

Velkommen til

Asbjørn Øverås veg 3 B, 7036 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Asbjørn Øverås veg 3 B
7036 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 730 000,-	**BRA/BRA-i**	58 / 55 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 739 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	55 744,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 795 047,-	**Byggeår**	1972
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 427,-	**Etasje**	2 av 2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

+47 912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Asbjørn Øverås veg 3 B, 7036 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 2152 i RISVOLLAN BORETTSLAG, org.nr. 846722092, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 785 744,-
Prisantydning	kr	2 730 000,-
Andel fellesgjeld	kr	55 744,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 795 047,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 801 947,-

Omkostninger
Forhåndsvarsel forkjøpsrett Risvollan BL kr 8 213,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 427,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Fiberbredbånd Kr. 349,-
- A-konto Fjernvarme Kr. 692,-
- Kabel-TV fra Telenor kr Kr. 70,-
- Driftskostnader Kr. 3 316,-

Vi gjør oppmerksom på at borettslaget vil ta opp et ekstra lån på 60 millioner kroner i løpet av 2025 i forbindelse med bygging av garasjer. For denne enheten er det estimert en økning i andel fellesgjeld på kr ca. 39.300,-. Det er ikke planlagt en ytterligere økning av felleskostnadene som følge av dette, da økningen ble allerede bakt inn i økningen som var 01.01.2025. Dette ble bekreftet skriftlig av Risvollan borettslag.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 85 687 467,- pr 13-03-2025

Renter og avdrag

Husbanken 14620432 Serielån 4 terminer, innfrielse 03.01.2024
Husbanken 14631092 Serielån 4 terminer, innfrielse 03.11.2033
Danske Bank 10.62789 Serielån 4 terminer, innfrielse 30.06.2037

Vi gjør oppmerksom på at borettslaget vil ta opp et ekstra lån på 60 millioner kroner i løpet av 2025 i forbindelse med bygging av garasjer. Dette vil føre til en økning i andel fellesgjeld.

Sikringsordning
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Forretningsfører
Risvollan BL
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Areal
BRA - i: 55 m²
BRA totalt: 58 m²
TBA: 14 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 av 2

Parkering
Utvendig parkering på borettslagets tomt. Mulighet for leie av garasjeplass.

Borettslaget har felles ladepunkter for elbil.

Borettslagets eiendom
Gnr. 84, Bnr. 6, Trondheim kommune.

Byggeår
1972 ifølge takstmann/kommunen.

Innhold
Primærrom: 2.etasje: Entre, gang, stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bad.

Standard
Entre: Flis på gulv og malt mur/plater på vegger. Malt betong i himling. Skyvedørsgarderobe og sikringsskap. Elektrisk gulvvarme. Radiator.

Gang: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt betong i himling.

Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt betong i himling. Utgang til balkong. Radiator.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater/betong på vegger. Malt betong i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Radiator.

Soverom: Laminat på gulv og malte plater/betong på vegger. Malt betong i himling. Skyvedørsgarderobe og radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med spotter i himling. Utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, veggmontert toalett og servant i skap. Elektrisk gulvvarme.

Vaskerom: Laminat på gulv og malte plater/betong/tegl på vegger. Malt betong i himling. Opplegg for vaskemaskin og lekkasjeføler med vannstoppventil.

Beliggenhet
Risvollan Borettslag er Norges største frittstående borettslag med 1.113 leiligheter lokalisert ca. 5 km sør for Trondheim sentrum. Borettslaget har god kollektiv transportdekning med 5 faste bussholdeplasser i nærheten. Sentrale studiesteder som NTNU Gløshaugen er innen sykkelavstand.

Da blokkene ble bygd på 70-tallet ble det vektlagt fleksibilitet i boligene ved bruk av flyttbare vegger, samt mulighet til individuelt preg i hagene. Den enkelte bolig sin retning og etasjehøyde er tilrettelagt med hensyn til sol- og utsiktsforhold.

Bebyggelsen er fordelt på 8 områder, hvert med egen kvartalslekeplass, samt rikelig med grøntarealer omkring. I nærområdet ligger

Utleira og Stendal barneskoler, Hoeggen ungdomsskole og fem barnehager. Bilfrie internveier knytter borettslaget sammen og gir en trygg skolevei for de minste. De tar deg også til det populære friluftsområdet Estenstadmarka, som byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Kort vei unna finner du også Utleirahallen som tilbyr flere idrettsalternativer for barna.

Dagligvarehandelen kan du gjøre på Risvollansenterets Coop EXTRA. Her finnes også legesenter, tannlege, apotek, bibliotek, frisør og spisested m.m. Dessuten kan beboere leie borettslagets storstue, Risvold, for større arrangement. Risvollan Borettslag er for deg som ønsker å bo praktisk og lettvint, med kort vei til hverdagens nødvendige servicefasiliteter.

Adkomst
Fra Nardosenteret, hold rett frem i Utleirvegen, ta inn til venstre på Risvollvegen, og videre første vei til høyre som er Asbjørn Øverås vei. Parker på felles parkeringsområde på toppen og følg videre skilting til nr 3 B.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Utvendig kledd med fasadeplater og liggende kledning. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass. Informasjon er innhentet fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 19.10.1972

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp via fjernvarme og elektrisitet.

A-konto fjernvarme er inkl. i felleskostnadene.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Telenor. Det er installert fiber.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til bla. boligbebyggelse og grønnstruktur og reguleres med plan-id r1112ae.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 678 060,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 712 239,-.

Andel felles formue
kr 21 288,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Intern forkjøpsrett i borettslaget. Ta kontakt med megler for informasjon knyttet til antall påmeldte.

Eier
Ingvild Følstad og Daniel Alexander Reich

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Om borettslagets økonomi:
Resultatregnskapet fra 2023 viser et årsresultat på kr 14.080.890,-. Beløpet ble overført til borettslagets egenkapital. Borettslagets egenkapital pr. 31.12.2023 er på kr. 103.626.892.

Meglers kommentar til areal:
- Opprinnelig byggemeldt bod er i bruk som vaskerom. Vaskerommet tilfredsstiller ikke gjeldende krav til forskriftskrav til våtrom, men vurderes likevel til å betjene tiltenkt funksjon som vaskerom. Dette ihht. takstmann.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Jo Persen i Trøndelag Boligtakst den 19-03-2025.
Takstmanns kommentar til areal:
Andel av fellesarealer er ikke medregnet i bruksarealet (BRA), men disponeres av den enkelte boenhet i tråd med gjeldende interne vedtekter. Tilhørende bod med adkomst fra fellesareal i kjelleretasje er medregnet som BRA-e. Disponering av bod areal ble påvist av selger og oppmålt til 3m². Balkong/inngangsparti på 14m² er i rapportens arealoppsett benevnt som TBA/åpent areal.

