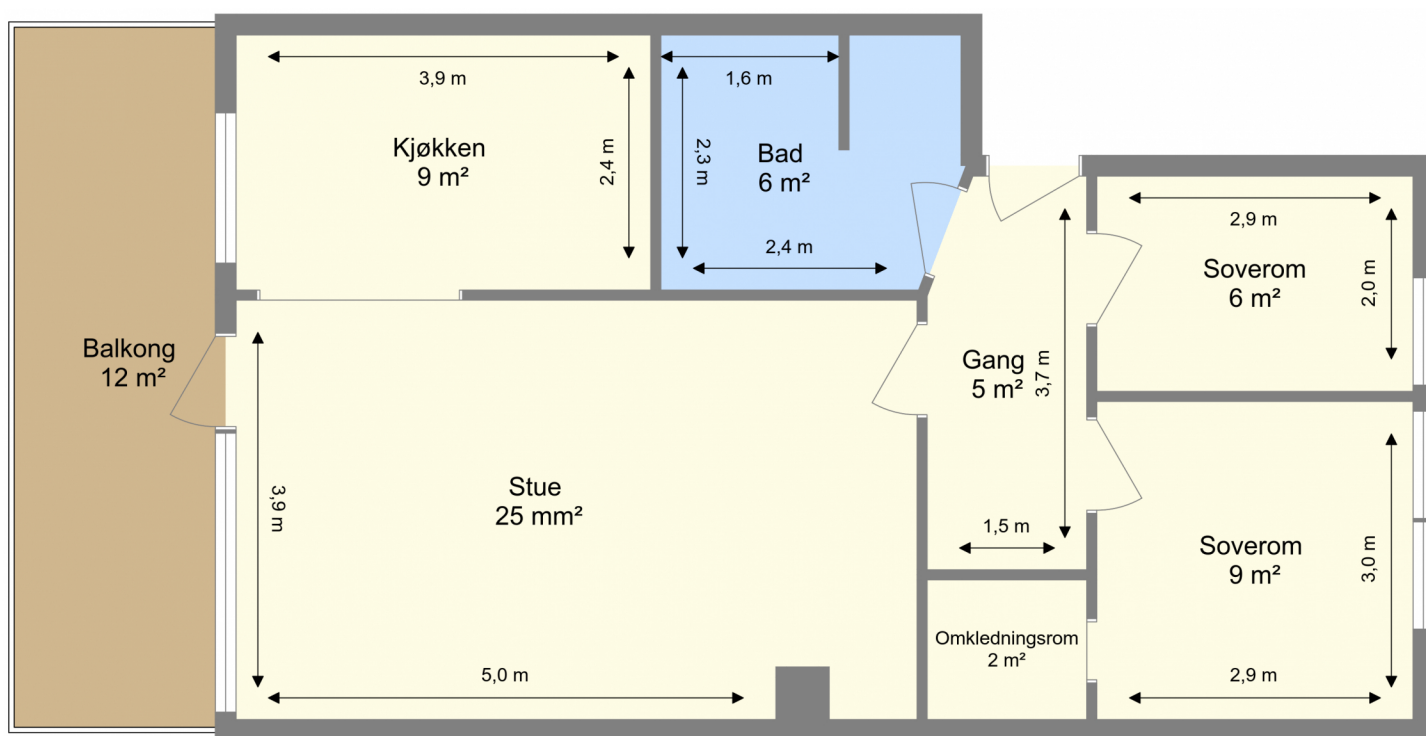


Edgar B. Schieldrops veg 22B Anr.170

2. Etasje



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.

Edgar B. Schieldrops veg 22B 7033 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973

BRA: 73 m²

BRA-i: 64 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/33469>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannledningsanlegget er fra byggeåret og har nådd en alder som medfører økt risiko for lekkasjer og skader.

Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved visuell kontroll, og det er per i dag ikke behov for tiltak.

På grunn av anleggets alder må det likevel påregnes at skader kan oppstå uten forvarsel.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av anleggets alder og tilhørende risiko.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på bakgrunn av anleggets alder foreligger det en økt risiko for skader og lekkasjer.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er gjort endringer fra opprinnelig planløsning ved at WC og bad er slått sammen til ett rom. Videre er det foretatt en endring ved at en del av soverommet er gjort om til et omkleddingsrom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.7.2025

Rapportdato
25.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marte Berge Gullesen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Simon Trøen** Telefon: **98002244**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **simon.troen@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Edgar B. Schieldrops veg 22B, 7033 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	79	Bruksnr:	144	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	170	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1973 - Kilde: Matrikkelen.					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 2.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre og betong, og er utvendig pusset og kledd med fasadeplater. Taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2 og 3-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	64	64	0	0	12
Kjeller	9	0	9	0	0
Totalt m²	73	64	9	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	64	64	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, omklingsrom.	
Totalt m²	64	64	0		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Selger opplyser/fremviser to kjellerboder, de måles til henholdsvis 2.5 m² og 7 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	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 befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Tettesjikt lar seg ikke kontrollere på grunn av terrassebord. Ved en visuell kontroll registreres det ingen vesentlige skader eller avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse. Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot balkong er skiftet i 2016. Øvrige vinduer er skiftet i 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Utover normal bruksslitasje registreres det ingen vesentlige skader eller avvik.

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 ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm på stue og kjøkken.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av tre.
Utover normal bruksslitasje registreres det ingen vesentlige skader eller avvik.

Avtrekk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ved en enkel funksjonstest registreres det ingen avvik på mekanisk avtrekk over stekesonen.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Det er gjort endringer fra opprinnelig planløsning ved at WC og bad er slått sammen til ett rom.
Videre er det foretatt en endring ved at en del av soverommet er gjort om til et omklingsrom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse gitt 12.12.1971.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført rørfornyng i 2017 av Olimb AS.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ved en visuell kontroll registreres det ingen skader/lekkasjer eller avvik på avløpsanlegget.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannledningsanlegget er fra byggeåret og har nådd en alder som medfører økt risiko for lekkasjer og skader.

Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved visuell kontroll, og det er per i dag ikke behov for tiltak. På grunn av anleggets alder må det likevel påregnes at skader kan oppstå uten forvarsel. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av anleggets alder og tilhørende risiko.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på bakgrunn av anleggets alder foreligger det en økt risiko for skader og lekkasjer.

6.8 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er utført en el kontroll av Elpartner AS og dokumentasjon på dette er forevist. Ingen registrerte avvik.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Sentral- og fellesanlegg er ikke vurdert, og tilstandsgraden er satt med bakgrunn i registrert funksjon.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg/ spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er etablert nye takvifter for fellesanleggene i 2016.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til utilstrekkelig luftutskifting.

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I følge opplysninger fra eier ble våtrommet oppgradert av tidligere eier i 2017

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyrt med servantskap, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, wc og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Utover normal bruksslitasje registreres det ingen vesentlige skader eller avvik på sanitærutstyr.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ved en enkel funksjonstest registreres det ingen avvik på mekanisk avtrekk på våtrommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Lilleby	
Oppdragsnr.	
7250125	

Selger 1 navn
Marte Berge Gullesen

Gateadresse	
Edgar B. Schieldrops veg 22B	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7033

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørfornyng og byttet toalett i 2017. Nytt dusjkabinett og baderomsmøbel installert av faglært på dugnad (egenerklæring tidligere eiere).
Arbeid utført av	Olimb AS (arbeid utført i regi av borettslaget) (egenerklæring tidligere eiere)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kontroll av vann og avløp i 2016. Rørfornyng og innvendig inspeksjon i 2017.
Arbeid utført av	Olimb AS (arbeid utført i regi av borettslaget) (egenerklæring tidligere eiere)

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 skjevgkre 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av utvendig stikkontakt, utelys og varmelampe (2021). Fornyng av sikringsskap, ny belysning på bad (spotter) og bytte av termostat for gulvvarme på bad (2024).
Arbeid utført av	Ulvik Service AS / Elpartner

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	El- og vannsjekk 2023 (Elpartner, Nardo VVS og Vestlia BL.). Se boligmappen for vedlegg.
-------------	--

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny fasade og isolasjon yttervegg stue/kjøkken (2016), nye vindu og balkongdør stue/kjøkken (2016), overflatebehandling av balkong (2017) (egenerklæring tidligere eiere). Lagt terrasseflis på balkong (dugnad).

Arbeid utført av

Arbeid utført i regi av borettslaget (egenerklæring forrige eiere).

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært 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
Marte Berge Gullesen	7f3e792f34fd54da02e543 285504fe84987bddce	02.07.2025 16:47:55 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Vedtekter for Vestlia borettslag.

org. nr. 954872416

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.5.1978, med senere endringer vedtatt den 10.06.1980, den 21.6.1983, den 30.05.1985, den 08.06.2006, den 15.06.11 og den 24.05.18. Sist endret på generalforsamling den 22.06.20. Ikrafttredelse fra siste endringsdato etter Lov om borettslag av 6. juni 2003. Ikrafttredelse 15. august 2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestlia borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boliger (herunder garasjer), samt forestå fellestiltak (herunder barnehage, vaktmestertjeneste etc), når dette har felles formål for andelseierne eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilslutningsforhold

(1) 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 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte 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.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett, og dernest andelseierens og deres ektefelles slektninger i rett opp -og nedadstigende linje. For at andelseiers slektninger skal kunne utøve forkjøpsrett må andelseieren ha bodd i borettslaget i minimum ett år.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp -eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (4) Ansiennitet regne fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, er familiestørrelsen avgjørende. Er både ansiennitet og familiestørrelse lik, avgjøres fordelingen ved loddtrekning.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

(4) Andelseier som vil overta ny andel må normalt overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret kan likevel fravike dette etter søknad, dersom andelseierne etter samlivsbrudd ønsker hver sin boenhet for å slippe å flytte for langt fra felles barn.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en 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 skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, og andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

-andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp -eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

-andelseieren er en juridisk person.

-andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

-et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp - eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

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, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Dette omfatter ikke innvendige flater på balkongens/verandaens vegger, rekkverk og gulv. Andelseieren kan bli stilt ansvarlig for forsikringens egenandel ved for eksempel knuste vindusruter. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør fram til stoppekran og øvrige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

(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.

Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og evt oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Borettslaget skal ha ansvar for utskifting av defekte varmtvannsberedere, samt låse- og stengemekanismer i rekkehusenes ytterdør, og ventilasjonsanlegg i rekkehus og blokkbebyggelse.

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

(4) 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. Borettslaget har ansvaret for at balkongenes vegger, rekkverk og gulv holdes ved like.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) 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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de retningslinjer borettslaget gir.

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

7-2 Borettslagets 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 beslattes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år (dersom ikke annet er bestemt av generalforsamlingen). Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer 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 g 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

8-5 Valgkomité

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer som velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal ikke bestå av medlemmer fra styret eller andre som har sitt daglige virke i borettslaget. Innstillingene til valg av styremedlemmer, varamedlem og eventuelt øvrige verv skal leveres fra valgkomiteen til styret minst 1 måned før generalforsamling.

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 ti prosent av andelseierne 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

-Konstituering

-Godkjenning av årsregnskap

-Valg av styremedlemmer, varamedlem og eventuelt øvrige verv

-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, som ikke trenger å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, og minst en av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen. Protokollen skal være tilgjengelig for andelseier.

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. Juridiske andelseiere med mer enn en andel stemmer med en andel.

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. Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10.1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens SS 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

ORDENSREGLER

FOR

A/L VESTLIA BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 22.mai 1978 med endringer sist i styremøte 22.1.2007.

Enhver plikter å opprettholde alminnelige krav til ro og orden, og skal:

1. Ta hensyn til sine naboer og unngå unødige bråk.
2. Ta vare på borettslagets eiendom. Dette gjelder bygninger, utstyr og beplantninger.
3. Holde orden i oppganger, vaskerom, kjellere og på fellesarealer.
4. Påse at sykler, ski, barnevogner, sparkere, akebrett mv. ikke oppbevares i trappeoppganger.
5. Påse at ytterdør og vinduer i trappeoppgang holdes lukket.
6. Påse at det ikke luftes fra leiligheter ut i trappeoppganger.
7. Påse at teppebanking o.l. ikke gjøres på verandaer og fra vinduer.
8. Påse at vasketøy for tørk på verandaer ikke henger høyere enn verandarekkverkets overkant.
9. Påse at husdyr ikke er til sjenanse for andre. I motsatt fall kan styret forlange husdyret fjernet.
10. Påse at biler kjøres og parkeres som trafikkskiltene på områdene viser.
11. Påse at bilservice ikke utføres på indre område.
12. Det skal være generell ro i borettslaget etter følgende tider:

Hverdager. Før kl. 07.30 og etter kl. 21.00.

Dag før søn- og helligdag: Før kl. 09.00 og etter kl. 17.00.

Søn- og helligdager: Hele døgnet.

STYRET

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestlia Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 19:00
Sted: Storstua Hoeggen skole .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Heidi Løberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble :Lena Håskjold

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

Vedtak:

Valgt ble :Øyvind Rønningstad

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett:37

Antall fullmakter:3

Totalt stemmeberettigede:40

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

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. Godtgjørelser for 2024-2025

4.1 Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:420293

4.2 Godtgjørelse til valgkomite

Vedtak:

Valgkomiteen godtgjøres med kr 2000 per medlem

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Renovasjon

Sak fra styret. Se innkalling for full saksbeskrivelse.

Styrets innstilling:

Velger GF å støtte styrets forslag ønsker vi å få en ramme på inntil kr 6.000.000, - for å gjennomføre prosjektet. Dette kan Vestlia få gjennomført ved bruk av oppsparte midler. Beløpet er høyere enn innhentede tilbud, men ivaretar risiko om det dukker opp uforutsette hindringer, som utbedring av veier. Hvis godkjenning har vi følgende behandlingstid og anleggstid: Trinn 1 Godkjenning av generalforsamlingen Trinn 2 Godkjenning av TRV Trinn 3 Godkjenning av Trondheim bygningsråd Trinn 4 Mulig arkeologiske undersøkelser fortidsminner i grunn Trinn 5 Innhente pristilbud på graving og nedsetting, bestilling av beholdere og betong kummer fra TRV. 12 uker leveringstid + ferietid? DVS vi kan ha dette på plass i løpet av høsten 2025.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt

5.2 Parkeringsplasser

Sak fra styret. Se innkalling for full saksbeskrivelse.

Om styrets innstilling blir vedtatt i sak 5.1, så ønsker styret tillatelse til å utvide fristilte områder til ekstra parkeringsplasser.

Styrets innstilling:

Det er innimellom vanskelig å finne parkeringsplasser. Parkering er dyrt, men ved å frigjøre plass kan vi med enkle inngrep etablere inntil 20 plasser. En hyggelig konsekvens av styrets innstilling er at vi får mulighet for nye parkeringsplasser til en lav kostnad og lite inngrep i grøntområder på de gamle lokasjonene. Ved AF nedre kan vi få til 7 nye plasser. Ved EBS rundkjøring 5 stk og ved EBS 10/12 4-8 stk. Rundkjøringa ved AF øvre vil det kunne bli fri parkering uten oppmerking, antagelig 4 stk. Styret ber generalforsamlingen om tillatelse til å utvide fristilte områder slik at vi får til potensiale for ekstra parkeringsplasser.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt

5.3 Parkering

Sak fra Arild Kristensen.

Det er blitt en stollek å finne ledig parkeringsplass i borettslaget for oss som ikke har betalt lade plass, motorvarmer eller garasje. Situasjonsbildet er ofte ingen ledige plasser og som regel mellom 10-30 ledige «kjøpte» plasser som står ubenyttet. Utrolig irriterende. Et sted må man plassere fra seg bilen. Det blir bare verre og verre uke for uke. Det må bety at antall biler i borettslaget øker.

Forslag til vedtak:

Hver leilighet/boenhet får hver sin faste p-plass. Øvrige P-plasser blir gjesteparkering. Alternativt må antall parkeringsplasser utvides fra dagens antall. Bilen må stå et sted. De forsvinner ikke.

Styrets innstilling:

Styret fikk på generalforsamlingen (GF) i 2016 mandat til å utrede mulig plass/er for ny parkeringsplass/er. Ordiner GF i 2015 ba styret komme tilbake med forslag på nye garasjer eller carporter. Status parkering: 403 plasser + 5 handicap-plasser opparbeidet med ikke alle er i bruk. Herav har vi 58 garasjer, 80 motorvarmeplasser og 10 Elbil lade-plasser. 5 plasser for parkering moped og motorsykkel. Styret fant fram til 8 mulige plasser som vi har vært hos Trondheim Kommune (TK) med forundersøkelse på. TK varslet at kun 3 av plassene var akseptabel for parkeringsplass ut fra kommunens vektlegging av grønne områder i og rundt vårt borettslag, A) tomt ved driftsgarasje/tilhengerparkering, B) på bakside av garasjerekke EBS og C) AF øvre ved rundkjøring og forlengelse av parkering opp alleen. Eiendom 79/291 (ved driftsgarasje) er alt regulert som parkeringsplass med garasjer. Plass A kan teoretisk få 30 bilplasser + 16 garasjer + 6 bobilplasser = 52 plasser. Det blir videre plass til noen tilhengere. Det er også ledige fastplasser og strømplasser som kan leies til en rimelig penge. Jfr vedtak den gangen var det ikke interesse å bruke så mye penger på et alternativ som få er interesserte i å benytte. Estimert kost i 2016-kroner var 3,2 MNOK. Den prisen er økt en god del til 2025 pga prisstigning, nye miljøkrav og krav til fordrøyingsbasseng. Styret anbefaler ikke å etablere ytterligere parkeringsplasser på tidligere utredede områder. Hvis generalforsamlingen ønsker nedgravd løsning for søppel får vi frigitt noe areal til bilparkering til en rimelig penge. Estimert ca 10 plasser i EBS og 6 i AF+ noen fri-plasser i AF-rundkjøring. Se egen sak.

Vedtak:

Flere parkeringer-plasser vedtatt tidligere sak

5.4 Utsifting punkterte glassruter i rekkehus

Sak fra Ståle Engdal ligger som et vedlegg til innkallingen.

Vi ønsker at Vestlia Borettslag – setter av penger til vedlikeholdsarbeid på Rekkehusene. Ytre vedlikehold er borettslagets ansvar! Derfor må driftsavdelingen få ansvar for å skifte ut punkterte glassruter i Rekkehusene. Vi viser til at det ble varslet om punktert rute for ett år siden.

