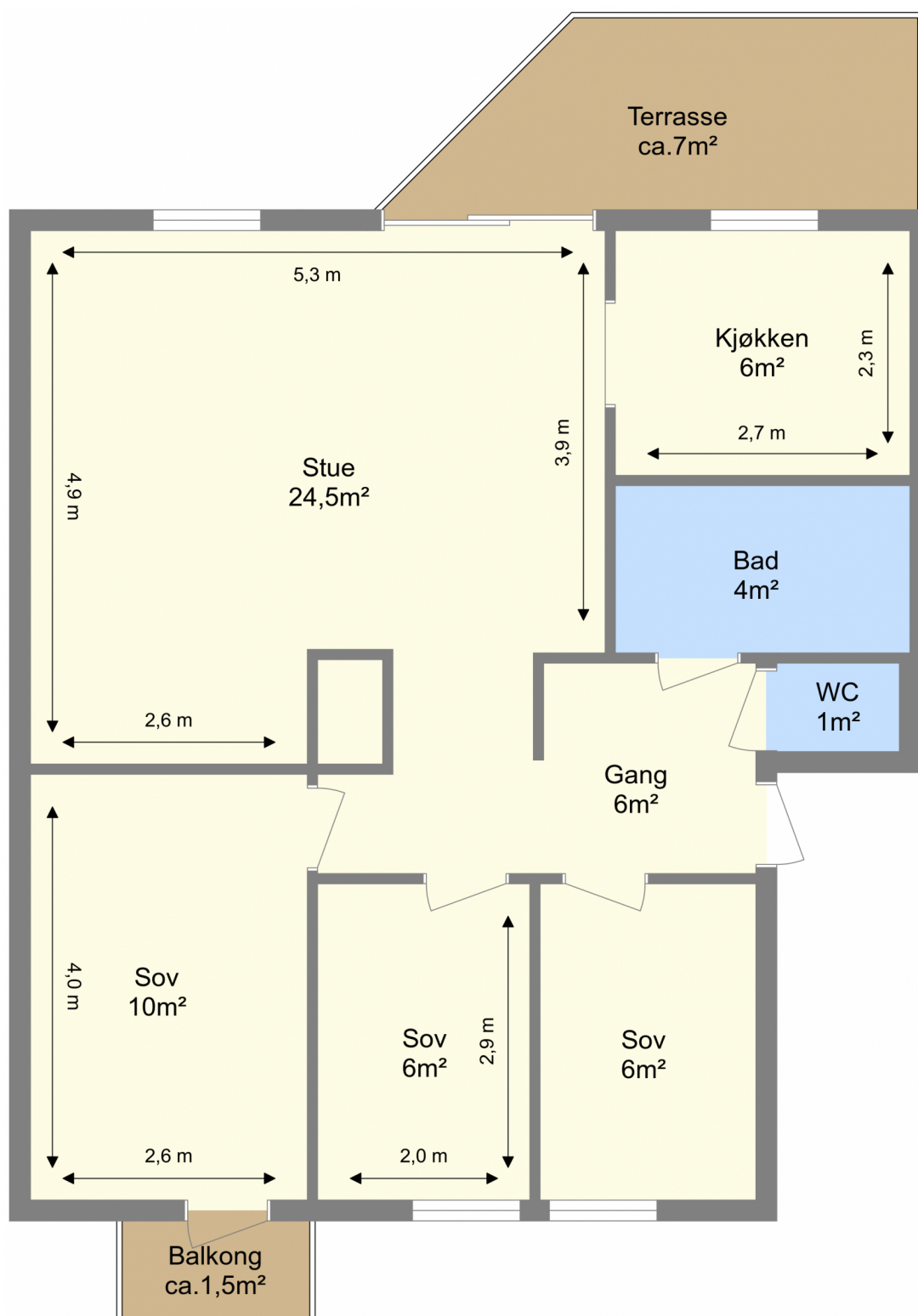


Viktor Baumanns vei 22B

2.etg



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Viktor Baumanns vei 22B 7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1955

BRA: 67 m²

BRA-i: 67 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29548>

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 TG3

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. (TG-2)

Stoppekran ble ikke påvist inne i boenheten. (TG-3)

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av stoppekran inne i den aktuelle boenheten.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG ut i fra alder, beskaffenhet og forventet gjenværende brukstid.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige avvik. TG ut i fra ukjent alder - gjenværende brukstid.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

TG ut i fra alder på deler av el-anlegget, samt manglende dokumentasjon.

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Ukjent innfesting/fundamentering av bereder.

Ventilasjon

Oppsummering

TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunktet.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det ble ikke registrert tilfredsstillende fall i h.h.t dagens referansestandard på 25mm.

Det er ikke en normalt fagmessig utførelse på dusj sone mot plassbygget "skap" for innbygging av vaskemaskin og bereder m.m.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukrist av plast inne i dusj er fast slik at inspeksjon og kontroll av sluk og membran utførelse her kan ikke gjennomføres.

Sluket i dusjsonen er ikke koblet direkte til avløp, men går ned til et eldre støpejernsluk som er plassert under vaskemaskin. Dette er ikke en normal fagmessig utførelse.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning frem mot oppgradering.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Eier opplyser om at vedovn - pipe aldri har vært i bruk i hennes eie. Fyringsanlegget er derfor ikke videre vurdert mtp TG av undertegnede.

Det gjøres dog oppmerksom på at ut i fra alder på ovn og pipe, så vil nok utskiftninger, eventuelt renovering av pipe være nødvendig om man ønsker og ta fyringsanlegget i bruk igjen. Dette til orientering.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.4.2025

Rapportdato
28.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **May Britt Næss-Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Morten Jønland** Telefon: **95237535**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **morten@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Viktor Baumanns vei 22B, 7020 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	425	Bruksnr:	407	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	9	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1955						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og betong/murverk, og er utv. forblendet med teglstein. Stedvis er fasader utvendig pusset og malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. 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. Rombenevnelsen 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)
2. etasje	67	67	0	0	9
Totalt m²	67	67	0	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	67	67	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, gang.	
Totalt m²	67	67	0		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til nevnte areal, så disponeres det 2 boder på ca.2m² og ca.2,5m² i kjeller, samt en loftsbod. Denne har et gulvareal på ca.4m². Bodene har da tilkomst via fellesarealer.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG ut i fra alder, beskaffenhet og forventet gjenværende brukstid.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er åpenbart skiftet ut siden byggeår, men eksakt 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-2
Det ble ikke registrert punkterte glass eller vesentlige avvik. TG ut i fra ukjent alder - gjenværende brukstid.	

6.3 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 registrert.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-IU
Eier opplyser om at vedovn - pipe aldri har vært i bruk i hennes eie. Fyringsanlegget er derfor ikke videre vurdert mtp TG av undertegnede. Det gjøres dog oppmerksom på at ut i fra alder på ovn og pipe, så vil nok utskiftninger, eventuelt renovering av pipe være nødvendig om man ønsker og ta fyringsanlegget i bruk igjen. Dette til orientering.	

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
Det ble ikke registrert fukt eller skader i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

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? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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? Ja

Eldre enn 10 år.

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Ingen vesentlige avvik registrert.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det 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-3
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. (TG-2)	
Stoppekran ble ikke påvist inne i boenheten. (TG-3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av stoppekran inne i den aktuelle boenheten.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 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
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 ut i fra alder på deler av el-anlegget, samt manglende dokumentasjon. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Bereder står inne i plassbygget "skap" som skjuler røropplegg, bereder og vaskemaskin.	
Årstall	
2003	
Størrelse	
100L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
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. Ukjent innfesting/fundamentering av bereder.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilering via åpningsvinduer - klaffventiler, samt med periodisk mekanisk avtrekk i fra kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunktet.

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er renoveret ca. 2009. Opplyst av eier.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det ble ikke registrert tilfredsstillende fall i h.h.t dagens referansestandard på 25mm. Det er ikke en normalt fagmessig utførelse på dusj sone mot plassbygget "skap" for innbygging av vaskemaskin og bereder m.m.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Slukrist av plast inne i dusj er fast slik at inspeksjon og kontroll av sluk og membran utførelse her kan ikke gjennomføres. Sluket i dusjsonen er ikke koblet direkte til avløp, men går ned til et eldre støpejernsluk som er plassert under vaskemaskin. Dette er ikke en normal fagmessig utførelse. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning frem mot oppgradering.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusj nisje, servant, servantskap, bereder og opplegg for påkobling av vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige skader - avvik registrert.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater og i konstruksjonen, fra eksisterende åpning mot våtsone inne i plassbygget "skap" som står inn mot denne. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

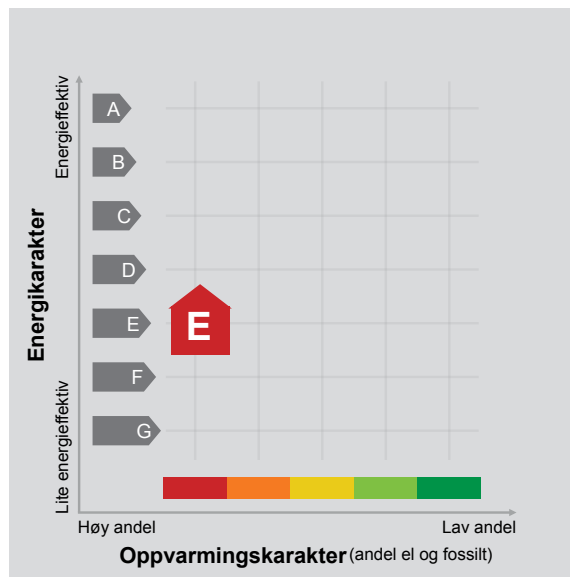
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Viktor Baumanns vei 22B
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	425
Bruksnummer	407
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182239453
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-111652
Dato	28.04.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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	1955
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250068	

Selger 1 navn
May Britt Næss-Pedersen

Gateadresse	
Viktor Baumanns vei 22B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

10

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

gjensidige

Polise/avtalenr.

