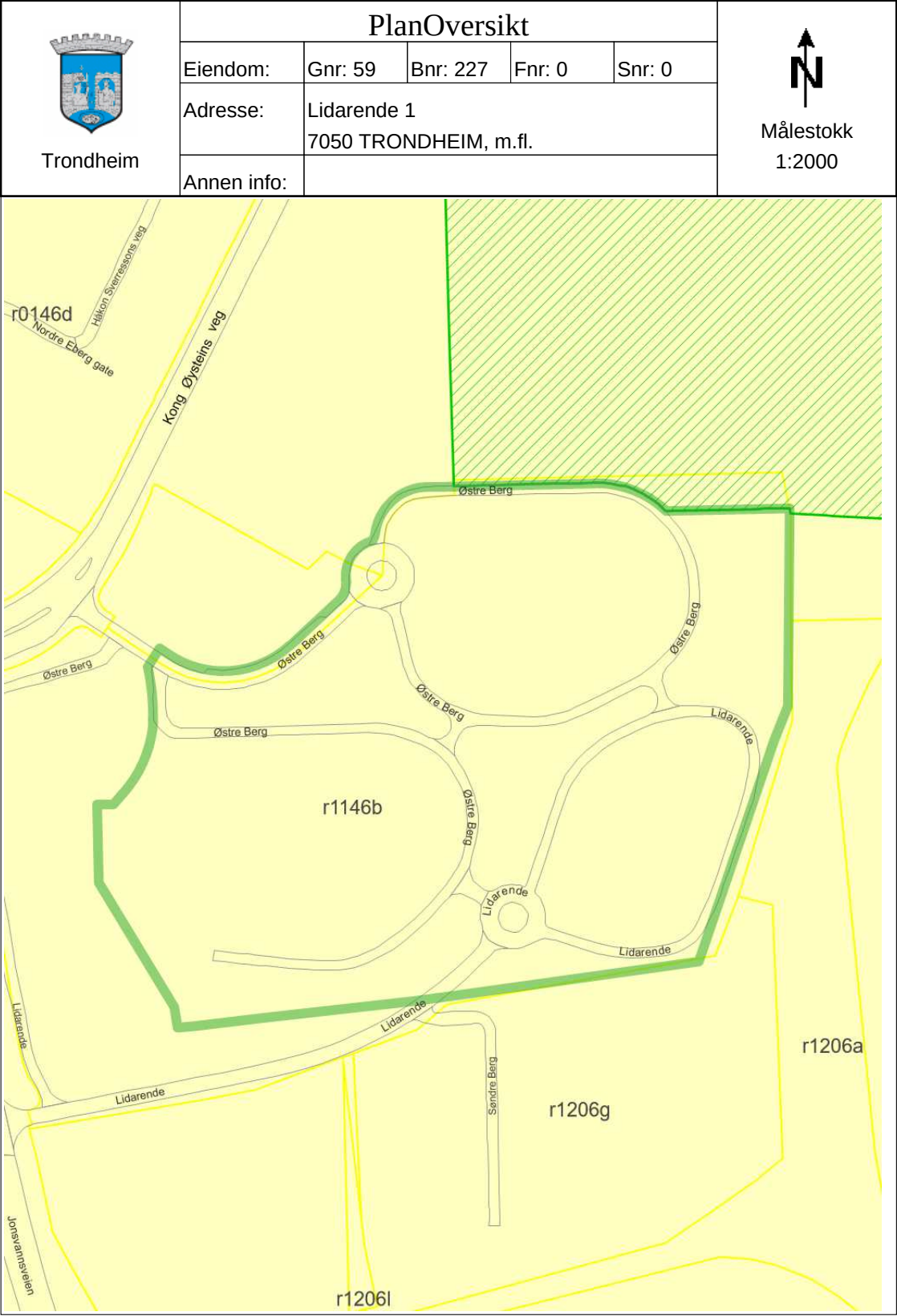
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

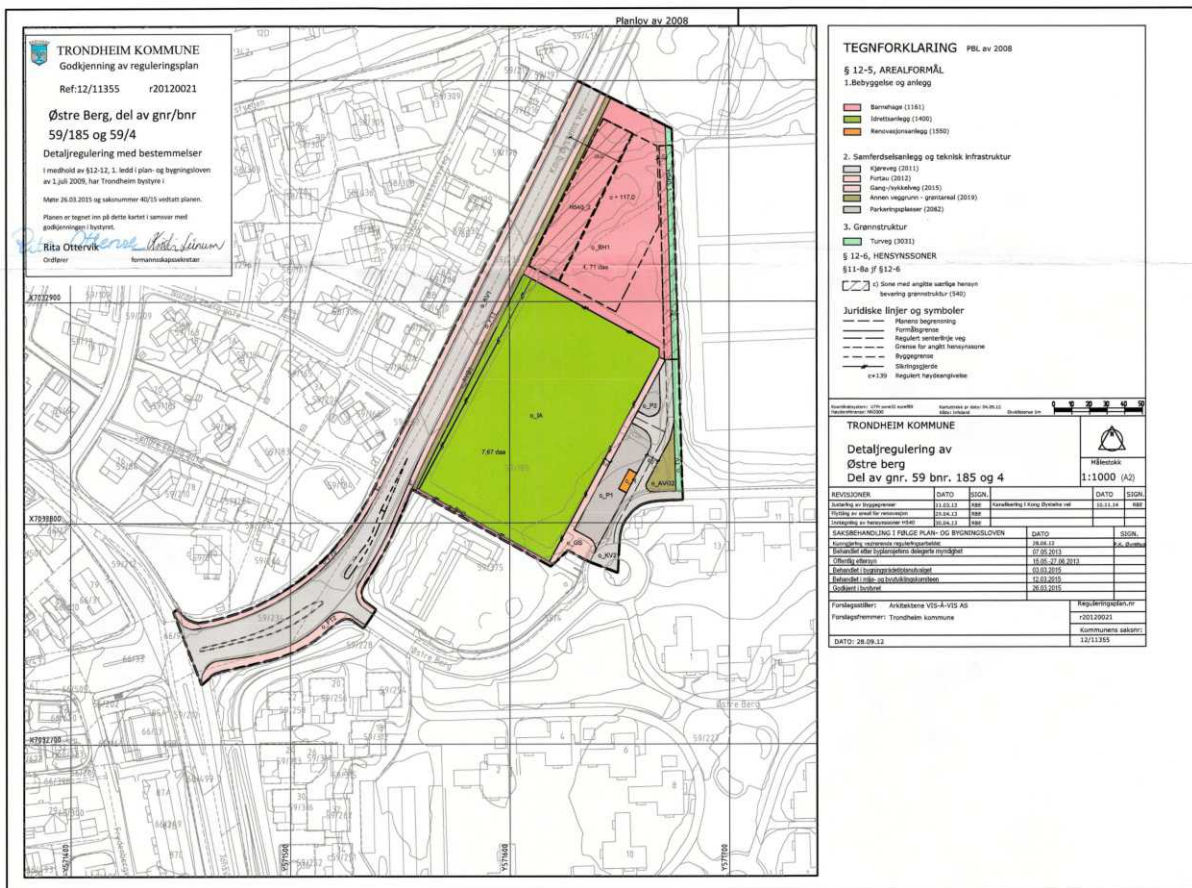


RpOmråde forslag

Kommunalveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



R 91c

Arkivsak:05/30553

Bestemmelser til reguleringsplan for Eberg ved Østre Berg, deler av 59/185 og 59/4