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med byggemeldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres et avvik. Byggemeldt bod er i bruk som vaskerom. Medregnes likevel som del av primær arealet. Midlertidig brukstillatelse er datert 19.10.1972.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Våtrom > 2.Etasje. > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2.Etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Spesialrom > 2.Etasje. > Vaskerom > Overflater og konstruksjon

Eventuelle oppgraderinger av fasade som vinduer, balkonger, utvendige avløpsrør, utvendige dører etc. er underlagt borettslagets ansvarsområde. For ytterligere informasjon henvises det til rapportens respektive punkter.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 19.03.2025
- Selgers egenerklæring datert 17.03.2025
- Energiattest
- Planskisse
- Vedtekter
- Husordensregler
- Borettslagets regnskap
- Brukstillatelse
- Regulering m/bestemmelser

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler
Telefon: 912 71 757
E-post: abbas.al-rekabi@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


LA BOTANIQUE














SIEMENS


HOME
IS HAPPY






LA BOTANIQUE












LG
SENZ






12 43








B
3
A

ASBJØRN ØVERÅS VEG 3B

Nabolaget Risvollan - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Søndre Risvolltun	Linje 11, 51	3 min / 0.3 km
Lerkendal stasjon	Linje R70	7 min / 3.6 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min / 6.4 km
Trondheim Værnes		29 min

SKOLER

Utleira skole (1-7 kl.)	481 elever, 25 klasser	10 min / 0.8 km
Steindal skole (1-7 kl.)	326 elever, 17 klasser	11 min / 1 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.)	462 elever, 26 klasser	20 min / 1.7 km
Hoeggen skole (8-10 kl.)	449 elever, 28 klasser	12 min / 1 km
Sunnland skole (8-10 kl.)	400 elever, 22 klasser	20 min / 1.7 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	9 min / 4.2 km
Trondheim Katedralskole	600 elever, 21 klasser	11 min / 5.1 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

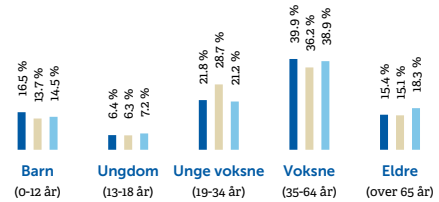
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Risvollan	826	416
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Preg barnehager Risvollan (1-5 år)	30 barn	2 min / 0.2 km
Risvollan barnehage (1-5 år)	71 barn	6 min / 0.5 km
Sollia barnehage (1-5 år)	53 barn	7 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Risvollan	Post i butikk	5 min / 0.5 km
Bunnpris Stubban	PostNord	11 min / 1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 88/100

SPORT

Risvollan aktivitetsområde	Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...	4 min / 0.3 km
Stordalen/Risvollan ballbinge	Ballspill	7 min / 0.4 km
TrenHer Nardo		22 min
3T-Fossegrenda		6 min

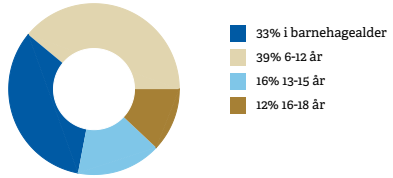
BOLIGMASSE



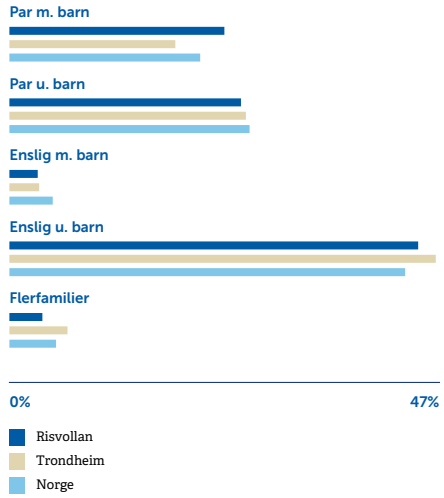
VARER/TJENESTER

Nardo centeret	14 min
Boots apotek Risvollan	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