87953690

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

Beskrivelse

Vannlekkasje fra vvbekholder fra etg over i 2015. Ble brukt lufttørker og skiftet tak på badet. Og skiftet gulvene på kjøkkenet og i gangen. Dette arbeidet ble gjort i regi av TOBB

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Verandadør skal skiftes. Rørfornyng. Dette skal skje i løpet av sommeren.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Husleien økes med ca kr 1500 fra sommer/høst 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Britt Næss Pedersen	fa9a6ff3486b01c0665f5e38f9a511abb8f7c1bc	08.05.2025 14:38:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1250068

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Viktor Baumanns vei 22B

Nabolaget Utsikten/Sverresborg skole - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Framveien Linje 13, 26	2 min 0.2 km
Breidablikk Linje 9	11 min 1 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	6 min 3.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 4.6 km
Trondheim Værnes	35 min

Skoler

Åsveien skole og ressurscenter (1-1... 534 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Ila skole (1-7 kl.) 403 elever, 26 klasser	5 min 2.4 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	6 min 2.5 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	4 min 0.3 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	8 min 3.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

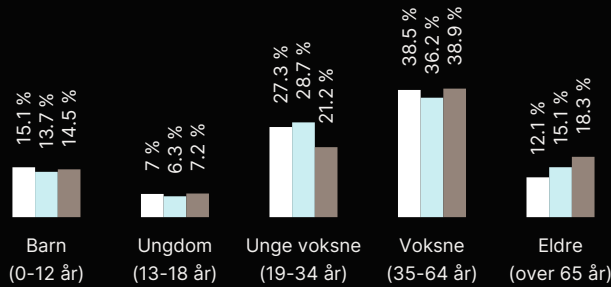


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Utsikten/Sverresborg skol...	1 551	756
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sverresborg barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Valset barnehage (1-5 år) 62 barn	9 min 0.7 km
Sverresborg Allé barnehage (0-5 år) 13 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Meny Sverresborg	6 min
Rema 1000 Byåsen PostNord	7 min 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

BL FJELLSETERVEIEN 22-24

Husordensregler

For å sikre et godt og trivelig bomiljø i vårt borettslag skal følgende ordensregler overholdes:

1. Ytterdørene og dører til kjellere skal alltid være lukket og låses automatisk. Loftsdørene er rømningsvei, kan derfor ikke låses og skal alltid holdes lukket.
2. Lys i kjeller og på loft slukkes etter bruk. Bruk av åpen ild er ikke tillatt i fellesarealer som loft, kjeller og oppganger. Det er forbudt å bruke levende lys i møterommene i kjelleren i 24 C. Melding om blinkende eller utbrente lyspærer gis til vedlikeholdsgruppen.
3. Den som åpner takvinduer på loftet er ansvarlig for at disse blir lukket ved nedbør og sterk vind.
4. På grunn av gammelt rørsystem er det spesielt viktig å passe på å ikke tømme matrester eller fett i avløp. Dette behandles som restavfall.
5. Ski, kjelker, sparkstøttinger, sykler og lignende skal ikke settes i trapperom, under postkasse eller i ganger, men plasseres i felles bod. Rommet i kjeller under trappen er forbeholdt barnevogner.
6. Parkering av biler skal kun foretas på anviste parkeringsplasser, jfr. gjeldende parkeringsplan. Gjesteparkering er kun ute på gata.
7. Støy skal ikke forekomme etter kl. 23.00. Boring i mur skal ikke foregå etter kl. 20.00. Vis hensyn ved oppussing, informer dine naboer og spør gjerne hvordan gjennomføringen kan tilpasses hverandre. Vi henstiller til at det ikke utføres støyende arbeid på søndager.
8. Alt søppel må sorteres i henhold til renholdsverkets regler. Poser med restavfall må knyttes godt igjen før disse kastes i søppeldunken. Papp/ papir og plast kastes i merkede avfallsdunker som er plassert i egen søppelskur ved 22a. Egen boks til miljøavfall finnes for hver leilighet og settes ut kvelden før tømming.
9. Brukere av motorvarmeruttak skal påse at tilkoblingsledningene til motorvarmerne fjernes fra uttaket når man forlater parkeringsplassen.
10. Om du røyker pass vennligst på at du ikke sjenerer naboene dine.
11. Det er forbudt å kaste mat for eksempel brød på fellesarealet for å mate dyr.

Revidert av styret 13.3.2019

**Vedtekter
for
Borettslaget Fjellseterveien 22-24,
Org.nr. 952 073 737**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.04.1962,
Endret den 06.05.2014.
Endret 18.04.2018.
Endret 27.03.2019.
Endret 18.06.2020.
Sist endret 27.04.2022**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Fjellseterveien 22-24 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 500,-.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan 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.

(6) Parkeringsplasser og garasjer, unntatt en garasje hvor bruksretten er tinglyst, tildeles etter boansiennitet i borettslaget. Hver andel kan maksimalt tildeles en parkeringsplass eller garasje. Tildeling forutsetter disponering av bil i det daglige. Ved godkjent bruksoverlating mister andelen parkeringsplassen eller garasjen, og hele boansiennitet gjelder når andelseier kommer tilbake. Styret kan endre hvilken parkeringsplass som er tildelt om det skulle bli nødvendig av saklige grunner.

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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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 må betale egenandel i skadesaker som skyldes manglende vedlikehold etter Borettslagsloven § 5-12.

(9) Endringer i rørføringer og andre tekniske installasjoner er søknadspliktig til Borettslagets styre. Rør- og ventilasjonsarbeid må utføres av autorisert firma og dokumentasjon må fremvises til styret.

(10) Etablering av trapp til veranda i 1. etasje ned til borettslagets fellesarealer skjer på andelseiers ansvar, og må avklares med styre. Bygging skal utføres i henhold til teknisk

forskrift og utførelse skal være identisk med forskriftsmessig utført trapp i Viktor Baumannsveg 22 A, H 102. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av trappen og eventuelle konsekvenser bygging av trappen har for verandaen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av 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.

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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Fjellseterveien 22-24

Tid: Tirsdag 29.04.2025 - kl. 18:00

Sted: Møterom i kjelleren oppgang 24C

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. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Informasjon om nødvendig vedlikehold Verandaer, luftebalkonger, skyvedører, med mer

Som tidligere informert om har det vist seg at en del tidligere rehabilitering i borettslaget har blitt utført med store mangler, noe som nå krever fortløpende utbedringer. Styrets ansvar er å kartlegge behovene og få gjennomført nødvendig vedlikehold og blant det mest kritiske er situasjonen rundt verandaene. En tilstandsrapport fra høsten 2024, utarbeidet av Witsø- og Svea Takst AS, har avdekket betydelige mangler og skader på både verandaene og de mindre luftebalkongene. I tillegg har styret tatt initiativ til å vurdere andre kritiske punkter, som for eksempel fukt i gavlveggene, og mulige tiltak for å håndtere dette.

Heldigvis viser tilstandsrapporten at hovedkonstruksjonene av verandaene og luftebalkongene kan bevares. For verandaene betyr dette hovedsakelig at det må

gjøres forsterkninger av bæresystemet i tillegg til reparasjoner av råteskader, legging av ny tettesjikt og montering av nye beslag. Dette arbeidet vil kreve stillaser langs husveggene. Luftbalkongene skal rehabiliteres fra lift, mens eventuelle betongskader vil bli utbedret fra stillas. Arbeidet krever også tilgang innenfra. Selv om muligheter for oppgraderinger som montering av vedlikeholdsfri metallrekkverk har vært diskutert, setter økonomiske rammer begrensninger for slike omfattende endringer nå. Konklusjonen er likevel at balkongkonstruksjonene er tilstrekkelig gode for å vare i mange år fremover med riktig rehabilitering.

Styret har gjort grundige undersøkelser for å finne egnede snekkerbedrifter, med fokus på gode referanser, god økonomi og evne til å gjennomføre prosjektet Etter at to anerkjente firmaer viste interesse, har valget falt på Byggmester Geir O. Furunes AS. Dette firmaet har vist seg som seriøst gjennom hele prosessen og har tidligere gitt gode erfaringer for borettslaget da fellesdørene ble skiftet ut. Avtalen er under arbeid med forventet oppstart av arbeidet i mai. I tillegg har styret engasjert Firma Hagen Bygg & Takst AS, med Jan Arild Hagen som rådgiver og kvalitetskontrollør, for å sikre en god gjennomføring.

Samtidig som arbeidet med verandaene pågår, vil alle skyvedørene i borettslaget bli skiftet ut. Disse har nådd sin levetid, og vi ble frarådet å forsøke reparasjoner. De nye skyvedørene må monteres i samme posisjon som nåværende på grunn av en skjult betongterskel i bunnen.

Avløpsrør

Borettslagets avløpsrør er fra byggeår og krever tiltak.

Som kjent har synlige rørdeler i kjellere og lufterørene på loft nettopp blitt skiftet ut. Dette gjør det lettere for oppfølgende firma å bedømme hva som kreves i det videre arbeidet. Styret jobber med å kartlegge forskjellige mulige løsninger for gjennomføring i det kommende året.

Utsiftingen av synlige rørdeler i kjellerne har på nytt vist at egne «private rørløsninger» som flere i første etasje har gjennomført gir utfordringer. Endring av røropplegg i fellesarealet og installering av varmtvannsberedere utenfor leilighetene krever søknad til styret og innebærer at mulige følgekostnader belastes gjeldende andelseier.

Nødvendig er også vedlikehold av utvendig avløpsrør fra bygg 22 og vedlikehold av nedløpsrør med montering av løvutskillere.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar informasjonen om nødvendig tilrettelegging til etterretning.

Styrets innstilling: Informasjonen tas til etterretning.

5.2 Beboernes medansvar

Vi eier borettslaget i felleskap. Det betyr at hver enkelt beboer, i tillegg til å delta på dugnader, har medansvar for å gjennomgjøre forefallende oppgaver i fellesarealer både innendørs og utendørs. Eksempler på slike oppgaver er å koste sammen grus, plukke søppel, holde kummene frie for is, måke snø, sette tilbake avfallsbeholdere, spyle avfallsbeholdere, utføre hagearbeid, koste på loft og i kjellere. Nøkkel til redskapsbodene mellom garasjeportene skal være plassert ved postkassene. I tillegg gir alle nøkkelbrikker tilgang til fellesboden i kjelleren i 24 B på høyre side.

Forslag til vedtak: Styret ber beboerne om å ta aktivt medansvar for å gjennomføre forefallende oppgaver.

5.3 Egenberedskap

Styret minner beboerne på at norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Dette er den enkeltes ansvar og man kan finne mer informasjon på nettsidene til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap se dsb.no

Forslag til vedtak: Hver og en følger myndighetenes anbefalinger om egenberedskap.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Krogstad, Terje

Moen, Kristian Larsen

Valgkomiteens innstilling:

Anne Lilienthal

Kristian Larsen Moen

Forslag til vedtak: Anne Lilienthal og

Kristian Larsen Moen velges som styremedlemmer for 2 år.