Planen er datert	: 07.12.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 24.02.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 24.02.2006
Dato for Bystyrets vedtak	: 30.03.2006

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Spor 3 Arkitektkontor, datert 07.12.2005, sist endret 24.02.2006.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bygeområde, område for offentlig barnehage
- Offentlig trafikkområder, kjøreveg, parkeringsplass, fortau og annen veggrunn
- Offentlig friområder, anlegg for idrett og sport
- Spesialområde, frisiktsone

§ 3 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, BARNEHAGE

3.1 Utforming og plassering av bebyggelsen

Innenfor området kan det oppføres bygg for barnehage. Maks tillatt bebygd areal (BYA) settes til 25% . Bygningen skal i hovedsak plasseres som vist i planen. Bygningen skal i hovedsak oppføres i 1 etasje, østre fløy kan tillates bygd i 2 etasjer.

I tillegg til barnehagebygget kan boder med samlet størrelse på inntil 30 m² BRA tillates plassert åpent i uteområdet. Boder kan tillates plassert nærmere Østre Berg enn regulert byggegrense, inntil 1 m fra formålsgrensen.

3.2 Uteareal

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres detaljert utomhusplan med angivelse av høyder på ferdig terreng, inngjerding, porter, beplantning, lekeutstyr, fortau og parkeringslommer langs vegen Østre Berg.

Mot Kong Øysteins veg skal det anlegges en jordvoll med høyde ca 1,5 m, som en fortsettelse av jordvollen mellom Jonsvannsvegen og Østre Berg. Vollen må plasseres min.1,5m fra regulert fortauskant. Vollen kan plasseres delvis på vegarealet og barnehagetomta. Gjerde kan tillates på toppen av vollen.

Utomhusarealene, inklusive fortau og parkeringslommer, skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.3 Støyskjerming

Støyskjermingskrav gitt i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal oppfylles både på inneareal og uteareal. Tilfredsstillende innendørs støynivå skal oppnås ved balansert ventilasjon og tiltak i fasaden. Tilfredsstillende utendørs støynivå skal oppnås ved etablering av støyskjerm som vist i planen. Jfr. støyrapport utført av Sivilingeniør Rolf Bryhni AS, datert 07.12.2005.

Alle støyskjermingstiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

Langs Østre Berg skal det anlegges parkeringslommer for 9 biler og tilhørende fortau, som vist i planen.

§ 5 FRIOMRÅDE, IDRETTSANLEGG

I området skal det anlegges fotballbane som vist i planen. Stabilitet av skråningen ned mot eksisterende bane på østsiden må vurderes nærmere før tiltaket gjennomføres.

Det skal ikke oppføres bygninger i friområdet.

Eksisterende krattskog lengst nord i området skal så vidt mulig tas vare på som et positivt landskapselement.

Parkeringsplassen i friområdet kan benyttes av barnehagens ansatte.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Ny fotballbane inkl. fangnett mot vegen og barnehagen skal være opparbeidet som vist i planen, før arbeidene med oppføring av barnehagen kan igangsettes.

Gammelt garderobebygg skal være revet, og tomten etter bygget gjenplantet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Kabeltrase for teleledninger må være påvist før gravearbeider i området kan påbegynnes.

§ 7 GENERELLE BESTEMMELSER

7.1 Universell utforming

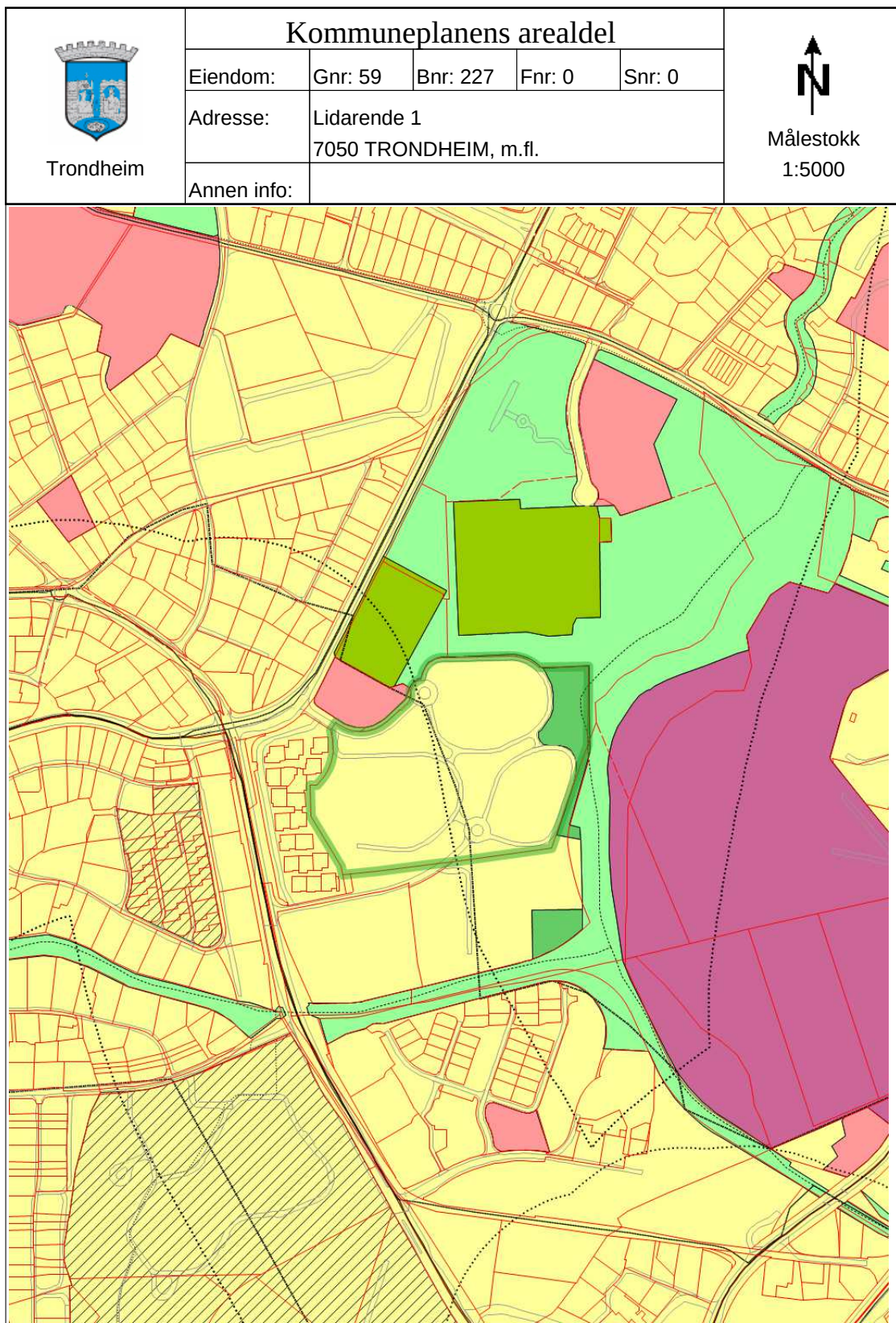
Barnehagebygg, atkomst og det meste av uteområdet skal ha universell utforming.