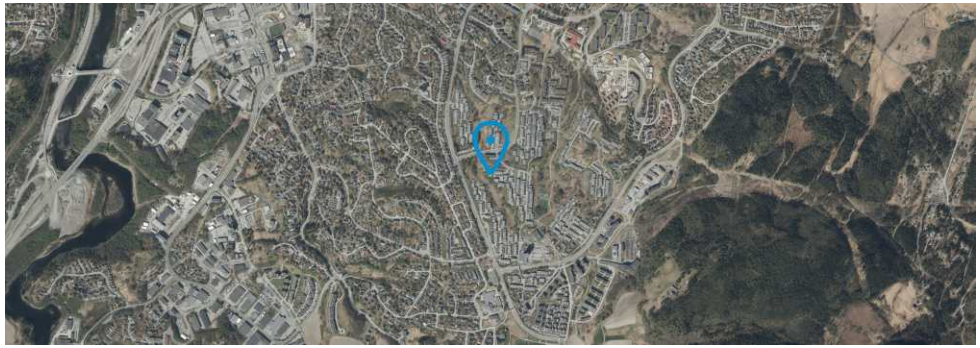
FAMILIESAMMENSETNING

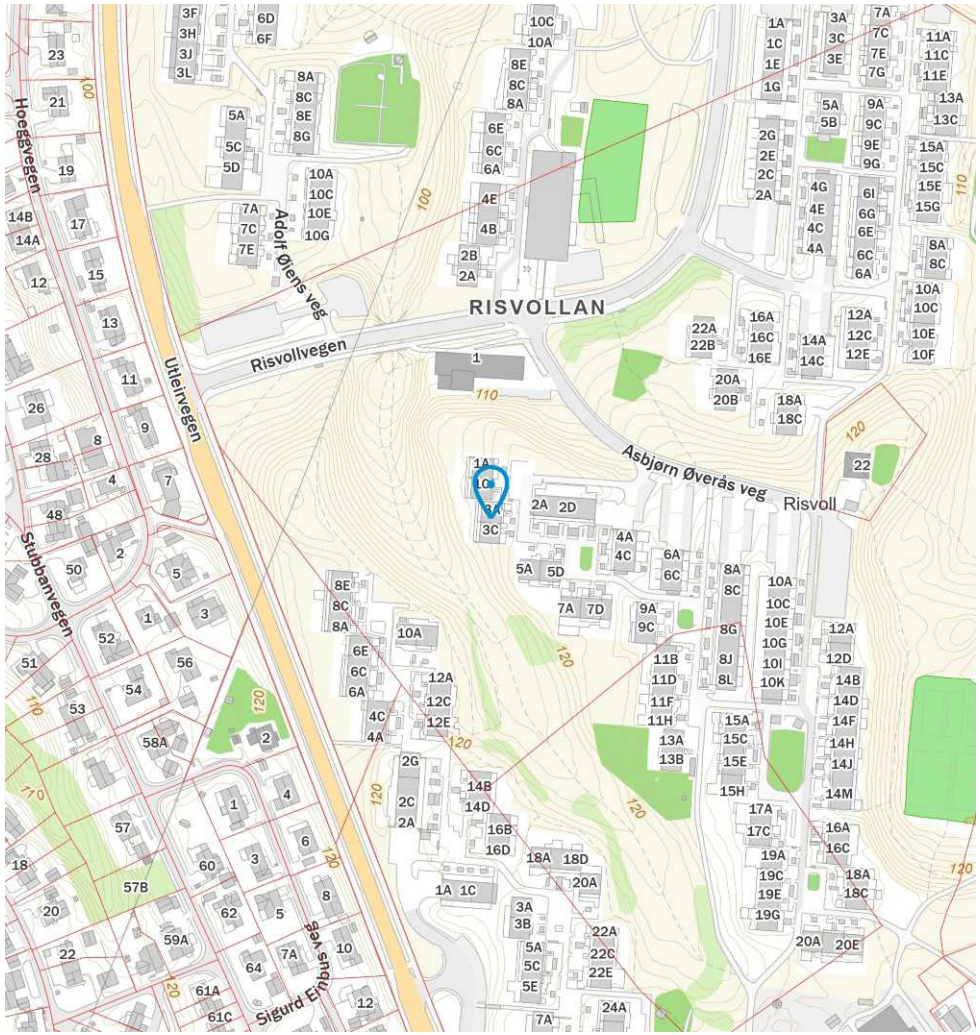


SIVILSTAND

	Risvollan	Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

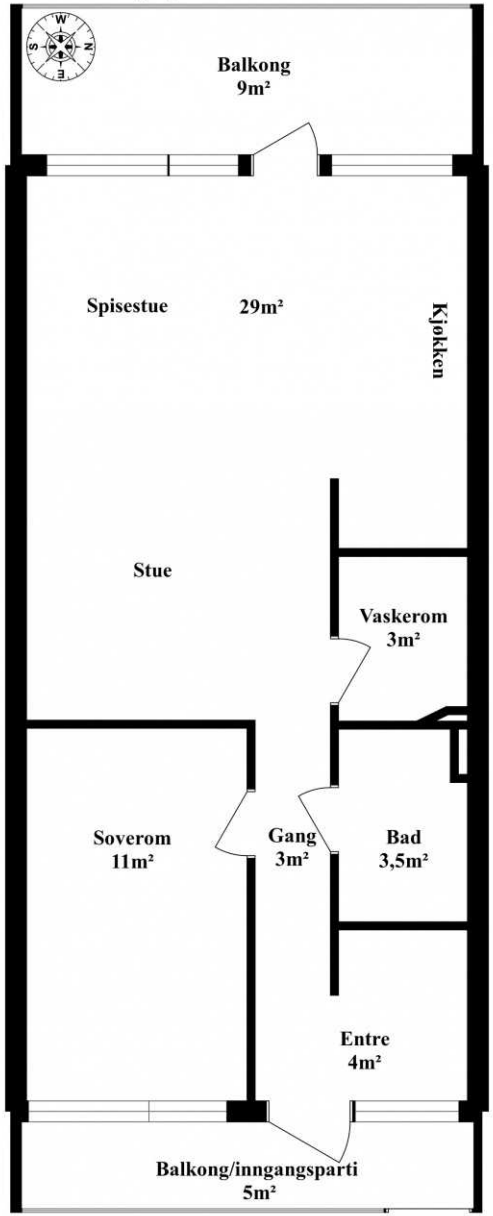
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Asbjørn Øveås veg 3B.
2.Etasje, Anr 2152. H0201.



TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være riktig i alle detaljer, areal benevnelser eller målestokk.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Asbjørn Øverås veg 3 B , 7036 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 84, bnr. 6
Andelsnummer 2152

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14730-1531 **Referansenummer:** HJ2648

Autorisert foretak: Trøndelag boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Persen **Vår ref:**

TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Trøndelag boligtakst AS

Trøndelag boligtakst AS besitter svennebrev/mesterbrev i tømrerfaget og er videreutdannet via Norsk Takst og Norges eiendoms akademi. Trøndelag boligtakst AS er godkjent våtromsbedrift for kontroll og tilstandsanalyse av våtrom. Bedriften innehar med dette 21 års kompetanse innen bygg og takseringsfaget. Trøndelag boligtakst AS holder seg kontinuerlig faglig oppdaterte etter forbundets krav til etterutdanning.

Rapportansvarlig

Jo Persen
Uavhengig Takstingeniør
jo@trondelagboligtakst.no
958 34 094

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Asbjørn Øverås veg 3 B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 84 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med byggemeldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres et avvik. Byggemeldt bod er i bruk som vaskerom. Medregnes likevel som del av primær arealet. Midlertidig brukstillatelse er datert 19.10.1972.

Asbjørn Øverås veg 3 B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 84 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

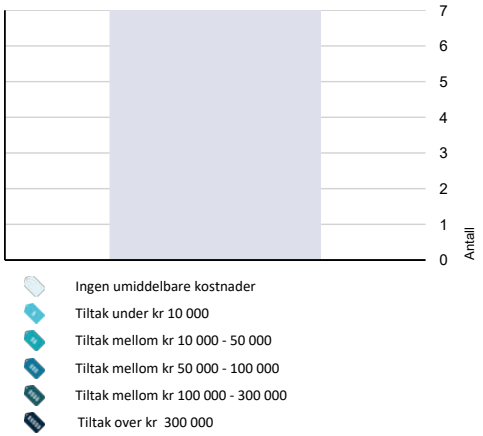
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av rekvirent. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, grunnforhold, felles trapper, felles kjeller og felles loft. Andelen kan likevel ha et brøkmessig økonomisk vedlikeholdsansvar tilknyttet disse bygningsdelene.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje. > Vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1972

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Utvendig kledd med fasadeplater og liggende kledning. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leilighet har malte trevinduer med 3-lags glass datert 1995.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres påregnelig aldrings/bruksslitasje og utvendig forhøyet grad av værslitasje. Isolerglass vinduer fra 1995 har passert normal forventet funksjonstid. Ytelse av tetthet med isolerende egenskaper reduseres med alderen og risiko for punkteringer forhøyes.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder og redusert gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Risiko for tiltaksbehov i tiden som kommer er likevel forhøyet og påregnelig. Utvendige fasader med vinduer er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Leiligheten har hovedytterdør av teak med ukjent alder og malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 1995.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres råteskadet belisting ved utvendig del av balkongdør og generell forhøyet grad av værslitasje. Isolerglass i balkongdør har passert normal forventet funksjonstid. Ytelse av tetthet med isolerende egenskaper reduseres med alderen og risiko for punkteringer forhøyes.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder med påvist slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Risiko for tiltaksbehov i tiden som kommer er likevel forhøyet og påregnelig. Utvendige fasader med ytterdører er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med utgang fra stue mot vest og balkong/inngangsparti mot øst. Disse ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1989.