Styrets innstilling:

Selv om det er irriterende å måtte vente på skifte av punkterte glass er dette såpass kostbart for borettslaget at styret har besluttet å samle opp bestillingene før vi skifter. Punktering av glass er ikke kritisk, men mer irriterende og kan således vente på oppsamling. Det er satt opp en fast avsetning i 10-årsplanen til formålet og dette ligger da allerede i budsjettet. Styret regner med minst 1-2 punktering/sprekk pr år. Det er tilsvarende utfordring i blokkene og styret skiller derfor ikke mellom rekkehus og blokk. Går det tregt med skiftet anbefaler styret andelseier å purre opp driftsavdelingen for oppdatert skifteplan. Styret ser ikke grunn til å behandle dette på generalforsamling. Skal det stemmes anbefaler styret å stemme nei slik at styret / drift skifter i det tempo som er mest lønnsomt for fellesskapet.

Vedtak:

Sak trukket

5.5 Bytte av leverandør av Data og TV

Sak fra styret. Se innkalling for full saksbeskrivelse.

Styrets innstilling:

Om Generalforsamlingen gir styret tillatelse, starter styret prosessen med å bytte leverandør. Dette skjer da fra 01. mars 2026 da vi har binding med Telenor til ut februar 2026.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt

5.6 Nytt låssystem blokk

Sak fra styret:

Systemlåsene vi har i blokkene er ikke lenger sikre. Lås i ytterdør er 25 år og kjellerdørene 50 år. Det er svært mange nøkler på avveie og vi har ikke lenger garanti for at disse blir kopiert. Vi har også sett tilfeller der for eksempel hjemmehjelpen har gått inn i feil oppgang med feil nøkkel. I tillegg er systemlåser dyre å erstatte, og vi må erstatte en god del fremover pga slittasje og alder. Derfor har styret gjennomført en undersøkelse av moderne låser – skallsikringsløsninger. Vi ser at å skifte ut låser for hver andelsleilighet blir for kostbart, og har sett på løsning kun for ytterdør, boddør og kjellerdør til blokkene. Da tar vi bort muligheten til å komme inn i bygget og bodene. Etter studie av hva som finnes på markedet og ca hva dette vil koste har vi bedt om tilbud på systemet Othilienborg investerte i nylig. Dette er utprøvd, men fremdeles såpass nytt at det ikke er kopiert av andre tilbydere. ILOQ heter det og er en nøkkel/ elektrobrikke som vil fungere som en vanlig nøkkel, eller kan «bippes» for å åpne låsen. Ingen batteri kreves da det er innebygd dynamo/lader i selve låsen. Det vil selvfølgelig tilbys en opsjon for den enkelte andelseier å kjøpe samme lås til egen inngangsdør om man ønsker dette. En slik elektronisk nøkkel har borettslaget full kontroll på og administrator kan eksempelvis stenge nøkkelen ute av om den meldes savnet. Administrator kan også låse opp igjen nøkkel om eier finner igjen denne. Administrator har også full oversikt på hvor den enkelte nøkkel har adgang, for eksempel blokk med boder/kjeller og i tillegg har MC i EBS-garasje, men ikke sykkelvask. Om MC selges fjernes tilgang til MC-garasjen. Administrator blir i dette tilfellet vaktmester, systemsikring og en i styret.

Styrets innstilling:

Styret anmoder generalforsamlingen å akseptere tilbud på skallsikring med maks 1,8 MNOK til anskaffelse av låser til inngangsdører, boddører ute, kjellerdører/branndører inne samt til sykkelvask og søppelkontainere og MC-parkeringer

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg: Lena Håskjold og Bernt Kalseth

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Lena Håskjold og Bernt Kalseth

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Jørgen By og Marius Staff

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Jørgen By og Marius Staff

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg: Anders Aune, Berit Kyllø-Steinmoen og Kjell Erik Rian

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Anders Aune, Berit Kyllø-Steinmoen og Kjell Erik Rian

Protokoll for Vestlia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Heidi Løberg (sign.)
Øyvind Rønningstad (sign.)

28.04.2025
27.04.2025

Vestlia Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		14 328 036	22 962 288	12 491 109	13 137 830
Felleskostnader kapitaldel		9 092 064	0	10 930 368	10 931 000
Inntekter garasjer		302 016	287 712	302 098	311 161
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 807 527	1 771 788	1 962 396	1 881 000
Andre driftsinntekter	1	1 043 221	655 759	636 265	658 901
Sum driftsinntekter		26 572 864	25 677 547	26 322 236	26 919 892
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 858 477	-1 413 604	-1 411 700	-2 435 000
Styrehonorar		-402 243	-373 003	-402 243	-420 293
Avskrivninger		-74 147	-72 606	-64 900	-74 200
Forretningsførerhonorar		-292 447	-282 702	-293 000	-303 000
Honorar administrative tjenester		-134 158	-131 502	-129 800	-132 600
Eksterne honorar	3	-29 932	-41 883	-88 000	-77 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-396 181	-544 537	-476 700	-572 000
Renholdstjenester		-689 299	-643 784	-675 000	-710 000
Løpende vedlikehold	5	-789 978	-529 838	-865 000	-1 553 250
Periodisk vedlikehold	6	-1 118 459	-1 024 503	-2 100 000	-1 125 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 791 438	-1 789 813	-1 962 396	-1 881 000
Forsikring		-678 089	-666 226	-800 000	-766 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 911 386	-2 223 739	-2 669 245	-3 092 750
Eiendomsavgifter		-1 715 789	-1 683 418	-1 770 000	-1 802 000
Energi, felles		-1 321 679	-1 260 926	-1 433 250	-1 450 000
Andre driftsutgifter	7	-431 195	-690 875	-898 000	-579 000
Sum driftskostnader		-14 634 898	-13 372 959	-16 039 234	-16 973 093
DRIFTSRESULTAT		11 937 966	12 304 588	10 283 002	9 946 799
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		448 157	279 860	100 000	200 000
Finanskostnader		-3 330 543	-3 481 958	-3 403 400	-3 276 300
Netto finansposter		-2 882 386	-3 202 098	-3 303 400	-3 076 300
Resultat før skattekostnad		9 055 580	9 102 490	6 979 602	6 870 499
Ordinært resultat etter skatt		9 055 580	9 102 490	6 979 602	6 870 499
ÅRSRESULTAT	8, 12	9 055 580	9 102 490	6 979 602	6 870 499
Disponering av totalresultat:		9 055 580	9 102 490	6 979 602	6 870 499
Overført til annen egenkapital		9 055 580	1 644 608	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	7 457 882	0	0



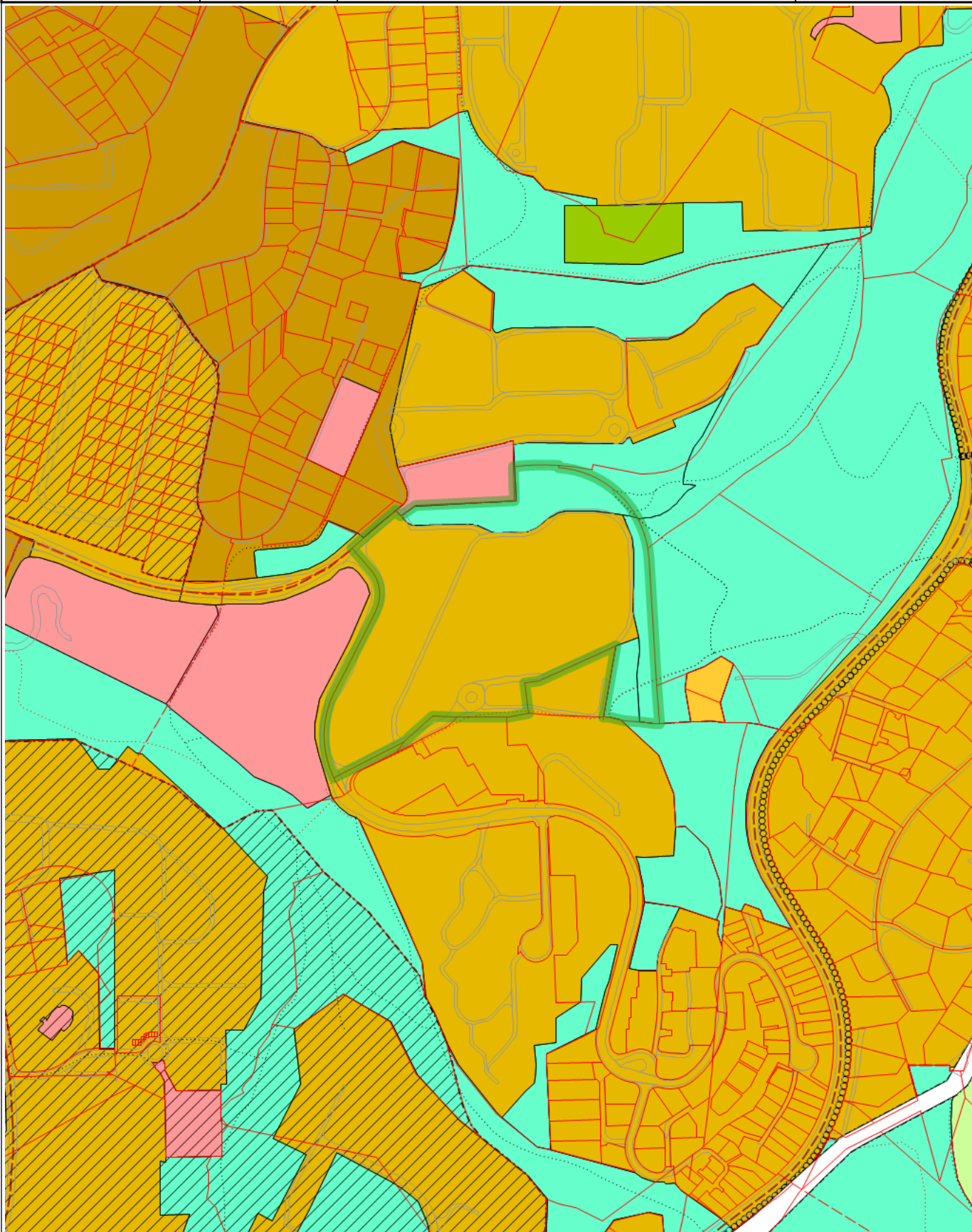
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 144	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Edgar B. Schieldrops veg 22B 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