Bystyres vedtak av 30.03.2006 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Eberg ved Østre Berg.

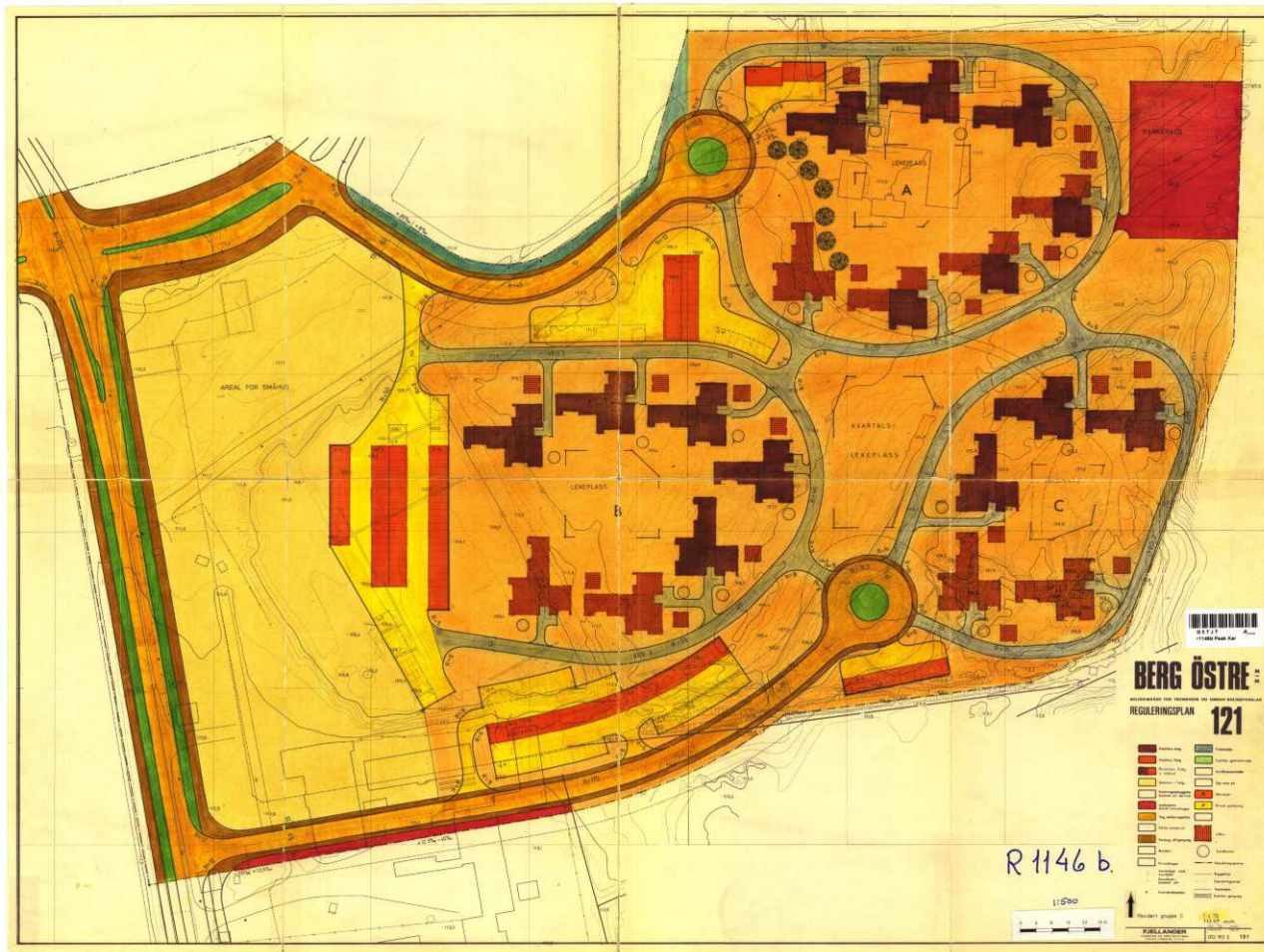
Planen er vist på kart i målestokk, merket Spor 3 Arkitektkontor, datert 07.12.2005, sist endret 24.02.2006.
Bestemmelsene er sist endret 24.02.2006.