Årstall: 1989 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Asbjørn Øverås veg 3 B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 84 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Rapportens referansenivå for vurdering av balkonger/terrasser med personsikkerhet er gjeldende forskriftskrav. Rekkverkshøyder på balkonger tilfredsstiller ikke dagens krav.(100cm)

Det registreres generelt forhøyet slitasjegrad av overflater med et kommende vedlikeholdsbehov.

TG-2 er satt med bakgrunn i omtalte avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med hensyn til personsikkerhet ved bruk anbefales det på et generelt grunnlag å etterstrebe ivaretakelse av gjeldende forskriftskrav til balkong konstruksjoner.

Nedskraping av overflater med påfølgende overflatebehandling må også i tiden som kommer påregnes.

Fasader med balkonger er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår uten vesentlige skader eller tilstandssvekkelser. Eventuelle kosmetiske tiltaksbehov er ikke underlagt rapportens mandat hvor normal bruksslitasje må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er et betongdekke. Ved enkel nivellering av etasjeskille registreres ikke vesentlige helningsavvik/skjevheter. Avvik utover dagens toleransekrav ved oppføring av boliger er likevel påregnelig, alder og datidens byggeforskrift/utførelse tatt i betraktning.

VÅTROM

2.ETASJE. > BAD

Generell

Badet er rehabilitert i sin helhet i 2014, da med unntak av sluk som er av støpejern fra byggeåret. Dette i regi av tidligere hjemmelshaver, opplyst av selger. Det er benyttet ansvarlige foretak på elektriker arbeider. Øvrige rør, membran og flis arbeider er utført som dugnad med hjelp av faglært. Det foreligger ingen dokumentasjon utover opplysninger gitt ved tidligere avhending. Med bakgrunn i forannevnte risiko opplysninger foreligger ingen tetthetsgaranti eller reklamasjonsberettiget.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegger og malte plater med spotter i himling. Overflater fremstår uten anmerkede tiltaksbehov.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved enkel nivellering registreres en høydeforskjell på ca 25mm fra topp membran ved dør og til overkant av slukrist under dusjkabinett. Oppbrett/forhøyning under dørterskel mot tilstøtende rom ivaretar vannsikkerheten og krav til høydeforskjell.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registres stedvis bom ved gulvflis på utside av dusjsonen. Bom kan være et symptom på begrenset vedheft eller understøttelse av flis til underlaget.

TG-2 er satt på omtalt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens kan være at flis mister vedheft til underlaget eller sprekker ved mekanisk påvirkning. Tiltak for å kunne gi TG-1 er re-innfesting av fliser med bom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



2.ETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har støpejerns sluk fra byggeåret med ettermontert nyere klemring. Nøyaktig utførelse i overgang gulv /sluk er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Smøremembran bak flis flis på gulv og vegger med udokumentert type og utførelse. Tettesjiktet er opplyst å være etablert som egeninnsats/dugnadsarbeider.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det vil alltid være vanskelig å fastslå gjenværende funksjonstid for sluk fra byggeåret 1972.

Det registreres ikke symptomer utettheter eller svikt på befaringdagen.

TG-2 er satt på slukets alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens ved svikt vil være utilsiktet lekkasje i tilstøtende konstruksjon. Det er likevel ikke symptomer på dette i dag, men det gjøres oppmerksom på risiko tilknyttet eldre sluk med tilslutning av nyere membran/klemring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk av støpejern fra byggeåret.

2.ETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med dusjkabinett, mekanisk avtrekk, veggmontert toalett og servant i skap. Det ble ikke anmerket skader eller tiltaksbehov tilknyttet sanitærutstyr med innredning på befaringsdagen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet ventileres mekanisk med tilluftsspalte under dørblad.

2.ETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved lokalt sted for hulltaking mot våtsone ble det ikke påvist symptomer på fuktskade eller fuktavvik. Hulltaking er foretatt mot våtsone fra tilstøtende entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

Undersøkelsen er begrenset til en hulltaking mot våtsone ihht. til minste krav i forskrift til avhendingslova. Sted for hulltaking er vurdert etter tilkomst, synlighet og erfaringsmessig størst sannsynlighet for fuktskade. Selv om det ikke avdekkes fuktavvik eller symptomer på skade ved valgt sted for hulltaking, kan ikke fravær av skjult fuktskade andre steder i våtrommet med sikkerhet verifiseres. Dette til orientering.



Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0%.

KJØKKEN

2.ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er oppgradert i regi av tidligere hjemmelshaver i 2014 og har innredning med glatte fronter med benkeplate av laminat. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet fremstår i funksjonell beskaffenhet og det ble på befaringsdagen ikke registrert fuktavvik eller vesentlige tilstandssvekkelser.

På et generelt grunnlag vurdert etter gjeldende forskriftskrav og som et skadeforebyggende tiltak, anbefales det å etablere lekkasjedetektor tilknyttet automatisk vannstoppventil(aquastop) i rom med vann/avløpsinstallasjoner uten sluk/avrenningsmulighet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE. > KJØKKEN

Asbjørn Øverås veg 3 B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 84 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ledet over tak. Kjøkkenet tilføres forøvrig friskluft naturlig via åpningsvinduer og ventiler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

2.ETASJE. > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Benevnt vaskerom er med laminat på gulv og malte plater/betong/tegl på vegger. Malt betong i himling. Opplegg for vaskemaskin og lekkasjeføler med vannstoppventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vaskerom er i dag betegnet som våtrom. Benevnt vaskerom tilfredsstiller ikke gjeldende forskriftskrav til våtrom. Det er ikke etablert sluk i rommet og omfang/utførelse av eventuelt etablert tettesjikt/membran er ukjent. Vurderes likevel til å betjene tiltenkt funksjon som vaskerom.