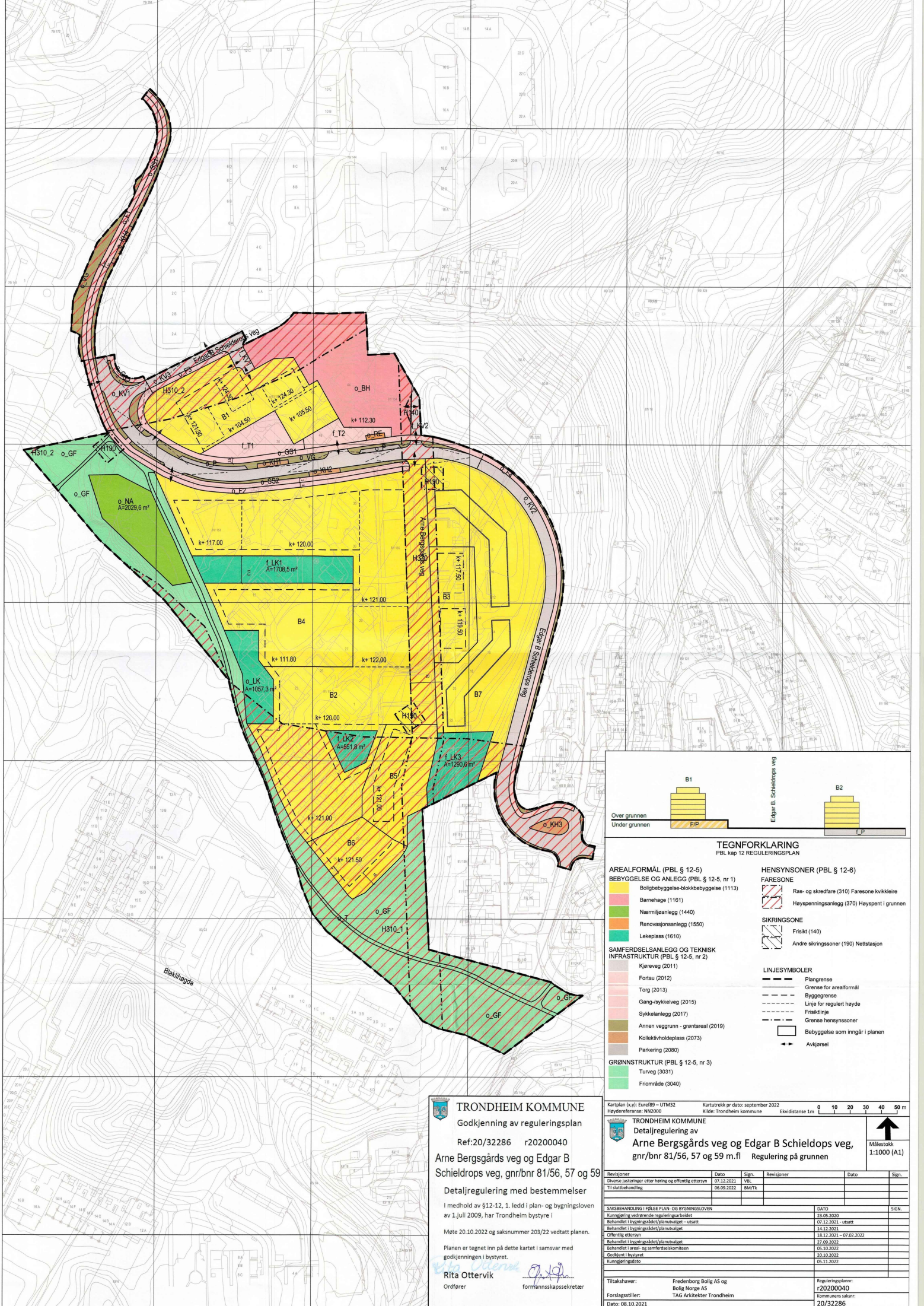


Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Nedslagsfelt drikkevann
	Område for grunnvannsforsyning		Hensyn friluftsliv (marka)		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Byggegrense - marka		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 2
	Byggesone 3		Byggesone 4		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Blå/grønnstruktur		LNFR



TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPÅN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
Bolligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
Barnehage (1161)
Nærmiljøanlegg (1440)
Renovasjonsanlegg (1550)
Lekeplass (1610)

SAFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
Kjørveg (2011)
Fortau (2012)
Torg (2013)
Gang-rykkelveg (2015)
Sykkelanlegg (2017)
Annen veggrunn - grøntareal (2019)
Kollektivholdeplass (2073)
Parkerings (2080)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)
Tunveg (3031)
Fronråde (3040)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)
FARESONE
Ras- og skredfare (310) Faresone kvikkleire
Høyspenningsanlegg (370) Høyspent i grunnen
SIKRINGSONE
Friskt (140)
Andre sikringsoner (190) Nettstasjon

LINJESYMBOLER
Plangrense
Grense for arealformål
Byggegrense
Linje for regulert høyde
Friskilting
Grense hensynsoner
Bebyggelse som inngår i planen
Avkjørsel

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:20/32286 r20200040
Arne Bergsgårds veg og Edgard B Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 20.10.2022 og saksnummer 203/22 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Rita Ottervik
Ordfører

Kartplan (xy): Euf89 - UTM32
Høyderef: N2000
Kartuttrekk pr dato: september 2022
Kilde: Trondheim kommune
Elevdistanse 1m
0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Arne Bergsgårds veg og Edgard B Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56, 57 og 59 m.fl. Regulering på grunnen
Målestokk 1:1000 (A1)

Revisjon	Dato	Sign.	Revisjon	Dato	Sign.
1	07.12.2021	VBL			
2	06.09.2022	BM/TN			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kommisjonens vedtak om reguleringsplan	23.05.2020	
Behandlet i bystyret (planvalg)	07.12.2021 - utsatt	
Behandlet i bystyret (planvalg)	14.12.2021	
Offentlig ettersyn	18.12.2021 - 07.02.2022	
Behandlet i bystyret (planvalg)	27.09.2022	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	06.10.2022	
Godkjent i bystyret	20.10.2022	
Kommisjonsrapport	05.11.2022	

Tiltakshaver: Fredenborg Bolig AS og Bolig Norge AS
Forslagsstiller: TAG Arkitekter Trondheim
Dato: 08.10.2021

Reguleringsplan: r20200040
Kommunens saknr: 20/32286



Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 144	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	----------	--------	--------

Eiendom:

Gnr: 79

Bnr: 144

Fnr: 0

Snr: 0

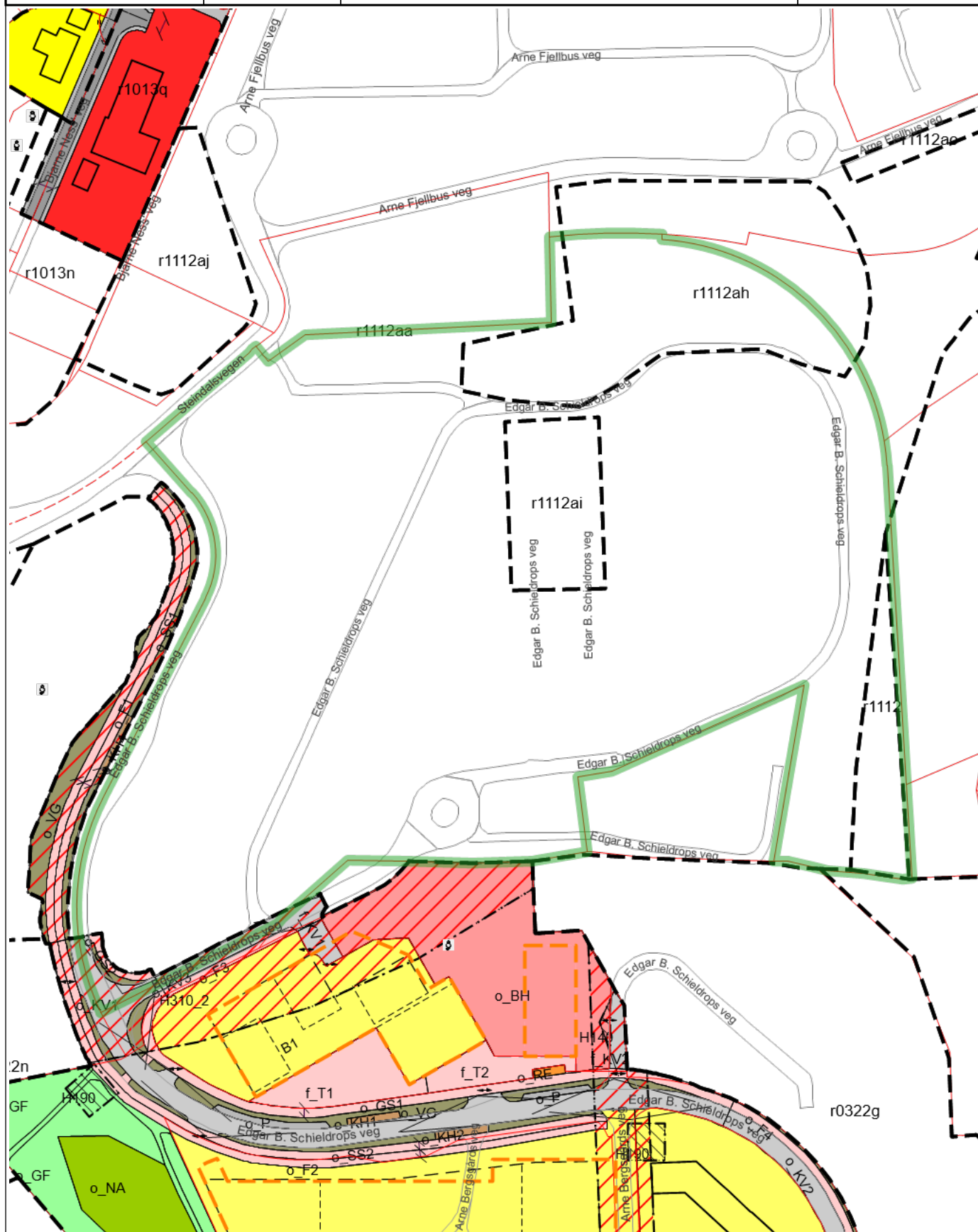
Adresse:

Edgar B. Schieldrops veg 22B
7033 TRONDHEIM, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:2000

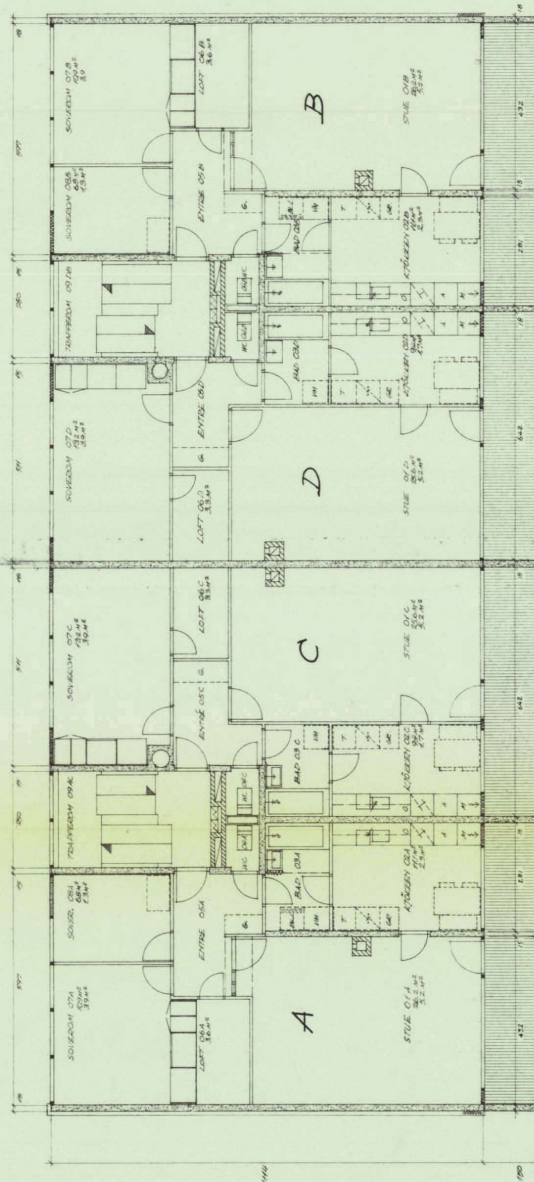


Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Bolig
	Offentlig bebyggelse		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Ras- og skredfare		Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)		Frisikt
	Andre sikringssoner		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Barnehage
	Nærmiljøanlegg		Renovasjonsanlegg		Kjøreveg
	Fortau		Torg		Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass
	Parkering		Turveg		Friområde
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
	Parkeringshus/-anlegg				

TRONDHEIM
 BEHANDLET I SAK-NR.
 -8.9.71-01561
 BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅDET
 -9.9.71 0:11
 NOTATT - J. R. R.

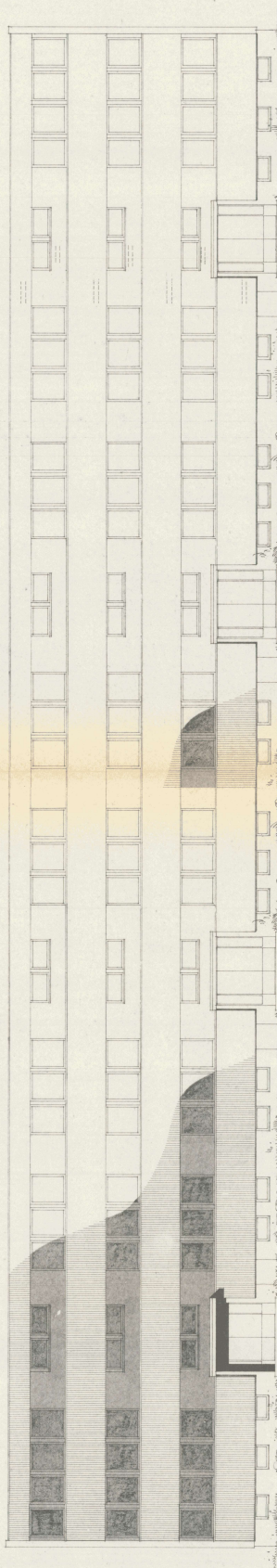


Edgar B. Schildrops VEE 20

0189/170	0. LENE'S A/S	DATE: 30.7.71	1-100
2-TRAPPEROMS BOLIGBLOKK ETASJEPLAN		2 TRAPPEROMS KØKKEN BLOKK	
SCHJELTEN OG TØNSENTH JR. ARKITEKTER MNAL-PAG NORDRE GT 13 TRONDHEIM TELEFON 24 105 - 21 850			

RONDHEIM
BYGNINGSRÅD
-83.71.01573
BYGNINGSRÅD

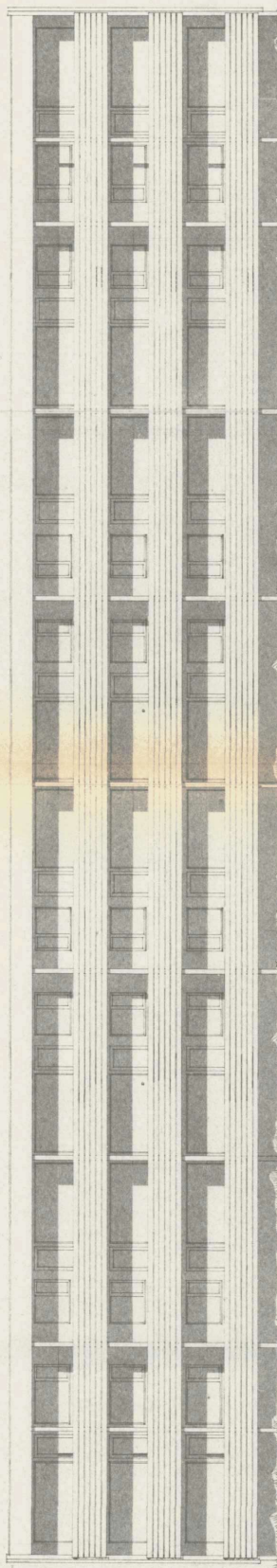
BYGNINGSRÅD
-83.71.01573
BYGNINGSRÅD



10/80/1/0	O. LENSES A/S	DATO: 30.7.71
	4-TRAPPEROMS BOLIGBLOKK INNGANGSFASADE	MAL: 1-100
		BYGNINGSRÅD -83.71.01573 BYGNINGSRÅD
		TELEFON 24 095 - 21 880

TRONDHEIM
ARKITEKT FAKTOR
-88 71 01579
BYGNINGSRÅD

BYGNINGSRÅDET
-88 71 01579
MONTAGG - 88 71 01579



1000/10	O. LEHNS A/S	DATE: 30.7.77	SCALE: 1:100
		4. TRAPPESONE BOUGBLØK BALCONIFASADE	
4. TRAPPESONE BOUGBLØK BALCONIFASADE		TRONDHEIM BYGNINGSRÅDET 003	
SCHJETEREN OG TONSETH JR. ARKITEKTER MMAL-PAG NORDRE ST. 12 TRONDHEIM TELEFON 24185 - 21 80			

Ungdommens Egen Heim A/L
Krambugt. 1

7000 TRONDHEIM

De meddeles herved midlertidig brukstillatelse for boligblokk
i Edg. B. Schieldrops veg 22.