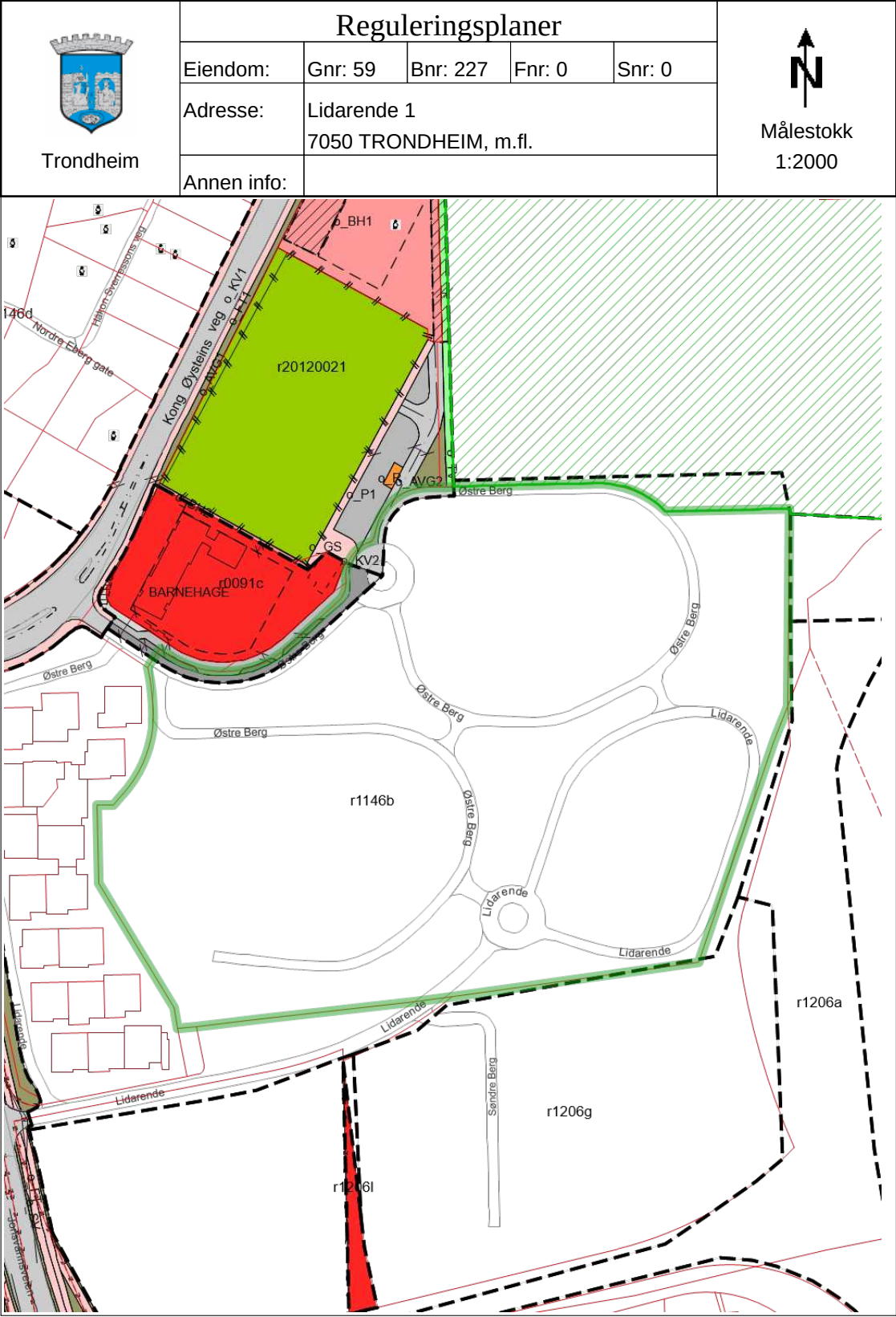
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Bestemmelsesområde parkering og uterom		Bestemmelsesområde kollektivåre		Bestemmelsesområde lokalsenter
	Fjernveg - På bakken - Nåværende		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Gangveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Nåværende		Jernbane - Tunnel - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Kollektivtrase - På bakken - Framtidig		Bevaring kulturmiljø
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Idrettsanlegg - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende		Grønnstruktur - Nåværende
	Grønnstruktur - Framtidig		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende





Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kjørefelt		Regulert støyskjerm
	Sikringsgjerde		Måle- og avstandslinje		Frisiktsone ved veg
	Offentlig bebyggelse		Offentlig bygg - barnehage		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gangveg		Parkeringsplass
	Hensyn grønnstruktur		Frisikt		Barnehage
	Idrettsanlegg		Renovasjonsanlegg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkeringsplasser		Turveg



TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

FERDIGATTEST

Anders Mattson AS
Stokkanhaugen 168
N-7048 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Erik Robøle

Vår ref.
98/14192
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:
04.09.2000

ØSTRE BERG 1-13 OG 2-14 SAMT LIDARENDE 1-9, FERDIGATTEST

Byggeadresse: Østre Berg 1-13 og 2-14 samt Lidarende 1-9 G.nr.:

Tiltakets art: Rehabilitering av balkonger

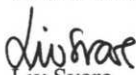
Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB 1297/98 - DB 1309/98 og DB 1311/98 - DB 1318/98 datert 10.09.98.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Liv Svare
bygningssjef


Erik Robøle
saksbehandler

Kopi: Lidarende B/L v/Birger Normann, Østre Berg 2, 7017 Trondheim

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
72 54 63 81

Telefaks:
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD			Bygn.råd. jnr. 990/70
G.nr. 55	Br.nr.	Bygningsrådets møte	Sak nr. 70/1187
Matr.nr. Østre Berg		den 24/6-70	

Byggemelding fra Tobb på 4 stk. blokkleiligheter merket blokk C med blokkadresse Østre Berg 1. 14 og Lidarende 1 og 3, Blokkene føres opp i 3 etasjer med utgravd kjeller og hver blokk ahr et bebygd areal på ca. 248 m².

Hver blokk gir plass for 3 leiligheter på 4 rom, kjøkken vaske-rom, bad og w.c. med nødv. klesskapsant 3 leiligheter på 3 rom, kjøkken, vaskerom, bad og w.c. og nødv. klesskap samt 3 leiligheter på 2 rom, kjøkken, dusj og w.c. med kleskott i kjeller.

3- og 4-romsleilighetene har pipeløp med muligheter for ovns-fyring.

2-romsleilighetene har ikke mulighet for slik instalasjon av ovn.

Samtlige leiligheter har matbod og div bod i kjeller.

Tilfluktsrom er innredet i kjeller.

Blokkene føres opp i bærende konstruksjoner i betong, utvendig forblendet med tegl.

Saken har vært forelagt byplankontoret til uttalelse.

Vedtak.

Ad. Situasjonkartet:

Ordinært situasjonkart mangler.

Før byggetillatelse blir gitt må veier med vann og kloakk for området være opparbeidet i samråd med byingeniøren.

Videre må det inngås avtale med kommunen ved tekn. rådmann om innbetaling av grunneiertilskudd før byggetillatelse gis.

Ad. Byggemeldingen:

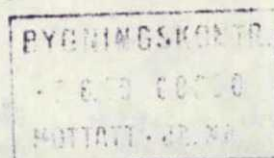
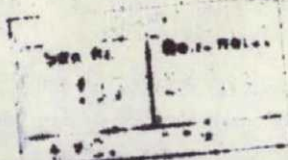
Bygningsrådet er av den oppfatning at den reguleringsmessige løsning når det gjelder blokkenes plassering ikke er helt god. Bygningsrådet ber derfor arkitekten om å vurdere en endret plasseri av blokkene slik at en unngår å få utsyn fra rom i en del av leilighetene direkte mot teglvegg som ligger i en avstand på 4 meter.

Førsørig godkjennes planene på følgende betingelser.

1. Brannsjefens bemerkning av 13/5-68 angående tilsvarede blokk på Brundalen, må tas til følge.
2. Før byggetillatelse blir gitt må det sendes inn separat byggemelding for hver enkelt blokk for sluttbehandling av bygningsjefen.
3. Boder i kjeller må luftes forsvarlig. Det må spesielt gjøres nærmere rede for utførelse av klesboder i kjeller.
4. Før byggetillatelse blir gitt må det gjøres nærmere rede for isolasjon av gulv over kjeller.
5. Tilfluktsrom må innredes etter gjeldende forskrifter.
6. Statistiske beregninger samt konstruksjonstegninger for betongkonstruksjonene må sendes bygningsjefen for godkjenning.
7. Høyde på 1. etasjes gulv skal fastlegges av bygningskontrollen etter at blokken er stukket ut i marken.
8. Blokken skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningsjefen før arbeidet tar til.

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

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



Søknad om byggetillatelse.

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

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

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

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

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

TRONDHEIM	
Søkn. nr.	Behandlet
11887	24.6.70
BYGNINGSRADET	

Til BYGNINGSRADET i Trondheim

I henhold til bygningslovens § 93 søker byggherre for følgende arbeid på matr. nr.