Hulltaking er unnlatt grunnet tilstøtende murkonstruksjon, naboandel og fast kjøkkeninnredning mot våtsone. Ved visuelle observasjoner og alternativt fuktsøk med indikator i våtrommet, registreres ikke symptomer på bakenforliggende skjulte skadeforløp.

TG-2 er satt med bakgrunn i omtalte avvik, vurdert etter gjeldende krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det anbefales fortsatt beskjeden eksponering av fritt bruksvann i rom uten sluk med vanninstallasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Omfang av tiltak på utvendige stikkledninger er ikke kjent. Innvendige rørinstallasjoner av plast/"rør i rør" fra 2014 og av delvis eldre kobber. Hovedstoppeventil til stigeledning opp til leiligheten er etablert ved fellesareal i kjellerbod. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjons/trykk avvik på befaringsdagen. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

Stikk/stigeledninger inn til leiligheten er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern fra byggeåret og med innslagsvis plast tilknyttet rehabilitering av våtrom med kjøkken i ettertid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Omfang av tiltak med historikk på utvendige stikkledninger er ikke kjent. Avløp er tilknyttet offentlig/kommunal bortledning. Det ble ikke registrert lekkasjer eller nedsatt ytelse av avrennings funksjon på befaringsdagen. Staking kan utføres via sluk eller andre avløps tilslutninger.

Utover forskriftens krav til undersøkelses nivå har ikke undertegnede rørfaglig bakgrunn. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder, da normal forventet funksjonstid for avløpsinstallasjoner fra byggeåret har passert. (sluk av støpejern fra byggeåret)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Funksjonstid reduseres naturlig med alder og bruk, hvor risiko for tiltaksbehov tilsvarende forhøyes.

Stikk/stigeledninger inn til leiligheten er vanligvis underlagt borettslagets ansvars/vedlikeholds område.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens oppholdsrom tilføres friskluft naturlig. Etablert ventilerings funksjon avviker ikke fra krav på oppførings tidspunktet/rapportens referansenivå. Funksjonen fremstår med tiltenkt ytelse på befaringsdagen, hvor det ikke registreres symptomer på utilstrekkelig ventilering. Det henvises forøvrig til respektive punkter for ventilering av våtrom og kjøkken som vurderes etter gjeldende forskriftskrav til luftutbytte.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme som ivaretar tilførsel av varmt forbruksvann og vann til oppvarming av radiatorer. Det registreres ikke lekkasjer eller funksjonsavvik på befaringsdagen.

Utover forskriftens krav til undersøkelses nivå har ikke undertegnede spisskompetanse på vurdering av fjernvarmeanlegg. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

For ivaretakelse av funksjonstid med ytelse anbefales periodisk kontroll med vedlikeholdsintervaller av autorisert foretak. Vedlikehold av fjernvarmeanlegg er viktig for å sikre driftssikkerhet, energieffektivitet og tiltenkt levetid. Intervallene for vedlikehold varierer avhengig av type anlegg, bruksintensitet og lokale forhold.

Fjernvarmeanlegg med radiatorer og tilhørende komponenter er vanligvis underlagt borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Leilighetenes elektriske anlegg er rehabilitert i regi av tidligere hjemmelshaver i 2014, opplyst fra selger med referanse i tidligere salgsoppgaver. Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser er etablert ved entre/gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Skal foreligge fra 2014 i Sønnicos arkiv.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det ble på befaringsdagen ikke registrert symptomer på unormale tilstander og det er ikke opplyst om pålegg tilknyttet de elektriske installasjonene. Utover forskriftens krav til undersøkelsesnivå har ikke undertegnede elektrofaglig kompetanse og ytterlige tilstandsvurdering må eventuelt rekvireres uavhengig av denne rapporten.





Asbjørn Øverås veg 3 B , 7036 TRONDHEIM
Gnr 84 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen. Rapportens referansenivå for vurdering av brannsikkerhet i eldre boliger er minst byggeforskrift 1985. Det er etablert røykvarslere og slukke utstyr i henhold til krav etter minst byggeforskrift 1985. Utstyret er ikke funksjonsprøvet på befaringsdagen.

Selv om etablert brann/røyk teknisk utstyr tilfredsstiller rapportens referansenivå etter NS 3600, anbefales det på et generelt grunnlag å etterstrebe gjeldende forskriftskrav til forhold tilknyttet brannsikkerhet. (TEK17)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

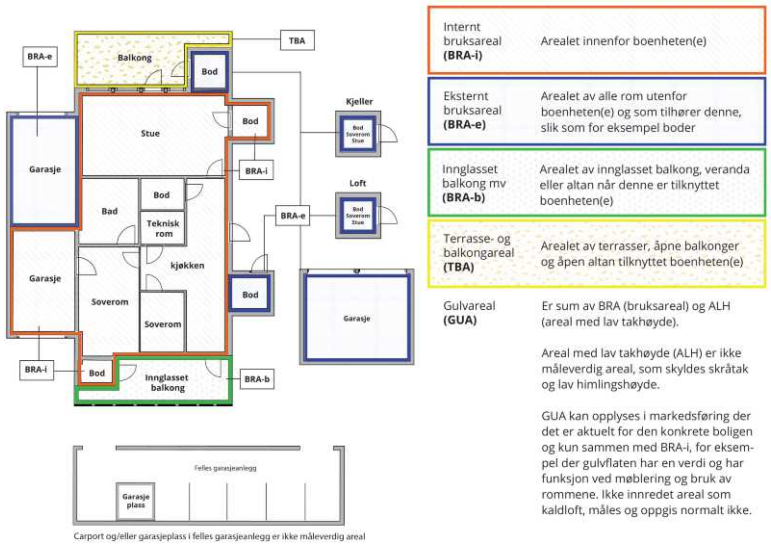
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje.	55	3		58	14
SUM	**55**	**3**			**14**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje.	Entré, Gang, Soverom, Bad, Vaskerom, Stue/spisestue, Kjøkken	Tilhørende bod med adkomst fra fellesareal.	