Blokken er oppført i samsvar med tegninger godkjent i Trondheim
bygningråd 8.9.71.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 12.12.73

John Langland



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 768/16

Bravida Norge AS
Postboks 5656 Sluppen
N-7484 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler
Beatriz Lama Lopez

Vår ref.
15/51677
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Jens Hanem

Dato
09.03.2016

Edgar B. Schieldrops veg 2 - 22, ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg i 11 boligblokker

Byggested: **Edgar B. Schieldrops veg 2 - 22** Gnr./Bnr.: **79/144**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **BRAVIDA NORGE AS**
Tiltakshaver: **VESTLIA BORETTSLAG**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 04.03.2016.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Innsendt sluttokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK: SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 3291/15. Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
VESTLIA BORETTSLAG c/o TOBB Forvaltning, Krambugata 1, 7011 TRONDHEIM
Trøndelag brann- og redningstjeneste: postmottak@tbrt.no

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Arkitektkontoret Schjetlein og Tønseth ANS
Dronningens gate 1A

FERDIGATTEST

N-7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Frode Granbakken

Vår ref.
03/05759/621
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
03.12.2003

ARNE FJELLBUS VEG 2-10 OG EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 2-22, FERDIGATTEST FOR REHABILITERING AV FASADE

Byggested:	Arne Fjellbus veg 2-10	Gnr.: 79 Bnr.: 140
	Edgar B. Schieldrops veg 2-22	Gnr.: 79 Bnr.: 144
Ansvarlig søker:	Arkitektkontoret Schjetlein og Tønseth ANS	
Tiltakshaver:	Vestlia BL v/BoligConsult AS	
Arbeidets art:	Boligbygning	
Tiltakets art:	§93. Arbeid som krever byggetillatelse	

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 24.11.2003.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 24.11.2003 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0420/03.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Bente Haugrønning
bygningssjef


Frode Granbakken
saksbehandler

Kopi: Vestlia BL v/BoligConsult AS, Sorgenfrivegen 9, 7037 Trondheim

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon:
+47 72547150

Telefaks:
+47 72546705

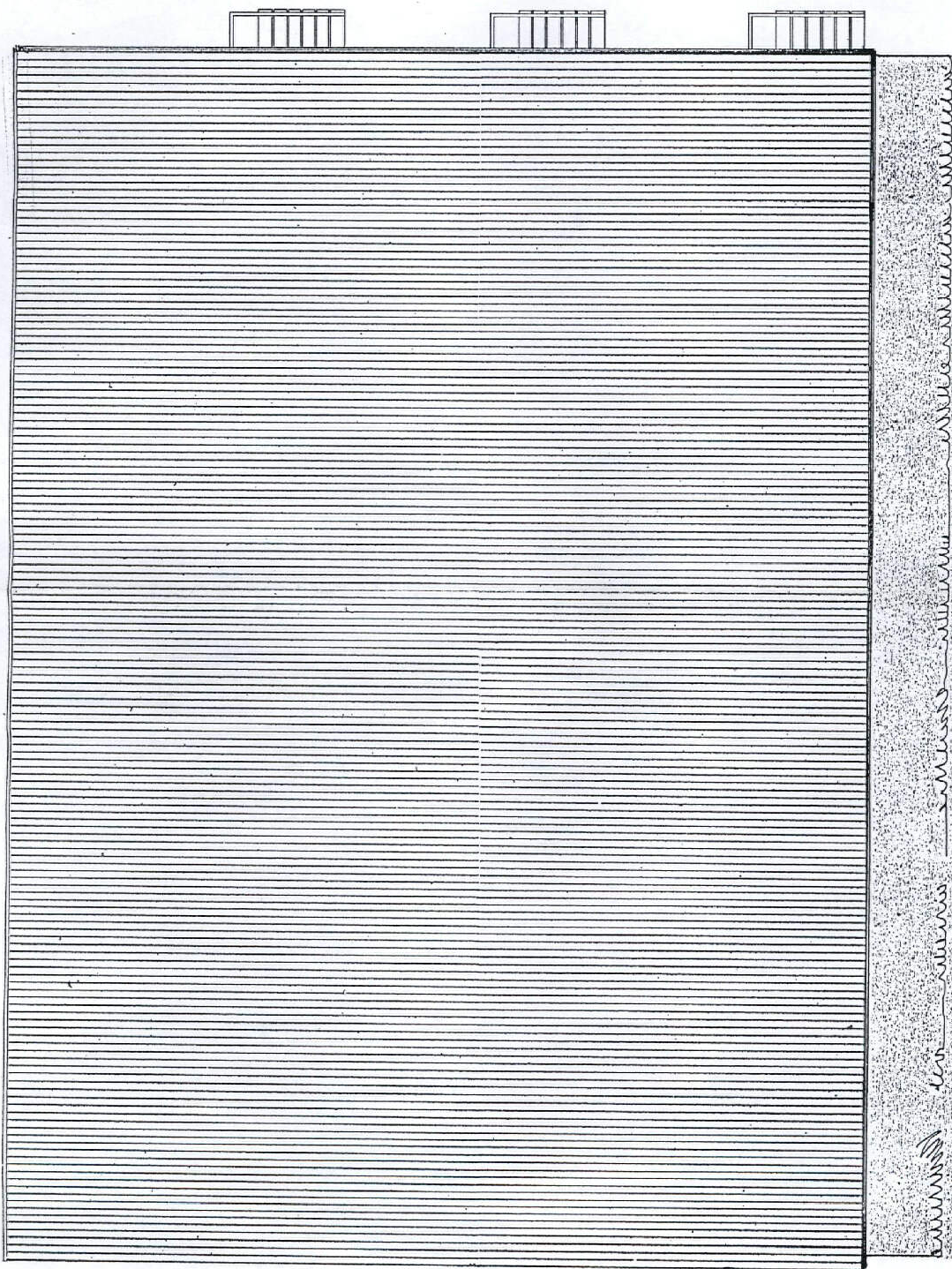
Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

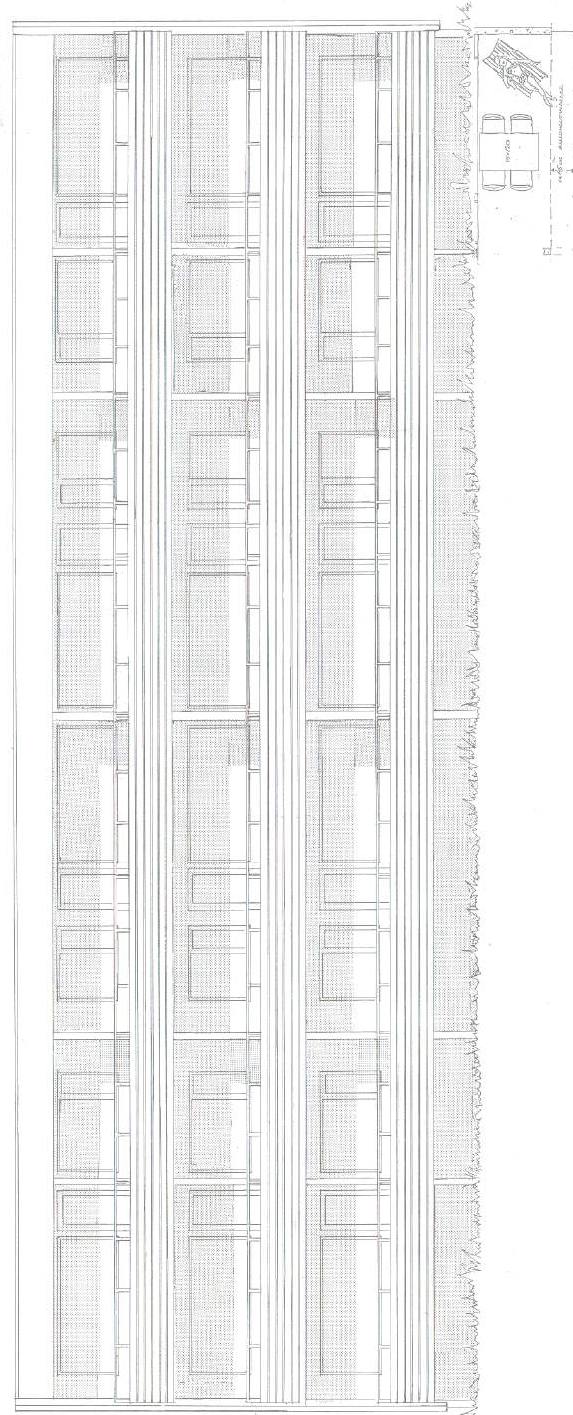
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

REKONSTRUKTIVT
UTVILG BALKON

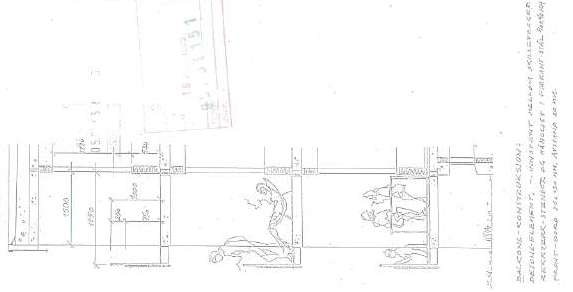
05.07.95 0074

FRONDEHEIM KONTOR	100 JNE
UTVILG BALKON	100 G
Ans	Saksj
16 MAR 1995	300
95/34151	





Skildring af bygningens ydre udseende og indretning af rummet. Bygningen er en lang, smal bygning med en række vinduer og døre. Indretningen er enkle og funktionelle.