Punkthus type C, Østre Berg 1 - 14, Linderende 1 - 3

gate nr.

Handwritten notes:
Grunn. kr. 50,-
Kontor " 5200,-
Stat. ber. 1300,-
6.550,-

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

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

Den kalkulerende verdi
av byggearbeidet: ²⁾

kfr. følgeskriv

Følgende opplysninger skal gis:

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

Tomtens størrelse		kfr. følgeskriv	m ²
Eldre bebyggelse areal		"	m ²
Areal av nybygg		"	m ²
Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾		"	m ²

¹⁾ Strek under det som passer.

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

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

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

planer, snitt, fasader 1 - 50, 2 sett
reguleringskart 1 - 500, 3 "

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2-4 og 43 § 1)

fast leire, fundamentering anmeldes av bygn.tekn konsulent.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

tilknyttes off. ledningsnett.

Lovens § 74 nr. 2.

Fasadens forhold til nabobygninger:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

tilfl.rom utføres i henhold til siviltforsvarets direktiver, anmeldes av betingekonsulent.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3.
(Jfr. lovens § 94 nr. 3)

Naboer og gjenboere.⁴⁾

(Oppgave over vedkommendes medlemmer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenpart av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Nabovarsel sendt.
gjenpart av brev samt kvittering følger vedlagt.

Lovens § 94 nr. 2.

(Jfr. forskr. kap. 54 § 1 nr. 5)

Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71.

Adkomst og avstand fra veg.

Krf. vedlagte reguleringsplan.

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

Forskr. kap. 53 § 3.	Framspring m.v.:
Forskr. kap. 48 § 2. (Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)	Takoppbygg:
Lovens § 70. (Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)	Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: boligblokkers innbyrdes avstand min. 4 m avstand til nabogrense min. bygningens halve høyde.
Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.	Isolasjon mot grunnfuktighet: grunnmur føres ned til frostfri dybde og dypere enn drenering. Isolasjon mot oppadstigende grunnfuktighet.
Forskr. kap. 9 – 19.	Vegger: bærende yttervegger i betong isoleres m. 10 cm. mineralull og forblendes m. $\frac{1}{2}$ st. fuget tegl. Forøvrig settes yttervegger opp av 4" bindingsverk isol. m. 10 cm. mineralull. Innv. diff. tett papp og 13 mm gipsplater. Utv. forblendet med tegl og isol. med forhudningspapp. Ved balkongvegg kles brystning utv. med 3.2 mm internit samt utlektet liggende panel.
Forskr. kap. 22.	Takkonstruksjoner og taktekning: Oppskalket tretak isolert med 15 cm. mineralull. Taktekking med 2 lag papp i asfalt (3 lag i renner).
Forskr. kap. 25.	Etasjeskillere: Støpte dekker med 3 cm. puss og linoleum eller tilsvarende.
Forskr. kap. 5.	Varme- og lydisolasjon: Kfr. vegger
Forskr. kap. 21.	Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.: Trapper: bredde 125 cm. inntr. 25 " opptr. 18 "
Forskr. kap. 27 – 31.	Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast: Røykpiper i tegl for 3- og 4-romsleiligheter. Ovnsfyring kombinert med el. panelovner. I 2-romsleil. kun elektrisk oppvarming. Anmeldelse av v.v.s. -konsulent.

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

Fri høyde i oppholdsrom 2,46 cm.
Alle oppholdsrom min. 15,0 m³ med
lysflate over 1/10.

Lovens § 76.

Tilleggsrom: 4 kjeller 1 stk. matbod + 1 stk. vedbod til
hver leilighet. For 3- og 4-romsleil. kleloft ved foreldre
soverom. For 2-romsleil. er kleloft i kjeller.

Lovens § 75.

Priveter – WC:

1 stk. pr. leilighet.

Lovens § 103.

Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Kfr. følgeskriv.

Trondheim

den 20.5. 19 70

FJELLANGER

INGENIØR OG ARKITEKFIKMA
TRONDHEIM

John M. Denstad
anmelder

Trondheim og Omegn Boligbyggelag
(TOBB)