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Haug, Berit

Lilienthal, Anne

Valgkomiteens innstilling:

Jørgen Fjerdingen

Linn Golan

Forslag til vedtak: Jørgen Fjerdingen og Linn Golan velges som varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valgkomite for 1 år

Valgkomiteen valgt i 2024 Åse Eidissen og Audun Rognerud

Innstilling ny valgkomité: Karin Toften og Astrid Brustad

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.

11.04.2025

Borettslaget Fjellseterveien 22-24
styret

Borettslaget Fjellseterveien 22-24 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 293 672	1 568 328	1 293 712	1 383 400
Felleskostnader kapitaldel		461 808	0	461 859	460 000
Inntekter garasjer		24 000	26 400	26 400	23 520
T illegg elektroniske fellesavtaler		176 760	164 880	176 760	197 000
Andre driftsinntekter	1	57 148	71 708	61 050	58 120
Sum driftsinntekter		2 013 388	1 831 316	2 019 781	2 122 040
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-10 575	-10 575	-10 575	-10 575
Styrehonorar		-75 000	-75 000	-75 000	-75 000
Forretningsførerhonorar		-76 970	-74 558	-76 700	-79 500
Honorar administrative tjenester		-18 123	-17 494	-17 820	-18 440
Eksterne honorar	3	-35 284	-38 356	-8 650	-9 125
Drifts- og serviceavtaler	4	-14 091	0	-11 000	0
Vaktmestertjenester		-96 125	-59 799	-97 570	-99 125
Renholdstjenester		-96 076	-88 000	-95 000	-100 800
Løpende vedlikehold	5	-117 515	-72 719	-56 000	-95 000
Periodisk vedlikehold	6	-42 375	-437 703	-1 700 000	-2 435 000
Elektroniske fellesavtaler		-185 120	-168 439	-179 580	-197 000
Forsikring		-151 272	-131 634	-144 810	-164 400
Kommunale tjenester og renovasjon		-246 399	-215 557	-213 000	-250 000
Eiendomsavgifter		-143 497	-140 791	-150 000	-151 200
Energi, felles		-73 679	-85 745	-93 500	-94 000
Andre driftsutgifter	7	-49 863	-32 842	-29 300	-30 500
Sum driftskostnader		-1 431 964	-1 649 212	-2 958 505	-3 809 665
DRIFTSRESULTAT		581 424	182 104	-938 724	-1 687 625
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 731	15 014	5 000	5 000
Finanskostnader		-181 739	-187 676	-183 028	-168 000
Netto finansposter		-167 008	-172 662	-178 028	-163 000
Resultat før skattekostnad		414 416	9 442	-1 116 752	-1 850 625
Ordinært resultat etter skatt		414 416	9 442	-1 116 752	-1 850 625
ÅRSRESULTAT	8, 12	414 416	9 442	-1 116 752	-1 850 625
Disponering av totalresultat:		414 416	9 442	-1 116 752	-1 850 625
Overført til annen egenkapital		414 416	9 442	0	0

Borettslaget Fjellseterveien 22-24 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	6 355 582	6 355 582
Sum anleggsmidler		6 355 582	6 355 582
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	254 429	238 379
Mellomregning Klare Finans	10	5 659	4 751
Opptjente renter	10	14 731	15 014
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	339 284	287 358
Sum omløpsmidler		614 102	545 502
SUM EIENDELER		6 969 684	6 901 084

Borettslaget Fjellseterveien 22-24 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	15 000	15 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 767 654	1 353 238
Sum egenkapital		1 782 654	1 368 238
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	4 785 661	5 064 914
Borettsinnskudd	13, 15	192 150	192 150
Andre innskudd	13, 15	2 000	2 000
Sum langsiktig gjeld		4 979 811	5 259 064
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		193 970	258 891
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		5 593	0
Påløpte kostnader		7 656	14 891
Sum kortsiktig gjeld		207 219	273 782
Sum gjeld		5 187 030	5 532 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 969 684	6 901 084
Pantstillelser	13	4 977 811	5 257 064

Sted: _____, dato: _____

Silvia Camilla Schüle
Leder_____
Martin Arntsen
Styremedlem_____
Terje Krogstad
Styremedlem_____
Torild Alice W. Oddane
Styremedlem_____
Kristian Larsen Moen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige 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 verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig 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. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. 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. Forsikringsselskapet 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 øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Inntekt parkering	29 360	33 000
Kompensasjon/erstatning	0	12 000
Utleie av utstyr og areal	27 788	26 708
Sum andre inntekter	57 148	71 708

Utleie av utstyr og areal gjelder basestasjoner.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
Sum personalkostnader	10 575	10 575

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Fakturerte tjenester	26 400	14 375
Teknisk rådgivning	0	15 619
Sum eksterne honorarer	35 284	38 356

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder vedlikeholdsplan til veranda/balkong.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drift og kontroll port/garasje	3 685	0
Avtale om adgangskontroll og dører	10 406	0
Sum drifts- og serviceavtaler	14 091	0

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	35 032	46 138
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	11 864	15 215
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	35 945	2 625
Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 057	2 136
Reparasjon og vedlikehold annet	2 619	6 605
Sum vedlikehold	117 515	72 719

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	42 375	437 703
Sum periodisk vedlikehold	42 375	437 703

Periodisk vedlikehold gjelder LED lysarmaturer.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	13 066	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	17 168	9 853
Kontorrekvisita, trykksaker	828	888
Kontingent	2 130	1 990
Gaver	385	789
Generalforsamling/årsmøte	5 064	2 668
Bankgebyrer	683	670
Andre gebyrer	3 104	11 273
Tilskudd bomiljø	4 333	350
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 101	2 985
Dagligvarer	0	1 376
Sum andre driftsutgifter	49 863	32 842

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	271 720	533 366
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	414 416	9 442
Opptak lån	0	213
Avdrag lån	-279 253	-271 301
Årets endring i disponible midler	135 163	-261 646
Disponible midler i periodens slutt	406 884	271 720
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	406 884	271 720

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 420	16 600	41 000	1 831 984	285 075	4 482 598
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 420	16 600	41 000	1 831 984	285 075	4 482 598
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	15 420	16 600	0	0	285 075	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	41 000	1 831 984	0	4 482 598
Antatt levetid i år :	3	5			5	

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygning og tomt er anskaffet i 1958.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	9	9
Bankinnskudd	339 275	287 349
Sum bankinnskudd	339 284	287 358

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 368 238	1 358 796
Andelskapital 01.01	15 000	15 000
Andelskapital 31.12	15 000	15 000
Annen egenkapital 01.01	1 353 238	1 343 796
Årets resultat	414 416	9 442
Annen egenkapital 31.12	1 767 654	1 353 238
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 782 654	1 368 238

Andelskapitalen er kr 15 000,- fordelt på 30 andeler à kr 500,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	6 355 582
Restgjeld 31.12	4 977 811

Pålydende pantstillelser var kr 15 199 125,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:

Svenska	Svenska
Handelsbanken AB	Handelsbanken AB
NUF	NUF

Formål:

Nødvendig
vedlikeholdMindre vedlikehold,
samt refinansiering

Lånenummer:

90517271658**90517261423**

Lånetype:

Annuitet

Annuitet

Opptaksår:

2018

2017

Rentesats:

6.80 %

3.30 %

Betingelser:

Flytende rente Fastrente til 28.09.27

Beregnet innfridd:

30.06.2028

30.06.2042

Opprinnelig lånebeløp:

1 000 000

5 630 000

Lånesaldo 01.01:

488 465

4 576 449

Avdrag i perioden:

96 303

182 950

Lånesaldo 31.12:**392 162****4 393 499**

Saldo 5 år frem i tid:

0

3 383 167

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
--	--------------	-------------------	-----------------

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517261423

4

160 347

641 388

26

144 312

3 752 112

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517271658

4

14 312

57 248

26

12 881

334 906

Note 15 - INNSKUDD**2024****2023**

Borettsinnskudd

192 150

192 150

Andre innskudd

2 000

2 000

Sum innskudd**194 150****194 150**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Fjellseterveien 22-24.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Fjellseterveien 22-24

Styreleder	Silvia Camilla Schüle (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Torild Alice W. Oddane (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Martin Arntsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Terje Krogstad (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Kristian Larsen Moen (sign.)	25.03.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET FJELLSETERVEIEN 22-24

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FJELLSETERVEIEN 22-24.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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

Geir Ove Frostad

statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

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."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 15:25:43 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Borettslaget Fjellseterveien 22-24

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Silvia Camilla Schüle
Styremedlem, Torild Alice W. Oddane
Styremedlem, Kristian Larsen Moen
Styremedlem, Terje Krogstad
Styremedlem, Martin Arntsen
Varamedlem, Anne Lilienthal
Varamedlem, Berit Haug

Styrets arbeid i 2024

Styret har gjennomført 10 styremøter i 2024, organiserte vår- og høstdugnad og generalforsamlingen.

I forbindelse med vårdugnaden ble en stor container for avfall til sortering og et e-bur for småelektrisk avfall satt ut i tre dager. Vi praktiserer gjenbruk i det brukbare gjenstander settes utenfor containeren til nytte for andre. Det som gjenstår blir så flyttet i containeren.

Kjøkkenet på møterommet i 24 C ble rehabilitert i starten av året etter at varmtvannsberederen hadde gått i stykker og rørlegger ikke kunne skaffe deler for å reparere den lekkende utslagsvasken. Dette prosjektet ble mulig gjennom frivillig arbeid, donasjon av kjøkkenbenk med vask og brukte hvitevarer. Av hygienehensyn ble det installert en vask på toalettet. Enkelte beboere og våre nabolag har lånt rommene og alle beboere har anledning til det etter forespørsel til styret.

Grunnet forbud/utfasing av lysrørene som ble brukt i oppgangene ble disse skiftet til LED lamper med bevegelsessensor.

Maling av de fem inngangspartiene og avfallsboden ble gjennomført ved frivillig innsats slik avtalt på generalforsamlingen. Organisering av dette var krevende for styret og oppfølgingen tok tid. Uten ekstra innsats av enkelte frivillige hadde vi ikke kommet i havn.

Trondheim Renholdsverk innførte ny håndtering av avfall med innføring av matavfall, fjerning av beholdere for plastavfall med erstatning av poser og beholdere for glass og metall. En prosjektleder fra TRV kom på befaring før innføringen. Grunnet begrenset plass i restavfallsbodene ved inngangene måtte en beholder for restavfall fjernes for å få plass til matavfallsbeholderen. Det er et krav av myndighetene at restavfall og matavfall er plassert på samme sted. Borettslaget betaler bare for restavfall og jo mer avfall beboerne sorterer ut jo bedre blir kapasiteten i beholderne for restavfall. Manglende etterlevelse av avfallssortering krevde ekstra oppfølging over tid og borettslaget har fortsatt et forbedringspotensial.