Kommentar

Andel av fellesarealer er ikke medregnet i bruksarealet (BRA), men disponeres av den enkelte boenhet i tråd med gjeldende interne vedtekter. Tilhørende bod med adkomst fra fellesareal i kjelleretasje er medregnet som BRA-e. Disponering av bod areal ble påvist av selger og oppmålt til 3m². Balkong/inngangsparti på 14m² er i rapportens arealoppsett benevnt som TBA/åpent areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med byggemeldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres et avvik. Byggemeldt bod er i bruk som vaskerom. Medregnes likevel som del av primær arealet. Midlertidig brukstillatelse er datert 19.10.1972.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring og rapportens respektive punkter.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Jo Persen	Takstingeniør
	Daniel Alexander Reich	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	84	6		0	142812.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Asbjørn Øverås veg 3 B

Hjemmelshaver
Risvollan Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RISVOLLAN BORETTSLAG	846722092			Reich Daniel Alexander, Følstad Ingvild Margrete

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2152

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 290 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.03.2025	Det ble ikke registrert avvik fra gitte opplysninger og observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	18.03.2025	Kommunalinformasjon er gjennomgått med vurdering under "lovlighet".	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 16.03.2025 Følstad, Ingvild Margrete

bankID SIGNERT 17.03.2025 Reich, Daniel Alexander

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Daniel Alexander Reich

Ingvild Margrete Følstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Asbjørn Øverås veg 3B
7036 TRONDHEIM

5001-84/6/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Lekkasje i dusjkabinett. Medførte vannansamling på gulvet på den ene siden av dusjkabinettet etter lengre bruk av dusjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Tettet glippe i dusjkabinettet med silikon.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier. rehab utført ved dugnadsarbeid etter forskrift, ref. egenerklæring fra forrige eier

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

membran, ref. egenerklæring fra forrige eier

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Lekkasje i tak på vaskerom. Skyldtes snøsmelting på taket.Fikset av borettslaget, ta evt. kontakt med borettslaget for mer informasjon.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Risvollan Borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: ukjent, borettslagsansvar

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

Ja, slitasje på ramme på det minste vinduet på soverommet. Kondens ved kalde temperaturer ute som har gjort at maling har sprukket opp.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

fukt i vinduskarm på nevnte vindu på soverommet

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: arbeid utført av tidligere eier etter forskrift, ref. tidligere salgsoppgave

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Sønnico
   Beskrivelse av arbeidet: Rehab el-anlegg, ref. tidligere salgsoppgave

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

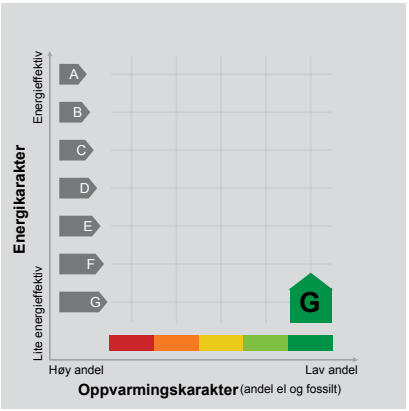
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Asbjørn Øverås veg 3B
Postnummer	7036
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	84
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182397628
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-93874
Dato	18.03.2025



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 energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
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/faktaark-til-er)

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.

Pliktene for 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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.Kjøl - 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 på varmeanlegg

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

4.1 Vedtekter

Vedtekter for Risvollan Borettslag vedtatt på konstituerende generalforsamling 11. mai 1970 med senere endringer. Siste endring 2. mai 2016.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Risvollan Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

(4) I tillegg kan arbeidsgivere som skal leie ut boliger til sine ansatte eie inntil fem prosent av andelene i tillegg til de som visse juridiske personer kan eie i medhold til tredje ledd.

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

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i 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 andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som 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, skilsmisse eller arv, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Heller ikke kan forkjøpsrett gjøres gjeldende ved boligbytte (bytte av andeler) eller ved overdragelse fra andelseier som nevnt i § 2-1 (3) og (4) til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren første gang overtok andel i borettslaget. Ved erverv av ny andel etter tidligere fraflytting fra borettslaget, medregnes ikke tidligere ansiennitet. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett anvendes, reduseres ansiennitet som teller med etter dette ledd med 5 år.

(2) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik botid, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med 5 år.

(3) Styret kan fravike prioritetsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.

(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 når særlige grunner tilsier det.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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 nødvendig 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 vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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.

(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, 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, vasker apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke radiatorer med tilhørende ledningsnett innenfor boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

5-3 Andelseiers utvidede vedlikeholdsplikt og ansvar for rørføringer og tekniske installasjoner etter ombygging»

(1) All ombygging som medfører endringer i rørføringer og andre tekniske installasjoner, er søknadspliktig til borettslagets administrasjon.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. vedtektenes pkt. 5-1 må etterkommes for de rørføringer og øvrige tekniske installasjoner som følger av tiltaket. Tilsvarende oppheves Risvollan Borettslag sin vedlikeholdsplikt for de samme installasjonene som følge av tiltaket, jfr. kap. 4.1, pkt. 5-2.

(3) All ombygging som nevnt over skal utføres av autoriserte firma. Dokumentasjon på dette skal innleveres borettslagets administrasjon, ved ferdigstillelse.

(4) Dersom tiltaket ikke er omsøkt og/eller godkjent, eller dokumentasjon på autorisert utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht. borettslagsloven kap. 5.1, og ellers som følge av tiltaket, herunder i forhold til rørgjennomføringer i bærende konstruksjoner (som ellers er borettslagets ansvar), både overfor Risvollan Borettslag, andre andelseiere og tredjepersoner. Risvollan Borettslag fraskriver seg ansvar for eventuelle skader og følgeskader på rør og annet som er blitt installert i forbindelse med tiltaket.

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

(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 pantsikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer. Begge kjønn skal være representert med minimum 40%. Styret skal ha tre nummererte varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier, andelseiers ektefelle/samboer eller representant for de ansatte i borettslaget.

(3) Styret velges av generalforsamlingen med unntak av de ansattes representant og dennes personlige varamedlem som velges av og blant de ansatte. Styreleder velges ved særskilt valg. Det kan maksimalt oppnevnes to styremedlemmer fra samme felt. 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 styremedlemmene er tilstede. 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 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Om representasjon og fullmakt gjelder bestemmelsene i borettslagslovens § 8-16.

(2) Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

(3) I tillegg gjelder at dersom det føres sak mellom representantskapets flertall på den ene side og laget på den annen side, og i den utstrekning bestemmelsene borettslagslovens § 8-16 ikke er til hinder for det, skal styret kreve generalforsamlingen sammenkalt til valg av en eller flere personer som skal opptre for laget under saken.

9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Naboutvalg

(1) Det skal opprettes naboutvalg ved hvert av områdene A, B, C, D, E, F, G, H1-15, H2-20 og Høyhuset**.** I de tilfeller hvor det viser seg umulig å skaffe tilstrekkelig antall medlemmer, kan det respektive felt søke styret om en sammenslåing/samarbeid med et annet felts naboutvalg inntil ett år av gangen.