Olav
byggherre

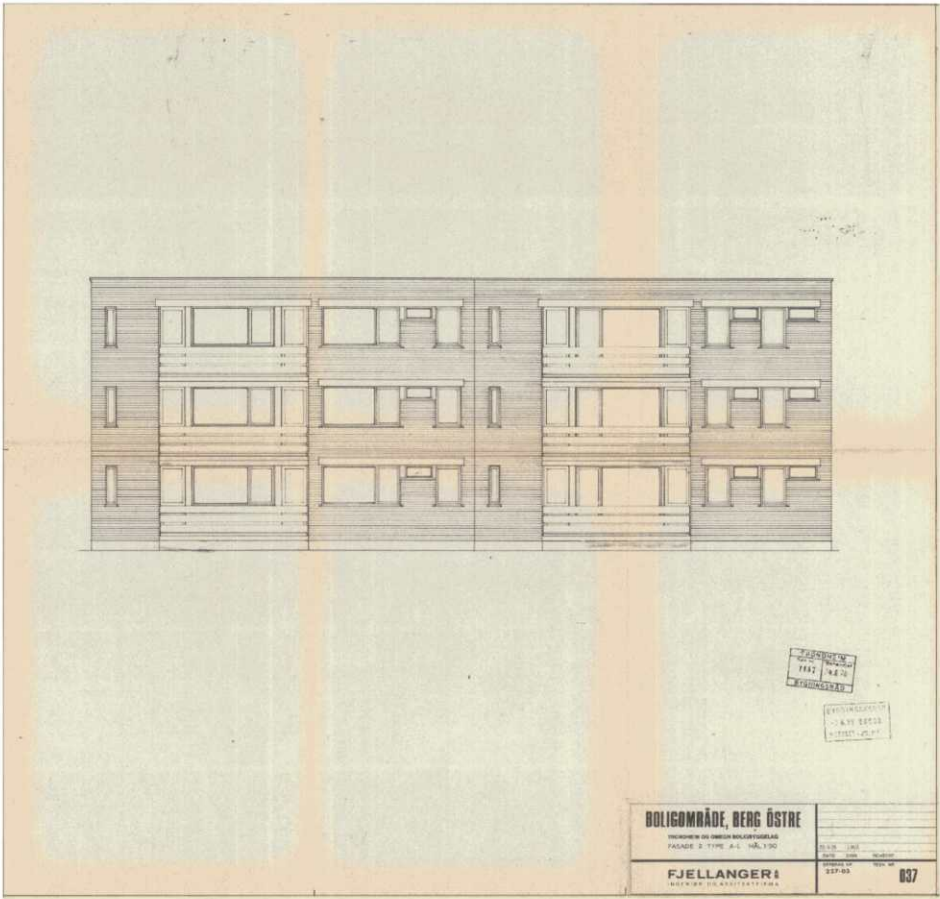
Adresse: Sorgenfriveien 9

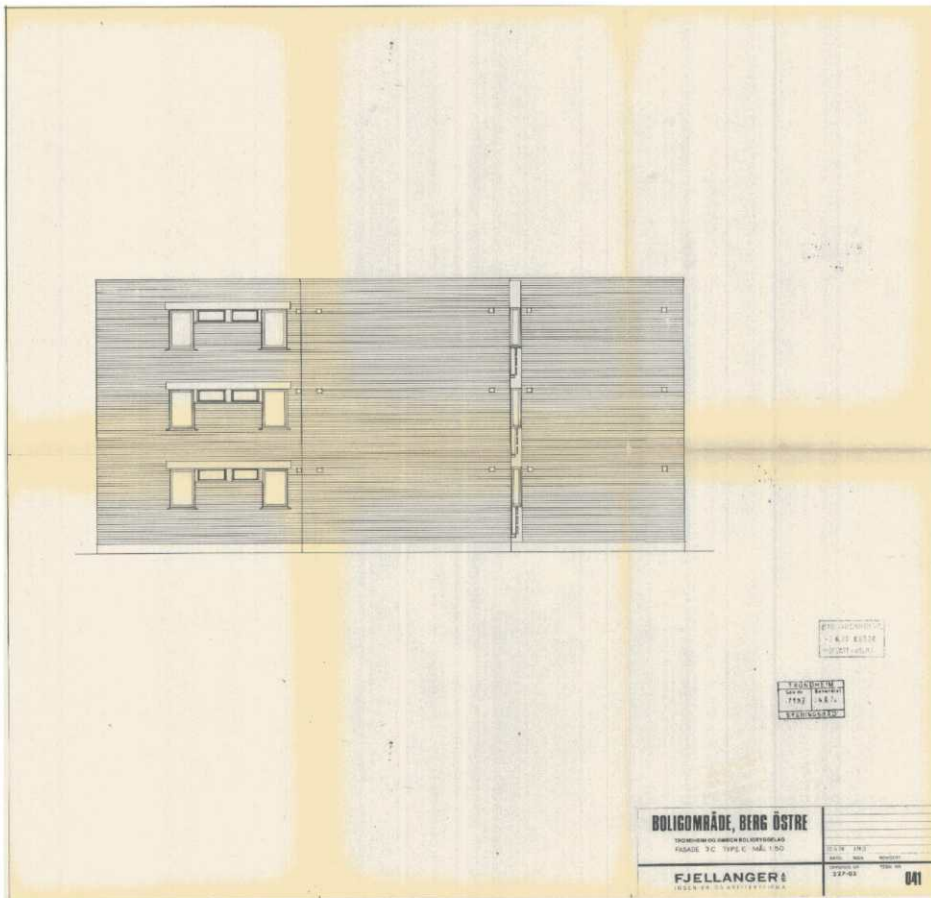
Adresse: Ths. Angells gt. 12 a

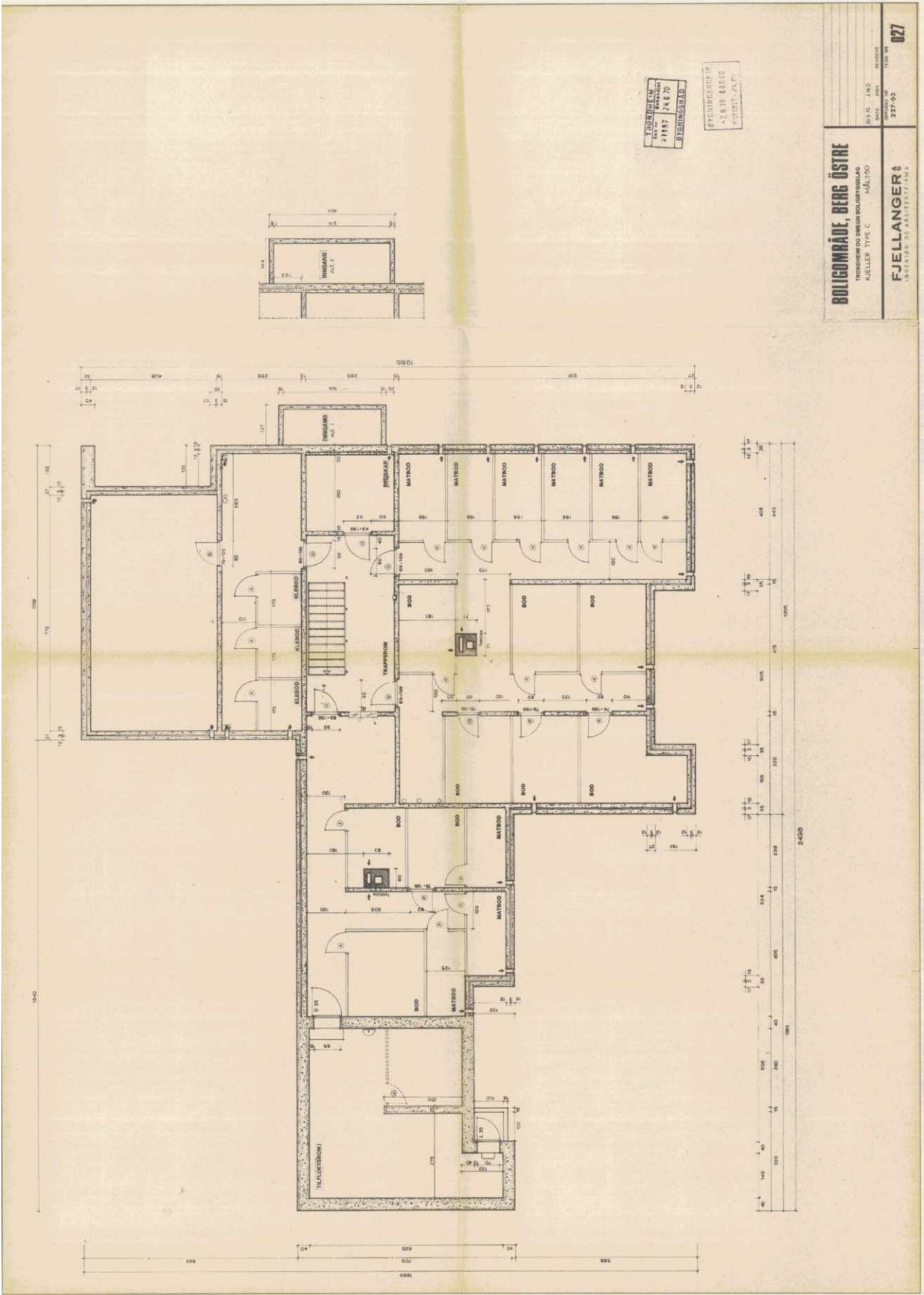
Ansvarshavende tilsettes senere.