Prosjektet i Breidablikkveien hvor det ble arbeidet på vår tomt rundt bygg 24 krevde diverse oppfølging. To tilårskomne grantrær ble fjernet på vår bestilling og kostnad, i tillegg til de to grantrærne som ble fjernet i kommunens regi.

Så ble det gjennomført kartlegging av rehabiliteringsbehovet av verandaene og balkongene med planlegging og gjennomføring av flere befaringer ved takstmann som leverte rapport.

Tre andeler i borettslaget skiftet eiere, to andeler i 24 A, en i mai og en i november og en andel i 22 A i juli. Styret erfarer at informasjon som burde være kjent om forestående nødvendig vedlikehold med der tilhørende forventete kostnader, kan være mangelfull ved salg. Enkelte meklere ringer til styret og spør.

Styret i Borettslaget Fjellseterveien 22-24

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Fjellseterveien 22-24 tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Møterom i kjelleren oppgang 24C .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Silvia Camilla Schüle

Vedtak:

Valgt ble: Silvia Camilla Schüle

1.2 Valg av sekretær

Kristian Moen

Vedtak:

Valgt ble: Kristian Moen

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

Anne Lilienthal

Vedtak:

Valgt ble: Anne Lilienthal

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 14

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede:15

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskap gjennomgått av økonomikonsulent fra Tobb May Renate Sletvold

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Enighet blant alle de oppmøtte om at styrehonoraret bør økes.

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 100000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Informasjon om nødvendig vedlikehold

Verandaer, luftbalkonger, skyvedører, med mer

Som tidligere informert om har det vist seg at en del tidligere rehabilitering i borettslaget har blitt utført med store mangler, noe som nå krever fortløpende utbedringer. Styrets ansvar er å kartlegge behovene og få gjennomført nødvendig vedlikehold og blant det mest kritiske er situasjonen rundt verandaene. En tilstandsrapport fra høsten 2024, utarbeidet av Witsø- og Svea Takst AS, har avdekket betydelige mangler og skader på både verandaene og de mindre luftbalkongene. I tillegg har styret tatt initiativ til å vurdere andre kritiske punkter, som for eksempel fukt i gavlveggene, og mulige tiltak for å håndtere dette.

Heldigvis viser tilstandsrapporten at hovedkonstruksjonene av verandaene og luftbalkongene kan bevares. For verandaene betyr dette hovedsakelig at det må gjøres forsterkninger av bæresystemet i tillegg til reparasjoner av råteskader, legging av ny tettesjikt og montering av nye beslag. Dette arbeidet vil kreve stillaser langs husveggene. Luftbalkongene skal rehabiliteres fra lift, mens eventuelle betongskader vil bli utbedret fra stillas. Arbeidet krever også tilgang innenfra. Selv om muligheter for oppgraderinger som montering av vedlikeholdsfri metallrekkverk har vært diskutert, setter økonomiske rammer begrensninger for slike omfattende endringer nå. Konklusjonen er likevel at balkongkonstruksjonene er tilstrekkelig gode for å vare i mange år fremover med riktig rehabilitering.

Styret har gjort grundige undersøkelser for å finne egnede snekkerbedrifter, med fokus på gode referanser, god økonomi og evne til å gjennomføre prosjektet Etter at to anerkjente firmaer viste interesse, har valget falt på Byggmester Geir O. Furunes AS. Dette firmaet har vist seg som seriøst gjennom hele prosessen og har tidligere gitt gode erfaringer for borettslaget da fellesdørene ble skiftet ut. Avtalen er under arbeid med forventet oppstart av arbeidet i mai. I tillegg har styret engasjert Firma Hagen Bygg & Takst AS, med Jan Arild Hagen som rådgiver og kvalitetskontrollør, for å sikre en god gjennomføring.

Samtidig som arbeidet med verandaene pågår, vil alle skyvedørene i borettslaget bli skiftet ut. Disse har nådd sin levetid, og vi ble frarådet å forsøke reparasjoner. De nye skyvedørene må monteres i samme posisjon som nåværende på grunn av en skjult betongterskel i bunnen.

Avløpsrør

Borettslagets avløpsrør er fra byggeår og krever tiltak.

Som kjent har synlige rørdeler i kjellere og lufterørene på loft nettopp blitt skiftet ut. Dette gjør det lettere for oppfølgende firma å bedømme hva som kreves i det videre arbeidet. Styret jobber med å kartlegge forskjellige mulige løsninger for gjennomføring i det kommende året.

Utsiftingen av synlige rørdeler i kjellerne har på nytt vist at egne «private rørløsninger» som flere i første etasje har gjennomført gir utfordringer. Endring av røropplegg i fellesarealet og installering av varmtvannsberedere utenfor leilighetene krever søknad til styret og innebærer at mulige følgekostnader belastes gjeldende andelseier.

Nødvendig er også vedlikehold av utvendig avløpsrør fra bygg 22 og vedlikehold av nedløpsrør med montering av løvutskillere.

Vedtak:

Informasjon om nødvendig vedlikehold tatt til orientering.

5.2 Beboernes medansvar

Vi eier borettslaget i felleskap. Det betyr at hver enkelt beboer, i tillegg til å delta på dugnader, har medansvar for å gjennomgjøre forefallende oppgaver i fellesarealer både innendørs og utendørs. Eksempler på slike oppgaver er å koste sammen grus, plukke søppel, holde kummene frie for is, måke snø, sette tilbake avfallsbeholdere, spyle avfallsbeholdere, utføre hagearbeid, koste på loft og i kjellere. Nøkkel til redskapsbodene mellom garasjeportene skal være plassert ved postkassene. I tillegg gir alle nøkkelbrikker tilgang til fellesboden i kjelleren i 24 B på høyre side.

Vedtak:

Styret ber beboerne om å ta aktivt medansvar for å gjennomføre forefallende oppgaver.

5.3 Egenberedskap

Styret minner beboerne på at norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i en uke. Dette er den enkeltes ansvar og man kan finne mer informasjon på nettsidene til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap se dsb.no

Vedtak:

Hver og en følger myndighetenes anbefalinger om egenberedskap.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Krogstad, Terje

Moen, Kristian Larsen

Valgkomiteens innstilling:

Anne Lilienthal

Kristian Larsen Moen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Anne Lilienthal

Kristian Larsen Moen

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:

Haug, Berit

Lilienthal, Anne

Valgkomiteens innstilling:

Jørgen Fjerdingen

Linn Golan

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Jørgen Fjerdingen

Linn Golan

6.3 Valgkomite for 1 år

Valgkomiteen valgt i 2024 Åse Eidissen og Audun Rognerud

Innstilling ny valgkomité: Karin Toften og Astrid Brustad

Vedtak:

Karin Toften

Astrid Brustad

Protokoll for Borettslaget Fjellseterveien 22-24

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Silvia Camilla Schüle (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Kristian Larsen Moen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Silvia Camilla Schüle (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Anne Lilienthal (sign.)	29.04.2025



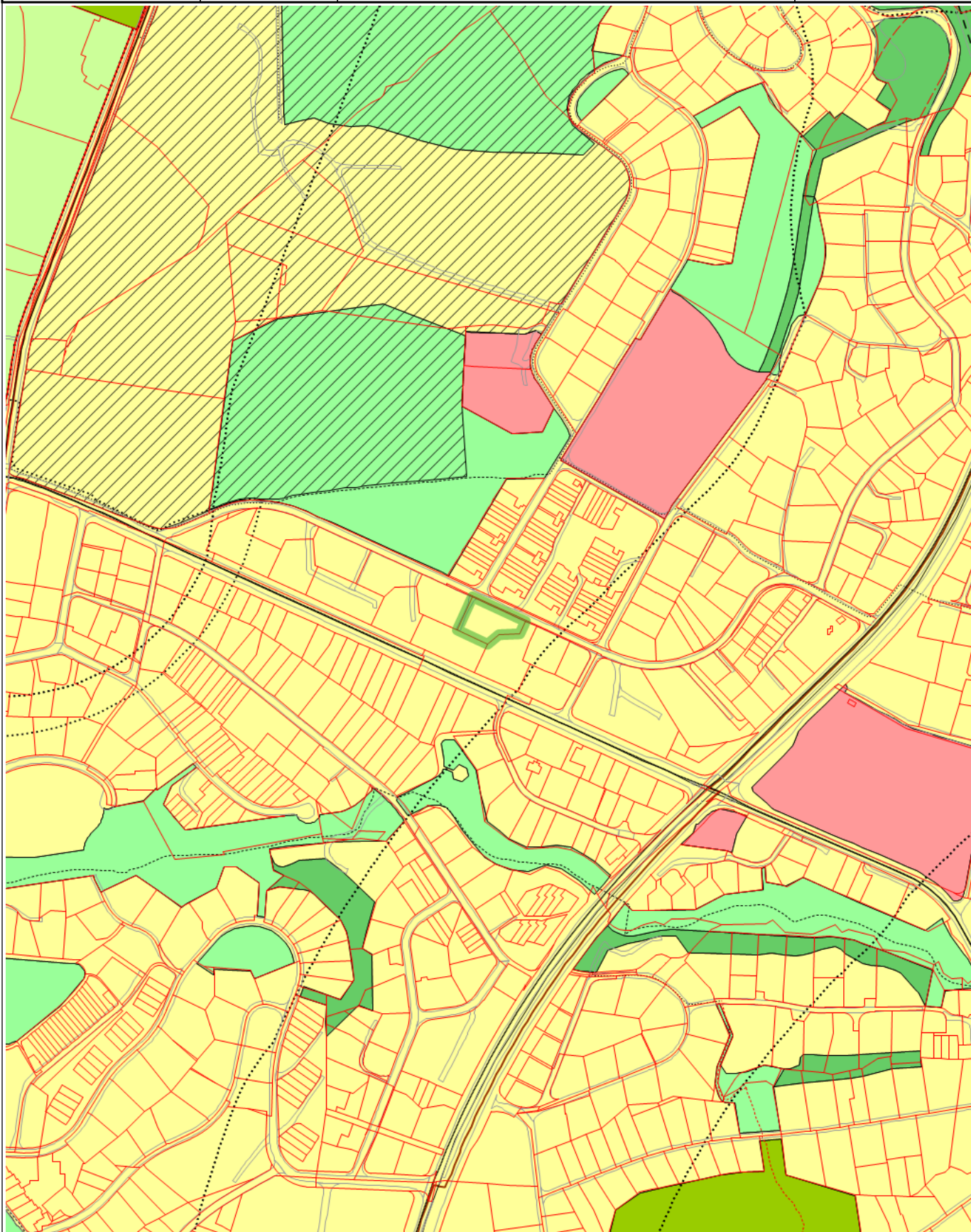
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 407	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 22B 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 407	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Viktor Baumanns vei 22B 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:

Gnr: 425

Bnr: 407

Fnr: 0

Snr: 0

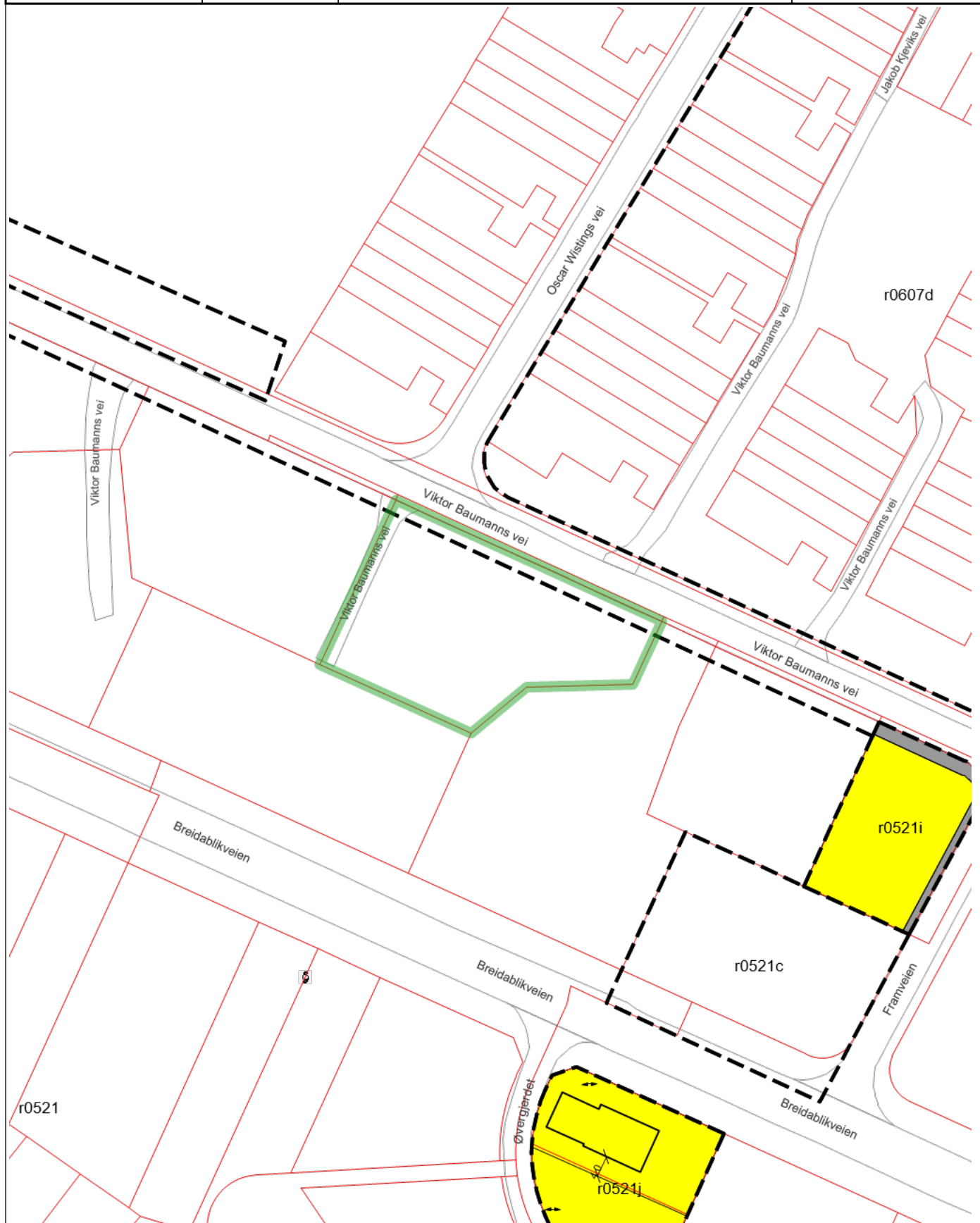
Adresse:

Viktor Baumanns vei 22B
7020 TRONDHEIM, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Måle- og avstandslinje		Bolig		Gate m/fortau

Sendes herr brannsjefen til uttalelse vedlagt byggemelding datert 10. sept. 1954 med tegninger.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 3. november 1954.

11 NOV 1954
Innr. i. B. Best
773

T.B. jnr. 773/54.
KIN/GS

T. B. S. J. nr. 143/54

Fjellseterveien 22. 3-etasjes boligblokk med ekstrarom på loft for 2 av leilighetene. Bygningssjefens ekspedisjon av 3/11.54.

Sendes Trondheim brannstyre.

Da bygningen er godkjent av bygningsrådet, antar jeg brannstyret kun bør ta standpunkt til rommene på loft. Tidligere var loftsrommene egne hybelleiligheter ved gavlene, men er nu ved intern trapp tillagt underliggende leiligheter. Jeg tillater meg å foreslå følgende vedtak:

Brannstyret forutsetter at eventuelle uoverensstemmelser med bygningslovens § 93 tas opp til nyere vurdering. Under denne forutsetning vil brannstyret ikke motsette seg de rom på loft som er tillagt underliggende gavlleiligheter ved interne trapper. Dog må gavlleilighetenes entredører i 3. etasje (merket rød B) utføres som selvlukkende dører av massiv hård-ved istedenfor som vanlige selvlukkende trapperdører.

Trondheim brannsjefkontor, den 5. november 1954.

Sendes *den bygningssjefen*

Bygningssjefens ekspedisjon

av 5/11/1954

T.heim brannstyre 9/11/1954

K. Nielsen

Aktiatr. i T.Nem

J.-nr. 543/54

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr.

Fjellseterveien 22 aktes utført følgende arbeider: (Byggarbeidets art og bygningens bruk.)

Nybygg - boligblokk i 3 etasjer med 12 leiligheter, 2 hybelleiligheter, og 4 garasjer.

Trondheim, den 9. oktober 1954

A/S Byggeteknikk

Byggherre: (v.o.r.s) sakfører Bauck
(egenhendig underskrift)

Anmelder: A/S Byggeteknikk

Adresse: Nordre gate 8

Adresse:

Ansvarshavende: H.B. Svendsen, A/S Byggeteknikk

B.H. Svendsen

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:
§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse 1597,6 m²

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 312 m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved:

tegn. 27-10 : situasjonsplan m. 1:1000

" 27-11 : leilighetsplan m. 1:50

" 27-11 a b c d e f g i innv. leil. planes.

" 27-12 a: loftsplan m. 1:100

" 27-13 a: kjellerplan m. 1:100

" 27-14 a: snitt, gavler m. 1:100

27-15 a: fasade m. 1:100

27-16 a: " m. 1:100

- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kapt. 4, § 1.)
Hard leire, ca. 2,5 kg/cm², banketter etter nærmere beregning
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Drenerør (2 rader 3") rundt grunnmur
Kloakk og vann ligger til arealet
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
Se situasjonsplan tegn. 27-10
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
Ingen
- § 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):
Varsles för arbetet igangsettes.
- § 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Se situasjonsplan tegn. 27-10
- § 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. 28, 35-37.)
Ingen
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:
Inngangsparti - se tegn. 27-16 a.
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
Intet
- § 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
(Se dept. forskrifter kapt. 24.)
Karnapper - se tegn. 27-11 og 27-15 a
Balkong - se tegn. 27-11 og 27-16 a
Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:
Ingen

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
Ingen
- § 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
Se situasjonsplan tegn 27-10
- § 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. 9-10 og 28.)
Grunnmurer: 40 cm. F-betong inkl. 7 cm. tverrsnitt
Yttervegger i 15 cm. betong, isolert med 40 m/m glassvatt,
1 lag papp, lekting og 13 m/m gipsonttplater.
Lettvegger: gipsontt på tre bindingsverk, papp.
- § 81. Isolasjon: etter forskriftene
(Se dept. forskrifter kapt. 5 og 9, § 2.)
- § 87. Takteking: rust bølgeeternit
(Se dept. forskrifter kapt. 22.)
- § 89-93. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
(Se dept. forskrifter kapt. 21 og 33, § 1-6 og kapt. 34, § 3, punkt 3.)
1,20 fri bredde vegg-håndlist.
Stigning: oppt. 19,2. Inntr. 24 cm.
Piper, trukne før oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kapt. 27-30.)
- § 101. Pipestokk i betong. 1 stk. 25 x 25 cm. røkløp. 2 stk. luftpiper 15 x 25
leilighet + elektrisk oppvarming (panelovner). Ventilasjon se tegn. 27-11
1 - 2 ovner pr. leilighet - naturlig oppdrift.
- § 104-107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:
Se snitt tegn. 27-14.a.
- § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
(Se Trondheims vedtekt til bygningslovens § 108.)
Se tegn. 27-12 og 27-13 a.
- § 109. Klosetter: 1 WC p. leilighet
- § 110. Oppbevaring av søppel:
(Spesielle forskrifter.)
Søppelsjakt etter vedtekter, med søppelrom
- § 148. Innbegning: ingen
(Trondheims vedtekt til § 23, 4de sone, pkt. 6.)
Ytterligere opplysninger:
- Gjeldende servitutter: Ingen

543/54.

Bygningssjefen godkjenner de reviderte planer på betingelser satt av brannstyret i påtegnings av 9.11.54. Husene må utføres forskriftsmessig. En viser spesielt til bygningslovens § 93. Trapperomsdører i kjeller og på loft må utføres som selvlukkende brannør 30. Alle ventilasjonskanaler må ha vanger av 10 cm. betong eller $\frac{1}{2}$ stens tegl.

Skapinnredninger av tre i entreer kan ikke tillates, og noen av leilighetsplanene må rettes under hensyntagen til dette og innsendes for godkjenning av bygningssjefen. Der må også innsendes planer som viser trappeanordninger i de nye gavlleiligheter i 3. etasje i forbindelse med stue på loft. *

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 11. november 1954.

Gunnar Stabell. (sign.)

* På tomten hviler refusjonsplikt for gategrunn og gateopparbeidelse.

450/54

Etter brannstyrets uttalelse av 12.10.54 vil bygnings-
rådet ikke anbefale dispensasjon gitt for de prosjekterte hybler på loft
Ubeskyttede tregesimser og vindskier tillates ikke.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD, den 13. oktober 1954.