(2) Hvert naboutvalg skal ha 3-5 medlemmer som velges av allmøte i respektive felt i henhold til bestemmelser nedfelt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen. Suppleringsvalg foretas i ekstraordinært allmøte.

(3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av naboutvalgene.

(4) Naboutvalgene skal være kontaktledd mellom styret og beboerne. Forøvrig skal naboutvalgene ha den myndighet og utøve de oppgaver som er fastsatt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen.

(5) Generalforsamlingen eller styret kan bevilge midler særskilt til naboutvalgene. For slike midler skal naboutvalgene føre regnskap, som framlegges for styret etter nærmere regler fastsatt av styret.

(6) Styret fører tilsyn med at utvalgene oppfyller sine plikter.

9-2 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Kontaktutvalget foreslår medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Funksjonstid på 2 år. Valgkomiteen skal bestå av begge kjønn. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg. Valgkomiteen skal bestå av 3 andelseiere fra ulike naboutvalgsområder.

(3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av valgkomiteen.

(4) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret slik at begge kjønn er representert med minimum 40%.

(5) Valgkomiteen skal fremlegge forslag om godtgjørelse til styre og representantskap for generalforsamlingen.

9-3 Representantskap

(1) Representantskapet skal bestå av 4 representanter med maksimum 2 fra samme felt. Representantskapets ordfører gis dobbeltstemme ved stemmelikhet. Det skal være 2 vararepresentanter som velges i nummerert rekkefølge. Representant eller vararepresentant skal være andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer. Flest mulig av naboutvalgsområdene bør være representert.

(2) Valgkomiteen innhenter forslag til representanter fra naboutvalgene, og fremmer endelig forslag til generalforsamlingen.

(3) Representantene velges på ordinær generalforsamling med funksjonstid på 2 år. Varamedlemmer velges for ett år.

(4) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av representantskapet.

(5) Representantskapets ordfører velges av og blant representantskapets medlemmer for ett år.

(6) Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, generalforsamlingens og representantskapets egne beslutninger.

(7) Representantskapet skal gis opplysninger om lagets drift i den utstrekning det finner dette nødvendig og forholdene tillater det. Det har i dette øyemed, samlet eller ved et utvalg, rett til å gjennomgå lagets obligatoriske spesifikasjoner og dokumentasjon i henhold til lov om bokføring. To ganger hvert år, og ellers så ofte representantskapet finner dette nødvendig, skal styret forelegge det kontospesifikasjoner, så vel som forklaring om alt vesentlig som har foregått i den forløpne tid. Som et ledd i dette fremlegger styret halvårsregnskap med kommentarer.

(8) Representantskapet skal til ubestemte tider, minst en gang om året, uten varsel sørge for at kasse og verdipapirer blir undersøkt.

(9) Representantskapet kan innhente sakkyndig bistand, når det finner dette påkrevd i en gitt sak.

(10) Medlemmer i representantskapet skal fortløpende få tilsendt protokoll fra styrets møter.

(11) Representantskapet skal forelegges årsoppgjør og revisjonsberetning senest 8 dager før saken skal behandles i representantskapet. Representantskapet skal gi uttalelse i generalforsamlingen om hvorvidt årsoppgjøret bør godkjennes.

(12) Saker av stor prinsipiell eller stor økonomisk betydning for borettslaget skal forelegges representantskapet før styret fatter endelig vedtak. Representantskapet forelegges også borettslagets budsjett med kommentarer før godkjenning.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Dog skal styret bestrebe seg på at ordinær generalforsamling avholdes innen 30. april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, representantskapet eller dets ordfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 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 de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker, men ikke tidligere enn 15. mars.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av representantskapets ordfører med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(3) I innkallingen skal de saker 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 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og representantskapet etter forslag fra valgkomiteen
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Årsberetning, årsregnskap samt representantskapets uttalelser skal snarest mulig og senest 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent adresse.

(3) Representantskapet skal fremsette forslag på valg av revisor.

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av representantskapets ordfører med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10-8 Møterett

(1) Alle andelseiere har rett til å være til stede i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseiers ektemake, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, medlemmer av representantskapet, forretningsfører og leietaker av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder, representantskapets ordfører og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. For representantskapets ordfører skal det i tilfelle utpekes en stedfortreder.

11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12 Revisjon

12.1 Revisor

(1) Laget skal ha revisor i overensstemmelse med borettslagslovens kapittel 9. Representantskapet skal fremsette forslag ved valg av revisor.

(2) Etter krav fra generalforsamling, representantskap, styremedlem, forretningsfører eller granskingsmann plikter revisor å gi opplysninger om hva han har funnet under sin virksomhet for laget. Revisor kan forlange spørsmålene fremsatt skriftlig og kan gi skriftlig svar. I så fall skal spørsmål og svar protokolleres, om noen av de tilstedeværende forlanger det.

(3) Revisor og hans assistent plikter for øvrig å bevare taushet om alt de under sin virksomhet får kjennskap til, for så vidt de ikke etter bestemmelser i lov er forpliktet til å gi opplysninger.

(4) I den utstrekning revisorloven eller annen lov hjemler ytterligere opplysningsplikt ut over det som følger av andre ledd, innebærer ikke bestemmelsene i andre ledd noen innskrenkning i revisors opplysningsplikt etter loven.

13 Sammenslåing og deling

13.1 Sammenslåing og deling

I tillegg til bestemmelsene i kapittel 10 i lov om borettslag skal gjelde at forslag om sammenslåing eller deling skal forelegges representantskapet til uttalelse før fremleggelse for generalforsamlingen.

14 Oppløsning

14.1 Oppløsning

Når skifteretten trer i generalforsamlingens sted i henhold til borettslagslovens § 11-2 (4), bortfaller representantskapet.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

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

15-2 Forholdet til borettslovene

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

Resultatregnskap for Risvollan Borettslag

Inntekter

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024	Budsjett 2023
Andel felleskostnader		55 608 060	53 459 952	57 801 096	55 579 836
Garasjeleie		7 540 946	6 157 004	7 844 196	7 538 280
Gebyrinntekter		1 298 412	1 294 923	1 253 344	1 232 068
Inntekter TVRisvollan		200	571 154	0	0
Andre inntekter	2	8 799 510	16 450 494	7 766 390	7 594 571
Sum inntekter		**73 247 128**	**77 933 527**	**74 665 026**	**71 944 755**