ansvarshavende

Adresse: _____

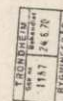






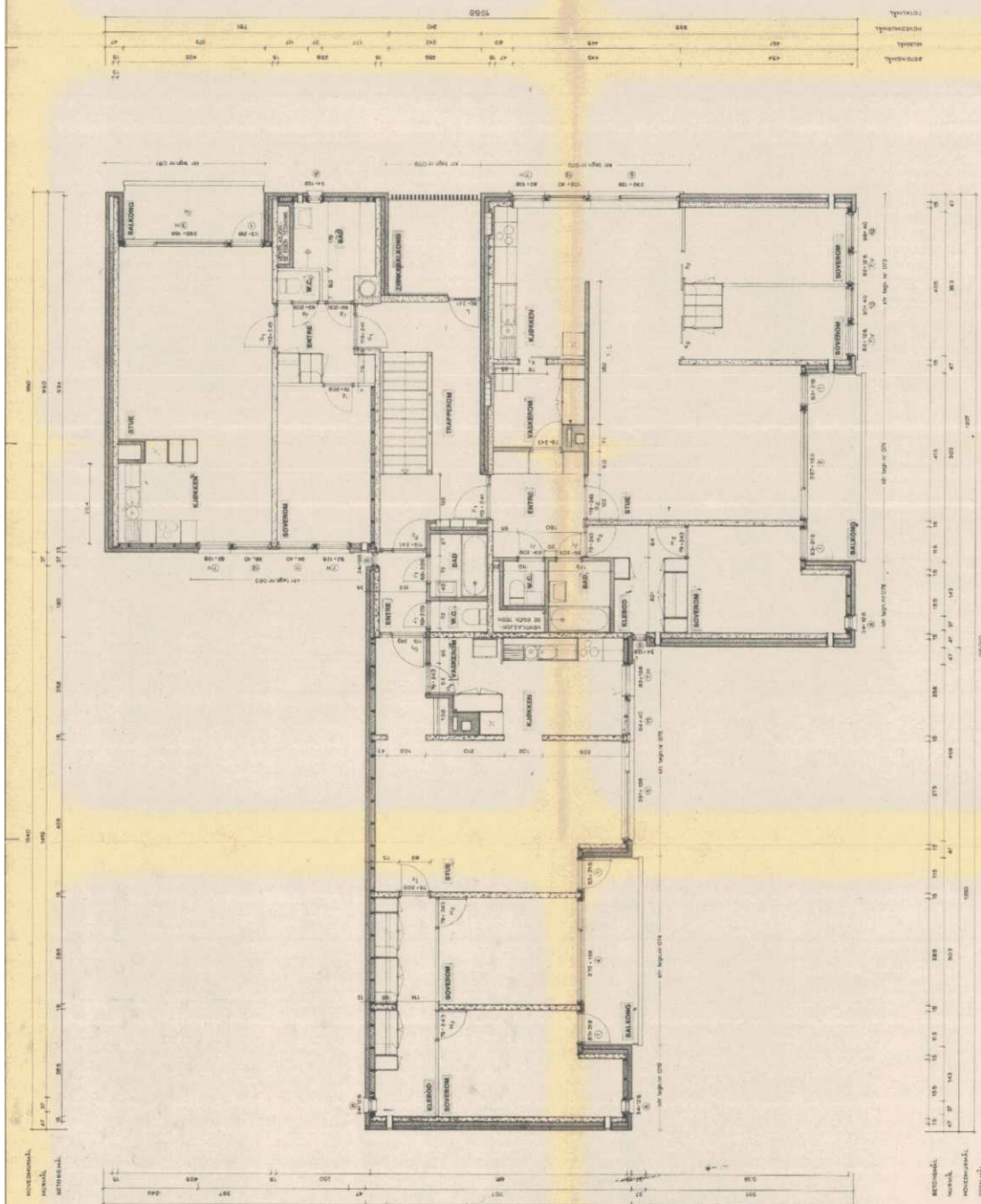
BOLIGOMRÅDE, BERG ÖSTRE
FJELLANGER & BERG ÖSTRE
KJELLER TYPE C
MÅTTOR
227/05
1:100
07

type C+D



PYG (AGS) 10
-26.70 0000
P01 INT - 29.80

BOLIGOMRÅDE, BERG ÖSTRE		FJELLANGER 4	
TILBOUD AV ORGON RIKSBANKENS ETASLEPLAN TYPE C/D MÅL 150		INSENTER OG AKKREDITIERING	
2013/12	1/10	237-03	1932
DATE	PRICE		TELEFON



BY THE COURT
-26-20 0050
NOT IN THE 2000

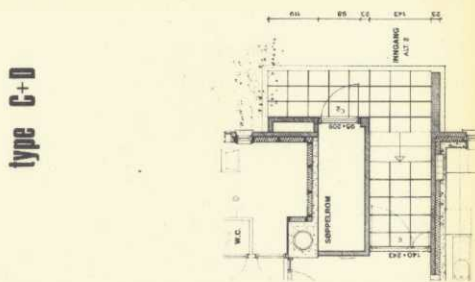
BOLIGOMRÅDE, BERG ÖSTRE

TRØNHEIM OG OMEGN BOLIKBYGGELAG
ETASJEPLAN TYPE C-D MÅL 150

FJELLANGER & ASSOCIATES ARCHITECTS P.C.

032

type C+D



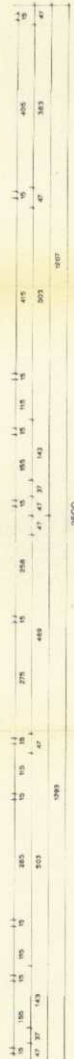
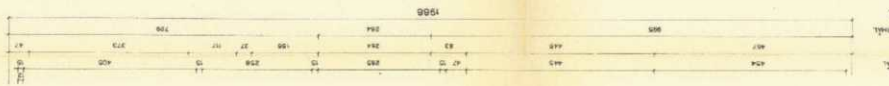
FLÅSØND
1187 JAKK
FJELLANGER

BYGGERI
1187 JAKK
FJELLANGER

BOLIGBRÅDE, BERG ØSTRE
FJELLANGER
1. ETASJE TYPE C+D - MÅL 1:50

FJELLANGER &
INGENIØR OG ARKITEKTER

030



RETNINGS-
PIL
NØRDMÅL

182 186 188 190 192 194 196 198 200 202 204 206 208 210 212 214 216 218 220 222 224 226 228 230 232 234 236 238 240 242 244 246 248 250 252 254 256 258 260 262 264 266 268 270 272 274 276 278 280 282 284 286 288 290 292 294 296 298 300 302 304 306 308 310 312 314 316 318 320 322 324 326 328 330 332 334 336 338 340 342 344 346 348 350 352 354 356 358 360 362 364 366 368 370 372 374 376 378 380 382 384 386 388 390 392 394 396 398 400 402 404 406 408 410 412 414 416 418 420 422 424 426 428 430 432 434 436 438 440 442 444 446 448 450 452 454 456 458 460 462 464 466 468 470 472 474 476 478 480 482 484 486 488 490 492 494 496 498 500 502 504 506 508 510 512 514 516 518 520 522 524 526 528 530 532 534 536 538 540 542 544 546 548 550 552 554 556 558 560 562 564 566 568 570 572 574 576 578 580 582 584 586 588 590 592 594 596 598 600 602 604 606 608 610 612 614 616 618 620 622 624 626 628 630 632 634 636 638 640 642 644 646 648 650 652 654 656 658 660 662 664 666 668 670 672 674 676 678 680 682 684 686 688 690 692 694 696 698 700 702 704 706 708 710 712 714 716 718 720 722 724 726 728 730 732 734 736 738 740 742 744 746 748 750 752 754 756 758 760 762 764 766 768 770 772 774 776 778 780 782 784 786 788 790 792 794 796 798 800 802 804 806 808 810 812 814 816 818 820 822 824 826 828 830 832 834 836 838 840 842 844 846 848 850 852 854 856 858 860 862 864 866 868 870 872 874 876 878 880 882 884 886 888 890 892 894 896 898 900 902 904 906 908 910 912 914 916 918 920 922 924 926 928 930 932 934 936 938 940 942 944 946 948 950 952 954 956 958 960 962 964 966 968 970 972 974 976 978 980 982 984 986 988 990 992 994 996 998 1000