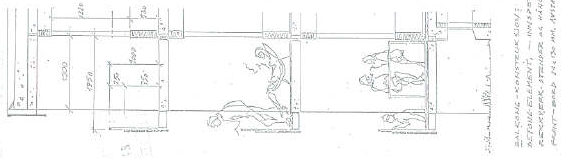
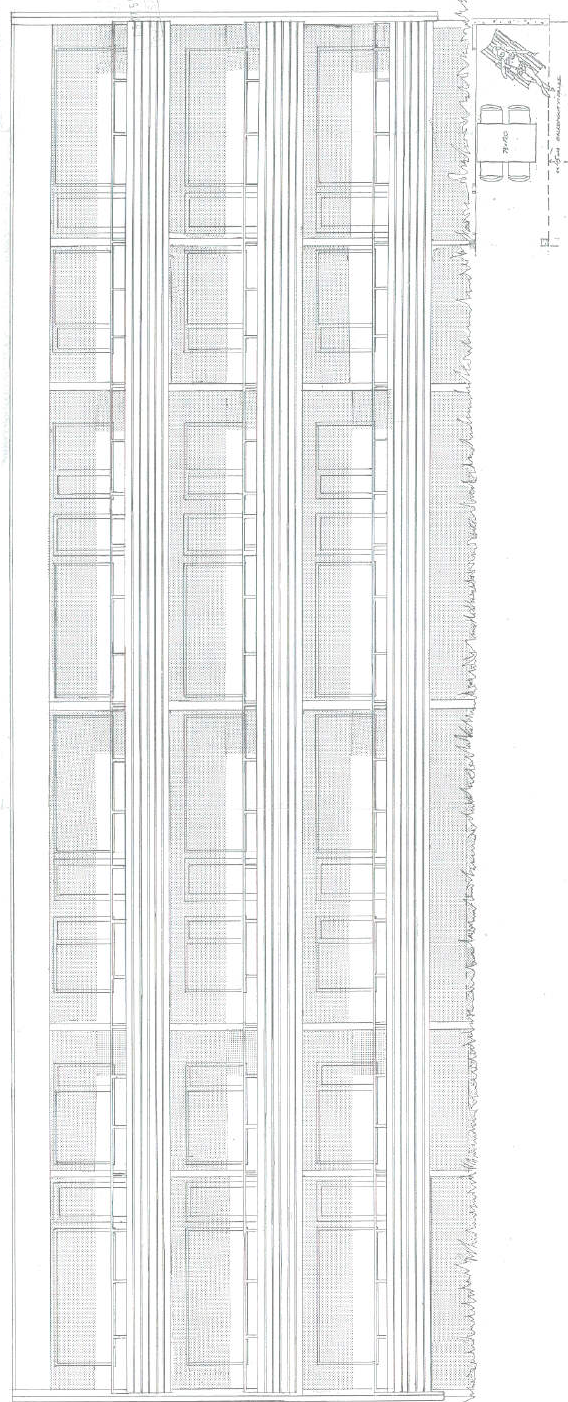


Skildring af bygningens ydre udseende og indretning af rummet. Bygningen er en lang, smal bygning med en række vinduer og døre. Indretningen er enkle og funktionelle.

VESTIA, BOSTEN, AG
REHABILITERINGSTILFÆLDE

BALKONGTILFÆLDE

skildring af bygningens ydre udseende og indretning af rummet



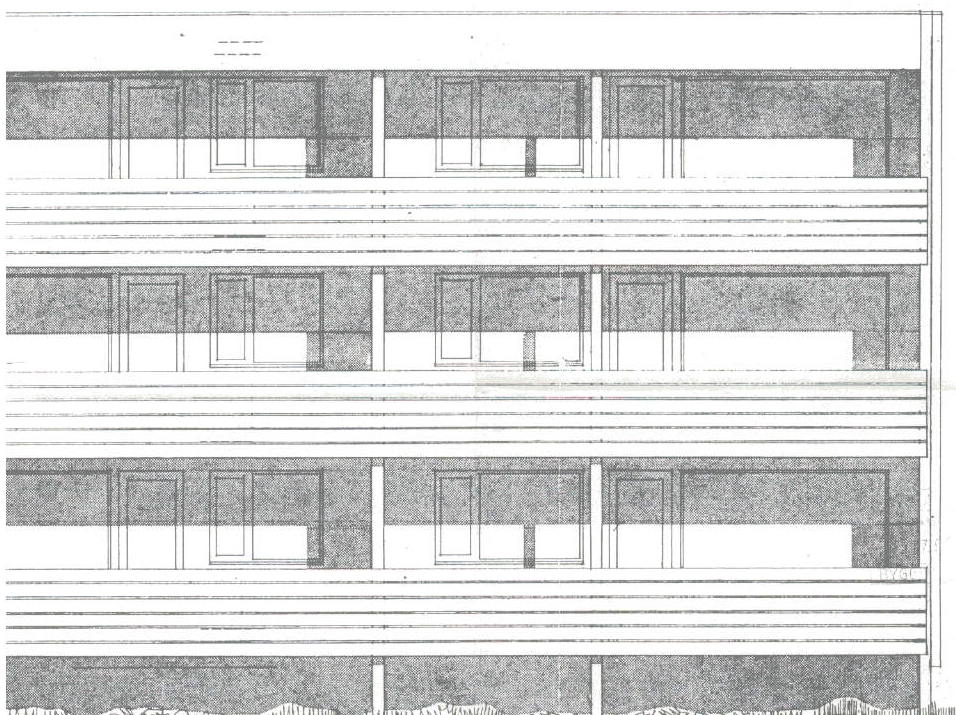
1. 18.04.1985
 2. 18.04.1985
 3. 18.04.1985