Emman Halv

I → R

Korps har vi fått de?

MOTTATT

-3 NOV. 1954

Inn. T. B. Besv.

771



543/54

Attest nr. 9900
Byg.jnr. 543/54.

Til bygningssjefen i Trondheim,
Trondheim.

Ad: Fjellseterveien nr. 22. v/ A/S Byggteknikk.
Boligbygg av betong i 3 etasjer.

I henhold til bygningslovens § 142.4 har en besiktiget
ovennevnte boligbygg. En har ingen merknad.



Trondheim helseråd 20/3. 1957.

A. Weidemann
A. Weidemann

A. Sørensen
A. Sørensen.
Bygningstekn.
kontrollør

Kopi til byingeniören.

Arkitekt Kåre Kvilhaug,
h e r .

Ad. 543/54

Ad: Forandring av kjeller- og loftsplaner for boligblokker på nr. 22 og 24,
Fjellseterveien.

(Deres skriv av 16/12-54 på vegne av A/S Byggeteknikk).

beslutning:

Bygningsrådet behandlet saken på møtet den 12. ds. med

"Bygningsrådet godkjenner de omsökte endringer i kjeller og på loft. Loftet må forsynes med takluker og taket utstyres med anordning som muliggör feining fra taket."

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, den 15. januar 1955.

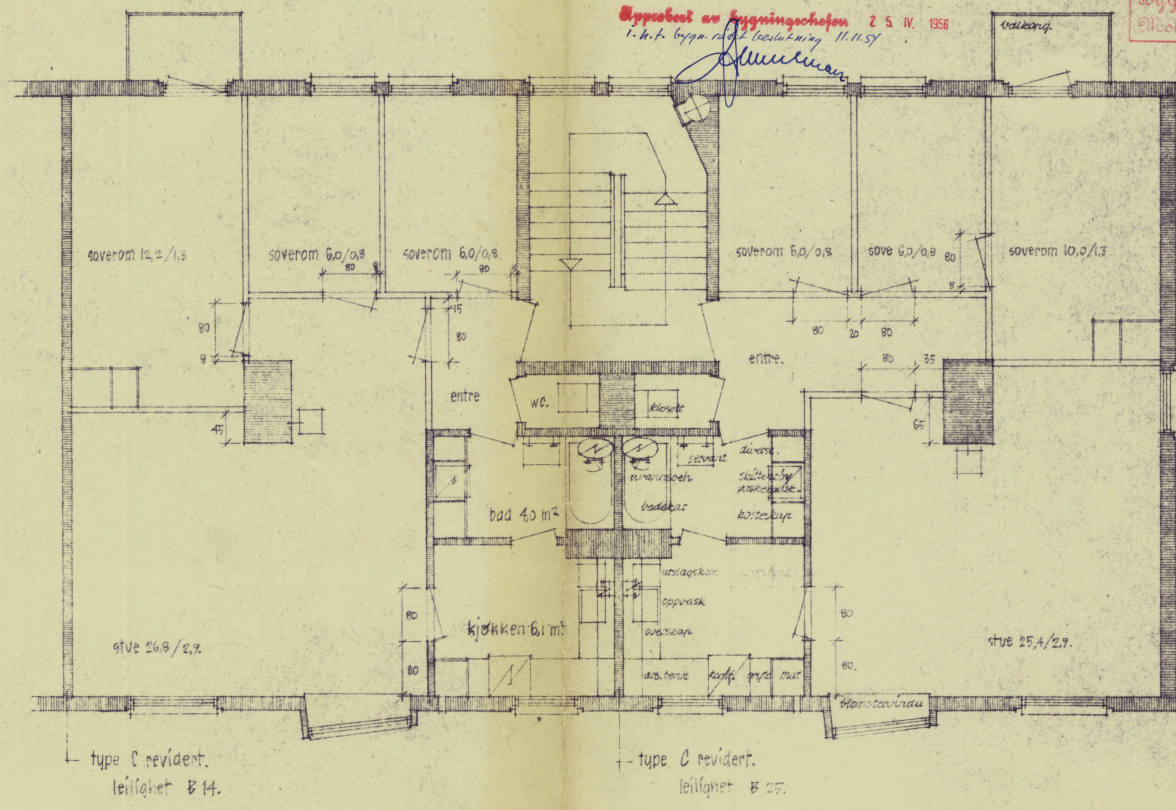
Sumar Tawo.

Apprøbet av bygningsskildet
under henvisning til beslutning av

Fjellstrøm 22 (49)

Apprøbet av bygningsskildet 25. IV. 1958
i. h. t. bygn. rådets beslutning 11. II. 57

Bygningsrådets
Møteprotokoll den 25. IV. 1958



Komm.:
1/5 Byggeteknikk
Boligblokken i Hjelseterveien
type leilighetsplanen
27-11(4) publ.
m. 1:50. 16
Trondheim Jan. 57
Kåre Kviltun ark. m. m. a. l. N.T.H.

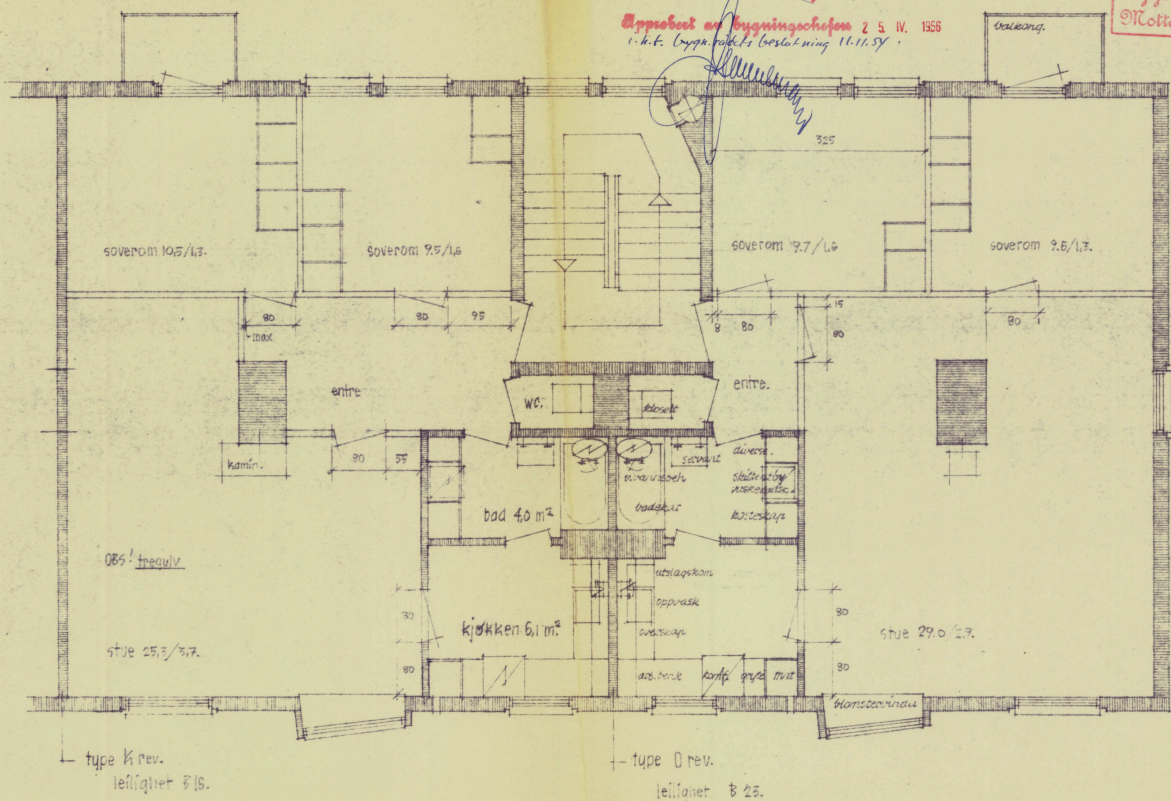
Apprøbet av bygningrådet
med henvisning til beslutning av

Fylkestyret 22.

(41)

Apprøbet av bygningssjefen 25. IV. 1956
i.h.t. bygn. rådets beslutning 11. II. 57.

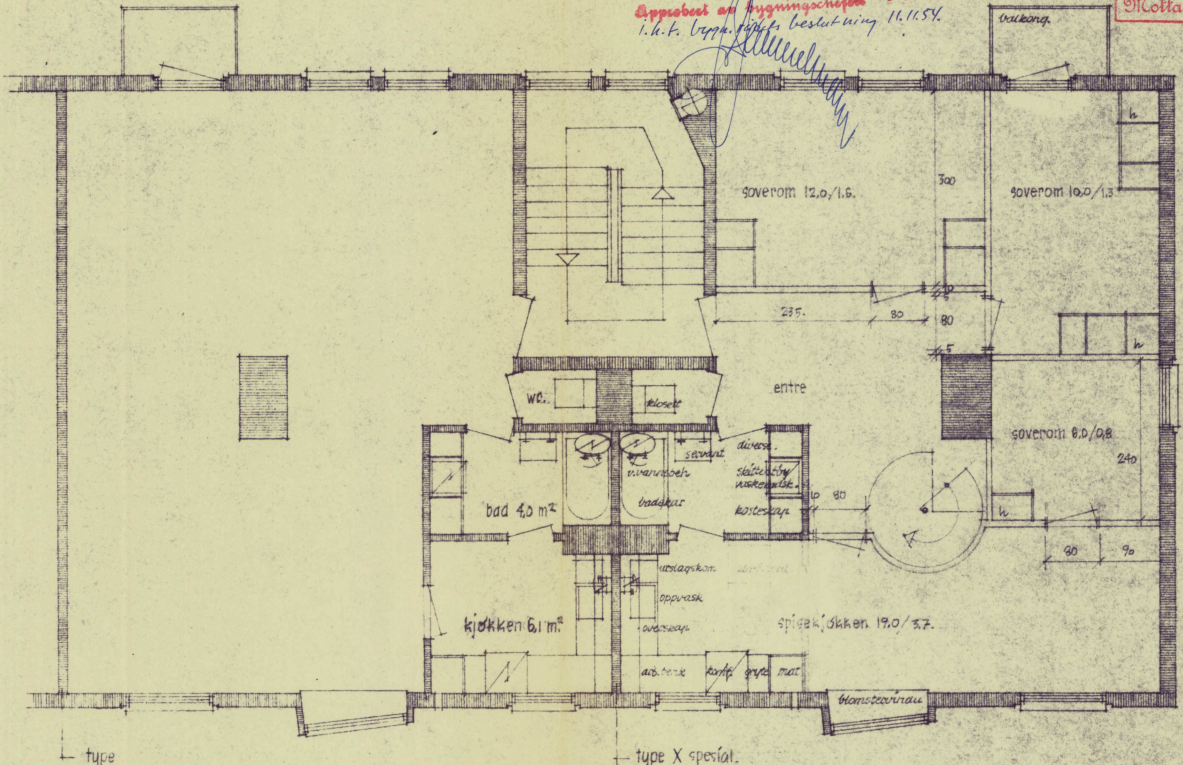
Bygn. råd jnr. 545-11/57
Mottatt den 25. IV. 1956



Kart:
1/5 Byggeteknikk
Bollblokker i
Helseferierv
tuper
leilighetsplaner
27-11(4) publ.
m. i: 50. K
Trondheim Jan. 57
Kåre Kvillhaug
ark. m. m. a.
N.T.H.