VOLUME	
Sup. no.	246.76

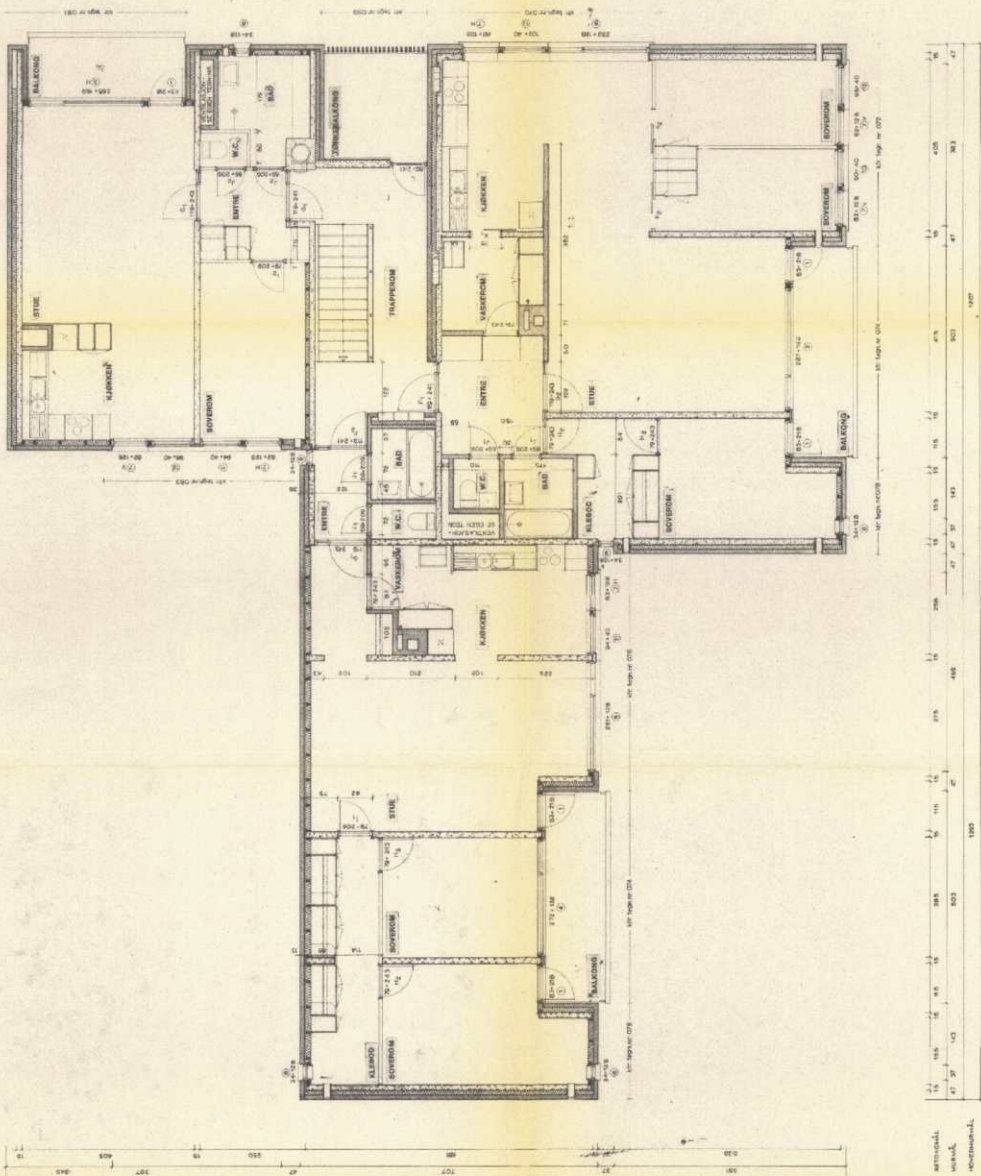
2000-06-01
- 6.10 00001
MONTANA - 24.07

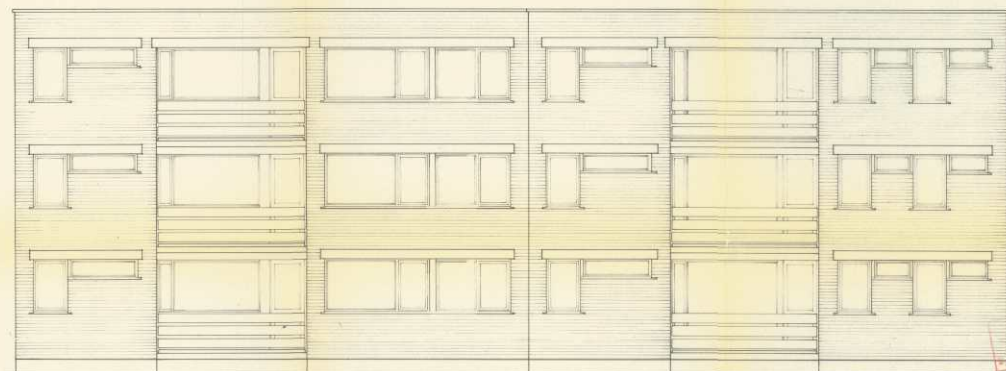
BOLIGOMRÄDE, BERG ÖSTRE

TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
ETASJEPLAN TYPE C+D MÅL 150

FJELLANGER'S
INGER 128-00 3837 EXT 1544

032





BOLIGOMRÅDE, BERG ØSTRE

TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
FASADE 2 TYPE A-C HØL 1:50

FJELLANGER
INGENIØR OG ARKITEKTFIRMA

19-2-75	JN	KORREKTUR
19-11-75	JN	
20-5-76	JN	
20-5-76	JN	

OPDRAG NR.	TEGN NR.
237-03	037



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



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: 11250009

Adresse: Østre berg 13, 7050 Trondheim

Betegnelsen: Gnr. 59, Bnr. 227, andelsnr. 153 i Lidarende Borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Nylander & Partners, Moholt Tlf: 73100040 moholt@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 14.02.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