VESTI A BOKTINI AG
 RECHENUNGSSTELLE

BALKONGUTVIDERSE

1. 18.04.1985
 2. 18.04.1985
 3. 18.04.1985

1. 18.04.1985
 2. 18.04.1985
 3. 18.04.1985



TRONDHEIM KOMMUNE
BYDELING 10
AVG. BU. 16 MAR 1995
Sj. 10
F. 5 6 95 / 34 151

180
70



O. LENE'S 1/3

BOLIGBLOKK
BALKONGFASADE

DATO: 29.9.71

FW

MAL: 1:50

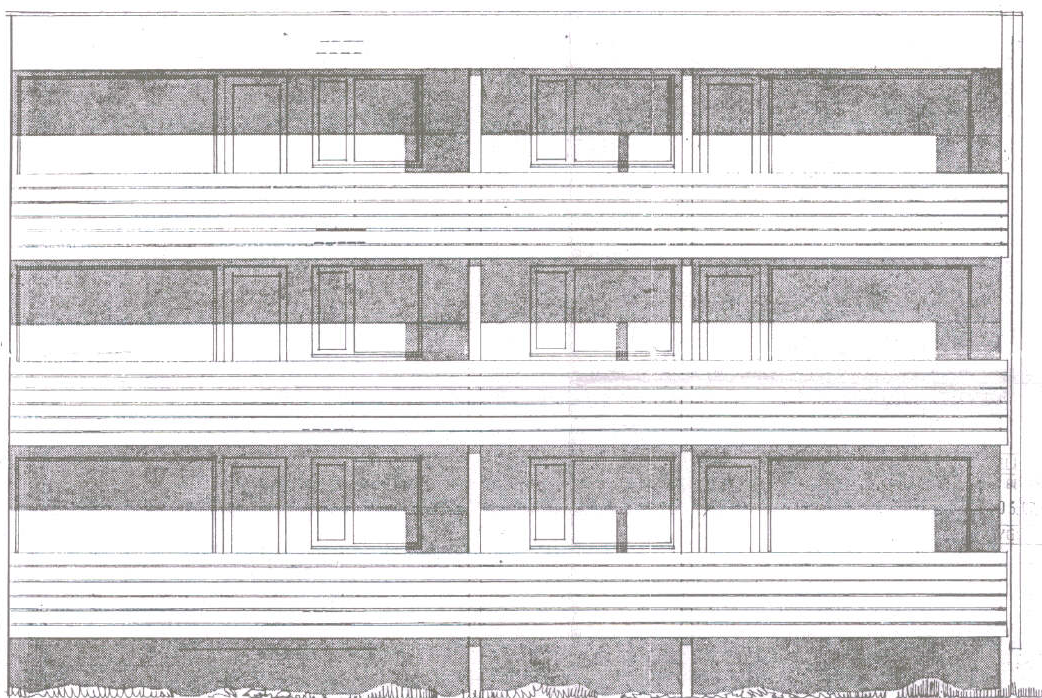
7

2 TRAPPE-
ROMS
BLOKK

03

SCHJETLEIN OG TONSETH JR. ARKITEKTER MNAL-PAG NORDRE GT. 12 TRONDHEIM

TELEFON 24 105 + 21 850

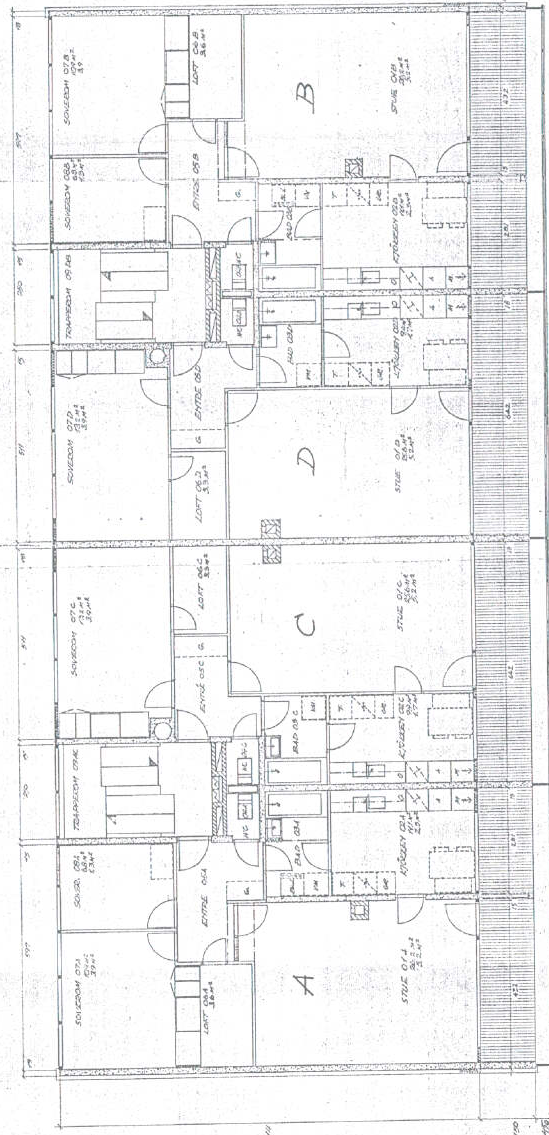


TR. TRONDHEIM KOMMUNE	
FOTOGRAFISKE AVDELING	
Ans. DU	Saks. 300
16 MAR 1995	
Reg.	5734151

180 70	O. LENE'S 4/5	DATO: 29.9.91	FW
	BOLIGBLOKK BALKONGFASADE	MÅL: 1:50	
SCHJETLEIN OG TØNSETH JR. ARKITEKTER MNAL-PAG NORDRE GT. 12 TRONDHEIM		7	2 TRAPPE- ROMS BLOKK 03
TELEFON 24 105 - 21 850			

TRONDHEIM KOMMUNE
 ARKITEKT- og INGENIØR-
 KONTOR
 16 MAR 1995
 95/34151

05.07.95 00745
 17.08.95

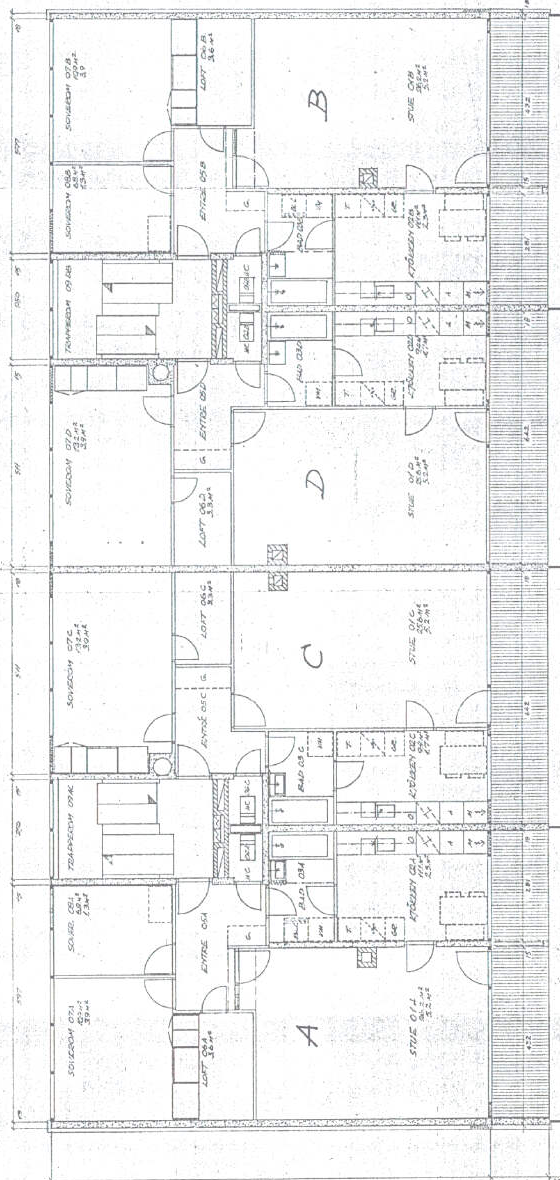


MÅLKONK-UTDELING

0180/10	O. LENSES A/S - VESTLIA BL	DATO: 30-7-71
		MÅL: 1-100
	2-TRAPPEROMS POLIGBLOKK	TRAPPE-
	ETASJEPLAN	2. ETV. 002
SCHUTTEIN OG TONSETH JR. ARKITEKTER MMAL-PAG NORDBRE OT. 12 TRONDHEIM		
TELEFON 24105 - 21 800		

A-09.03.95 UTDELING AV MÅLKONK

TRONDHEIM KOMMUNE
 AVDELING EKVIV
 16 MAR 1995
 05/3415055
 5 107.5



0180/110

A-03.03.95 UTVIKLELSE AV MALKOLLER

O. LENSES A/S ~ VESTLIA AL

DATE: 30.7.71
 MAL: 1-100



2-TRAPPEROMS BOKSBLOKK
 ETASJEPLAN

2 TRAPPER
 BOKSBLOKK
 002

SCHUTTEIN OG TØNSETH JR. ARKITEKTER MNAL-PAG NORDRE GT. 12 TRONDHEIM

TELEFON 24 105 - 21 850

Edgar B. Schieldrops veg 22B

Nabolaget Vestlia - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hoeggen skole	5 min
Linje 22, 115	0.4 km
Lerkendal stasjon	7 min
Linje R70	3.2 km
Trondheim S	13 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 km
Trondheim Værnes	29 min

Skoler

Steindal skole (1-7 kl.)	8 min
326 elever, 17 klasser	0.7 km
Nardo skole (1-7 kl.)	21 min
288 elever, 19 klasser	1.8 km
Utleira skole (1-7 kl.)	24 min
481 elever, 25 klasser	1.8 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	6 min
449 elever, 28 klasser	0.5 km
Strinda videregående skole	8 min
1150 elever, 17 klasser	3.8 km
Trondheim Katedralskole	10 min
600 elever, 21 klasser	4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Moholt	20 min
Recharge Esso Moholt	21 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

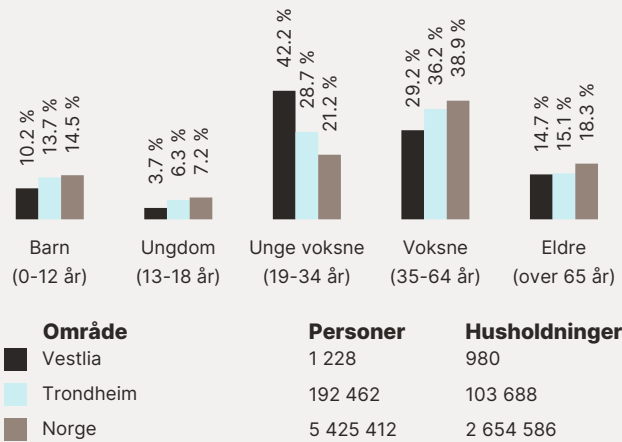


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Vestlia barnehage (1-5 år)	6 min
88 barn	0.5 km
Sollia barnehage (1-5 år)	11 min
53 barn	0.8 km
Risvollan barnehage (1-5 år)	11 min
71 barn	0.8 km

Dagligvare

Bunnpris Vestlia	6 min
Coop Mega Nardo	10 min
Post i butikk	0.9 km

Primære transportmidler

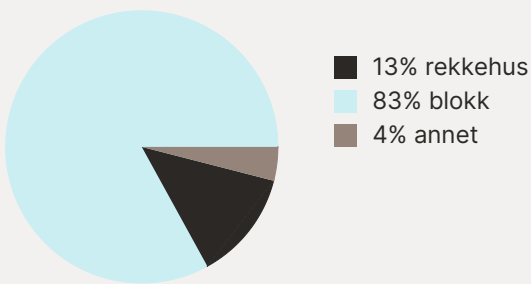
-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100
-  Støynivået
Lite støynivå 95/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Sport

-  Hoeggen skole
Aktivitetshall
6 min  0.5 km
-  Steindal skole
Aktivitetshall, ballspill
7 min  0.6 km
-  TrenHer Nardo
18 min 
-  3T-Moholt
20 min 

Boligmasse



«Rolige, koselige omgivelser, mye grønt gress og trivelige mennesker.»

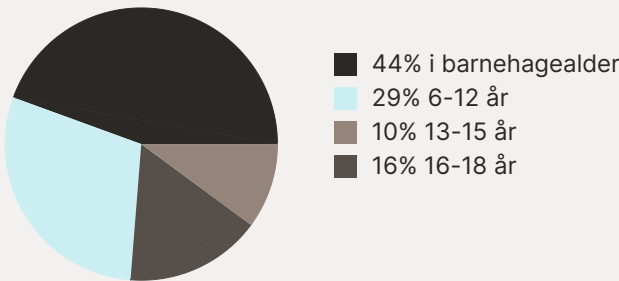
Sitat fra en lokalkjent



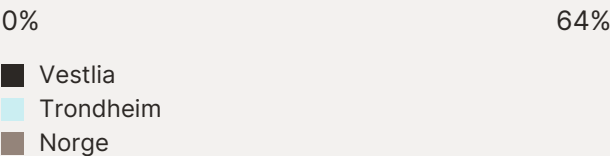
Varer/Tjenester

-  Nardo centeret
10 min 
-  Boots apotek Nardo
10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