Apprøbet af bygningsskeden
 med henvisning til bestemmelse af
 Apprøbet af bygningsskeden
 i.h.t. Bygn. råd j.nr. 545-44/31
 25. IV. 1956
 11.11.54.

Bygn. råd j.nr. 545-44/31
 Modtatt den 25. IV. 1956



type X spesial.
 leilighet A 34 (speilvendt).

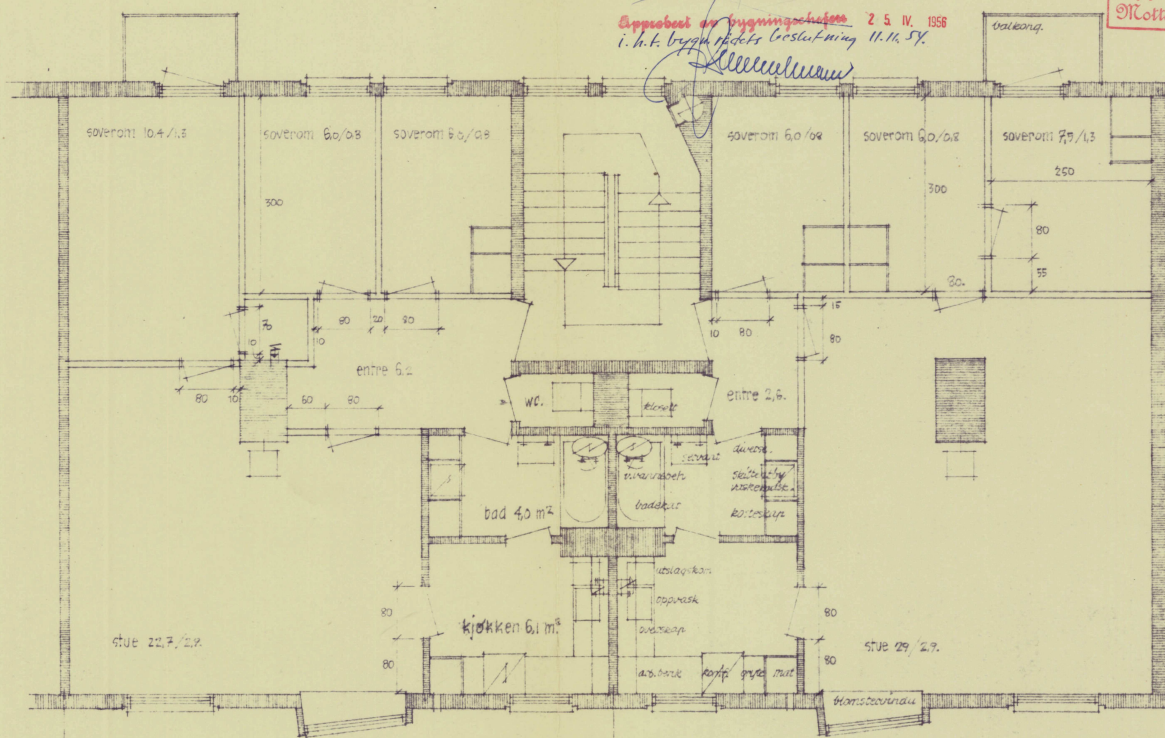
Norm:
1/5 Byggeteknikk
Boligblokker +
Hellseterveien
type
leilighetsplaner
27-11(4) A.
m. 1:50.
Trondheim april 56
Kåre Kullaug
ark. m.no.
N.T.H.

Approbet av byggnadsnämnden
under förordning till beslutning av

Fyllstämman 22. (4)

Approbet av byggnadsnämnden 25 IV 1956
i. h. t. byggnadsnämndens beslutning 11. IV 56.

Byggnadsnämnden 543-44/56
Mottatt den 25 IV 1956



type E
lägenhet A 22.

type O revident
lägenhet A 32., spårvägen!

Kont:

1/5 Byggtjänst

Boligblokker i
Hälsöterviken

typer
lägenhetsplaner

27-11(4) A.

m. 1:50. K

Trondheim april 56

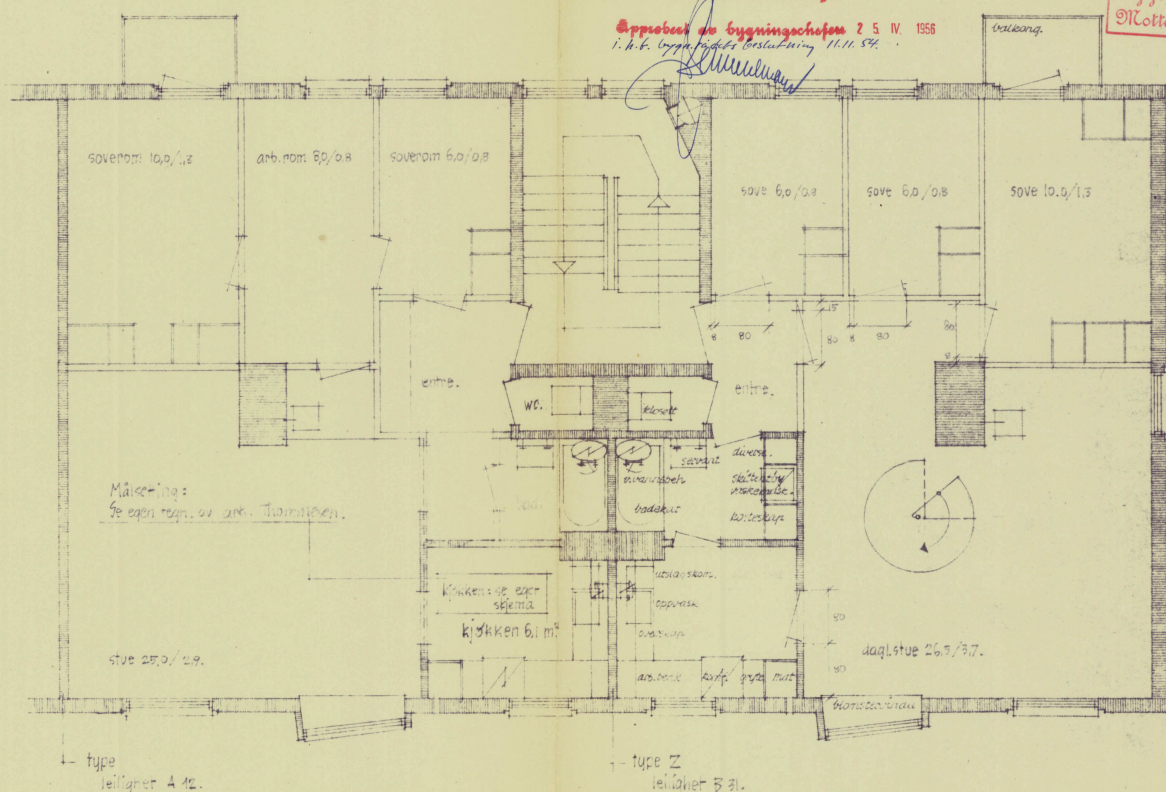
Kåre Kvithaug
ark. m.m.
N.T.H.

Approbet av Byggnadsrådet
under förordning till beaktning av

Fjällströmen 22, (41)

Approbet av byggnadschefen 25 IV. 1956
i. h. b. byggfackets beslutning 11.11.54.

Byggnadsjnr. 54744-57
Mottatt den 25 IV. 1956



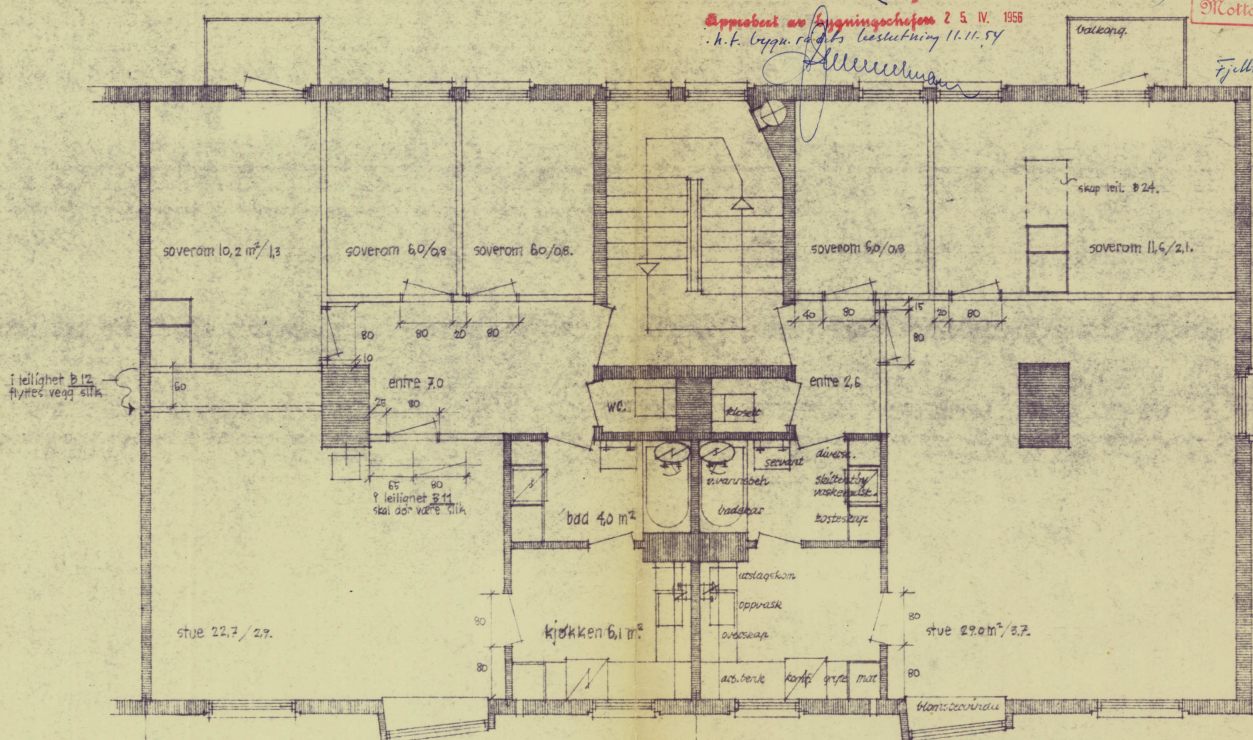
Kont. s.
1/5 Byggeteknik
Boligblokken i Hjellseterveien
typer leilighetsplaner
27-14(4) A
m. 1:50. K
Trondheim Jan. 55
Kåre Kvillhaug ark. m. m. a. l. N.T.H.

Arbeidet av bygningrådet
under henvisning til beslutning av

Bygningsrådet 25. IV. 1956
h.f. bygn. rådets beslutning 11.11.54

Bygningsrådet
Mottatt den 25. IV. 1956

Fjellstovene 22-24



type G.

leilighet A 24
" A 23 (speilvendt)
" A 21 (speilvendt)
leilighet B 11 (speilvendt)
" B 12

leilighet B 13 (speilvendt)
" B 15 (speilvendt)
" B 32
" B 33 (speilvendt)
" B 34
" B 35 (speilvendt)

type O.

leilighet A 33.
" B 24 (speilvendt).

navn:

1/5 Byggeteknikk

Boisblokken i
Fellseterveien
22-24

tupper
leilighetsplaner

27-11(4) A

m. 1:50. 15

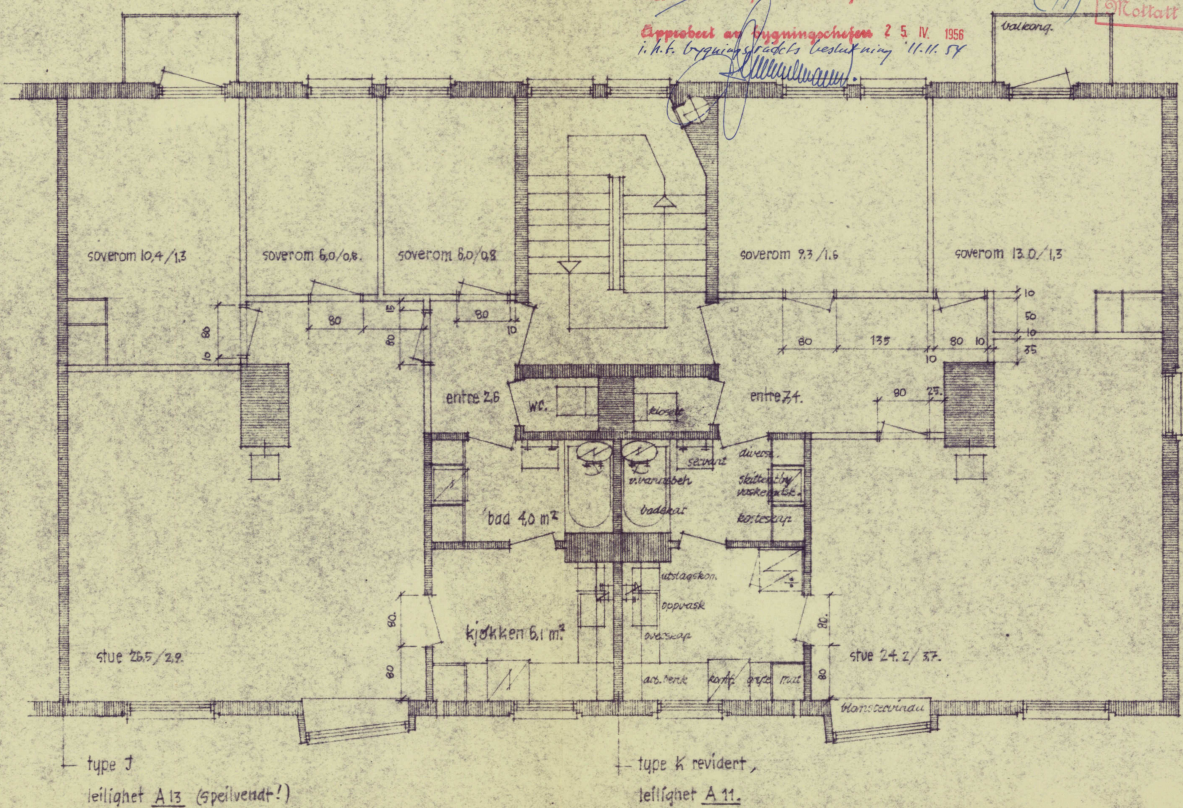
Trondheim april 53

Kåre Kviltun
ark. m.m.
N.T.H.

Apprøbet av bygningsskeden Fjellstrøm 22
under henvisning til bestemmelse av

Apprøbet av bygningsskeden 2 5 IV 1956
i H.B. Bygningsskeden's bestemmelse 11-11-57

Bygnr. 573-44/57
Stokkatt den 2 5 IV 1956



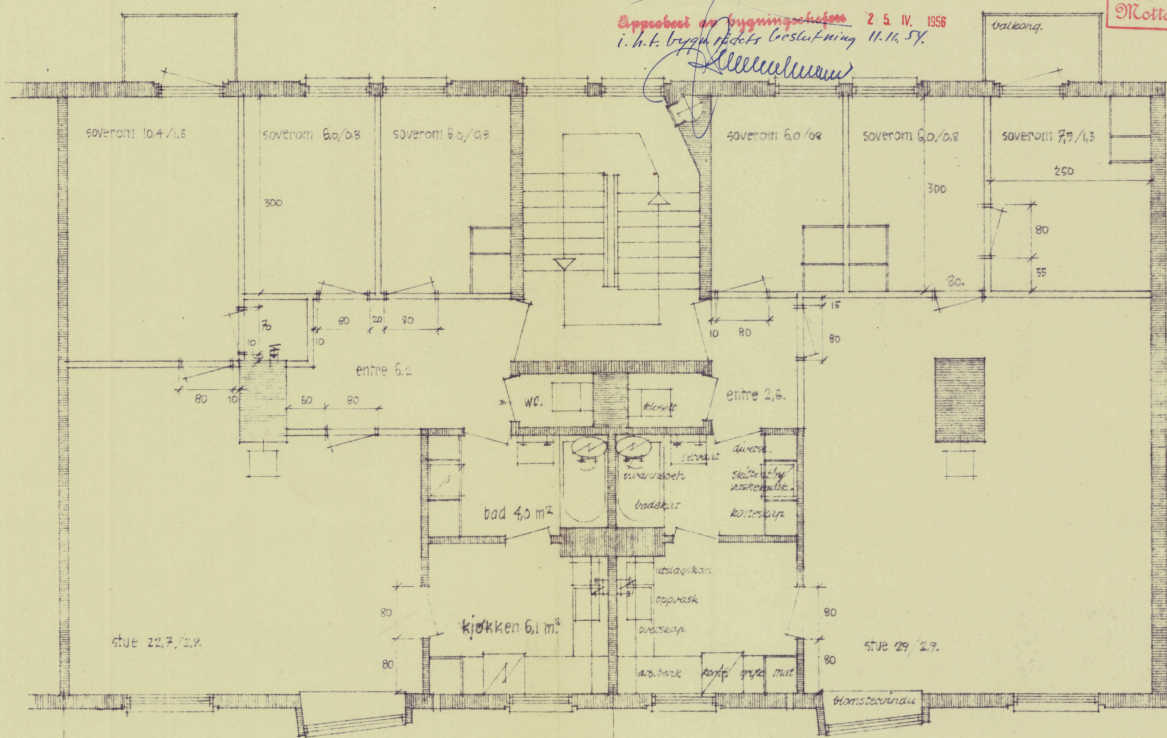
Namn:
1/5 Byggeteknikk
Boisblokker i fellesetervier
tuper teillighetsplaner
27-11(4, A)
m. 1:50. K
Trondheim april 1956
Kåre Kvithaug ark. m.a.t. N.T.H.

Apprøbet av bygningssaken
under henvisning til beslutning av

Fylkestemne 22. (41)

Apprøbet av bygningssaken 25 IV. 1956
i. h. t. bygningssakets beslutning 11. IV. 56.

Bygn.råd.jnr. 573-VV/56
Mottatt den 25 IV. 1956



type E
leilighet A 22.

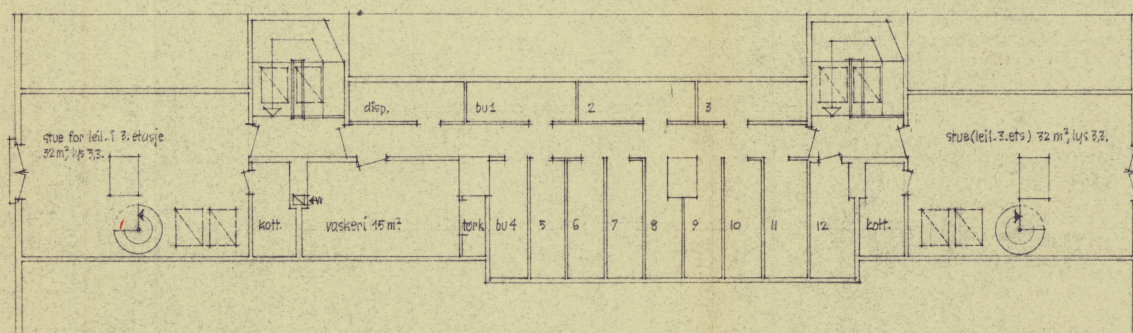
type O revidert
leilighet A 32., speilvendt!

Kont:
1/5 Byggeteknikk
Boisblokker i Hellservelien
tuper leilighetsplaner
27-11(4) A.
m. i: 50. K
Trondheim a.m. 52
Kåre Kvithaug ark. m. m. a. l. N.T.H.

Fjellseterveien 22. (41)

Byggesøkn. 54354
Mottatt den 1. NOV 1954

Apprøvet av bygningsetaten 11/11-54
Knutten, Steinhil



1041

Korr.
M/s Byggeteknikk
boligblokker 9 Fjellseterveien 22.
loftsplan
27-12 a (2)
m. 1:100. 18
trondheim 27.10.54
Kåre Kvithaug, ark. mal.