Driftskostnader

Lønn og andre personalkostnader	3	11 881 802	10 616 544	12 760 678	11 900 806
Honorar og godtgjørelser	4	660 985	723 090	753 500	718 553
Avskrivninger og Nedskrivninger	5	2 040 017	1 862 089	1 857 280	2 622 758
Elektrisk kraft		1 027 125	874 342	1 749 750	1 749 750
Kommunale avgifter		13 155 592	13 159 176	14 962 000	16 000 888
Driftsutgifter egne lokaler	6	906 842	1 042 048	3 115 000	2 715 000
Vedlikehold	7	10 764 165	14 951 118	14 420 000	15 205 000
Påkostninger	8	600 833	21 302	27 200 000	6 950 000
Revisjonshonorar og andre tjenester	9	630 588	647 185	820 000	1 200 000
Kontorkostnader	10	1 014 119	1 306 811	1 385 000	1 310 000
Egendekning skader	11	1 323 777	844 831	1 500 000	750 000
Forsikringspremier	11	2 332 395	2 259 362	2 649 214	2 445 550
Informasjon og velferdstiltak	12	408 675	803 119	440 000	660 000
Andre driftskostnader	13	7 394 805	6 613 544	7 384 200	7 193 820
Sum driftskostnader		**54 141 720**	**55 724 561**	**90 996 622**	**71 422 125**
Driftsresultat		**19 105 408**	**22 208 966**	**-16 331 596**	**522 630**

Finansinnt. og kostnader

Finansinntekter	14	46 241	25 142 508	50 000	50 000
Finanskostnader		5 070 759	3 550 137	7 455 904	3 348 770
Resultat av fin.innt- og -kostn		**-5 024 518**	**21 592 371**	**-7 405 904**	**-3 298 770**
Resultat før skattekostnad		**14 080 890**	**43 801 337**	**-23 737 500**	**-2 776 140**
Årets skattekostnad		**0**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat	**18**	**14 080 890**	**43 801 337**	**-23 737 500**	**-2 776 140**

Overføringer

Overført til/fra annen egenkapital	-14 080 890	-43 801 337	23 737 500	2 776 140

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler	Note	31.12.2023	31.12.2022
Faste eiendommer og anlegg	5	225 773 954	224 665 800
Kjøretøyer og maskinelt utstyr	5	2 837 627	1 672 913
Kontormaskiner og inventart	5	203 899	231 855
Finansielle anleggsmidler			
Fordring innglassing balkonger		124 802	156 002
Sum anleggsmidler		**228 940 282**	**226 726 570**

Omløpsmidler

Beholdninger			
Beholdning portåpnere		18 377	9 588
Fordringer			
Kundefordringer		374 501	277 088
Andre fordringer		8 019 407	4 089 338
Kontanter og bankinnskudd			
Kontanter		500	3 774
Bankinnskudd	15	10 010 057	14 820 878
Sum omløpsmidler		**18 422 842**	**19 200 666**
SUM EIENDELER		**247 363 124**	**245 927 236**

Egenkapital og gjeld

	Note	31.12.2023	31.12.2022
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16	111 300	111 300
Opptjent engenkapital			
Annen egenkapital	17	103 515 592	89 434 702
Sum egenkapital		**103 626 892**	**89 546 002**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd	18	34 113 900	34 113 900
Pantegjeld	18, 19	93 158 301	101 541 632
Depositum		**14 638**	**14 512**
Sum langsiktig gjeld		**127 286 839**	**135 670 044**

Kortsiktig gjeld

Kassakreditt	20	1 825 784	952 397
Leverandørgjeld		8 827 582	6 818 078
Skyldig offentlige avgifter		812 715	711 270
Påløpte renter pantegjeld	18	53 640	31 304
Annen kortsiktig gjeld	21	4 929 672	12 198 141
Sum kortsiktig gjeld		**16 449 393**	**20 711 190**
Sum gjeld		**143 736 232**	**156 381 234**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**247 363 124**	**245 927 236**
Pantstillelser	**18**	**129 151 625**	**136 639 233**

Trondheim, 21.03.2024

Roger Hagestuen Styreleder	Bodil Tyrhaug Riedel Styremedlem	Justin Walker Styremedlem	Inger Finserås Styremedlem
Kristian Bendiksen Styremedlem	Susan Burkeland Styremedlem	Roger Aalberg Nestleder	Henriette H Kvam Forretningsfører

6.1 Ordensregler

Revidert pr. 31. januar 1979, 28. april 1982, 10. juni 1987, 17. juni 1999, 21. juni 2001, 19. september 2002, 22. september 2005, 13. mars 2008, 23. september 2010 (jfr. politivedtekter for Trondheim kommune), 21. november 2013, 22. mars 2018,19.mars 2020 og 17.11.2022. sist endret 26.10.23.

1. Ansvar

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

2. Regler om ro og orden

Støyende arbeider som eksempelvis boring i betong, skal avsluttes senest kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. For øvrig gjelder lov om helligdager og helligdagsfred. Søndag er helligdag. https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12?q=helligdagsfred

Enhver plikter å overholde alminnelig krav til ro og orden. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må ingen ved unødig støy forstyrre den alminnelige nattero.

3. Snømåking og sandstrøing

Hver andelseier er ansvarlig for snørydding og sandstrøing om vinteren, samt utvendig renhold om sommeren. Dette gjelder partiet fram til gangveien. De andelseiere som har felles inngangsparti, plikter å sørge for renhold/rydding av felles kjeller, trapp og gårdsplass og må selv komme overens om dette. Om nødvendig kan naboutvalget gå i dialog med partene.

4. Parkering

Privatbiler skal parkere i garasjene eller på de opparbeidede parkeringsplassene. Parkering på borettslagets område utenom parkeringsplassene er ikke tillatt. De utvendige parkerings-plassene kan ikke uten tillatelse fra borettslaget anvendes til andre formål enn bilparkering. Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødig og uberettiget plass, vil - om nødvendig - bli tauet vekk for eiernes regning. Biler parkert på borettslagets grøntområder omfattes også av dette.

Det kan innvilges dispensasjon fra dette etter begrunnet søknad. Dispensasjonen gjøres tidsbegrenset.

Elbilading- godkjent ladepunkt- ikke motorvarmeruttak

5. Garasjene

Kjøretøyene skal parkere på anvist plass, og innenfor merket område/sperrelinjen. Parkering i midtgangen skal ikke forekomme. Garasjeporten og bakdøren skal alltid etterlates låst. I garasjene er det **forbudt** å:

- utføre reparasjoner (skifting av lyspærer og tilsvarende bagatellmessige arbeider regnes ikke som reparasjon)
- vask av bil
- ruse motor unødig
- bruke åpen ild
- oppbevare ildsfarlige / **oppbevare ildsfarlige væsker og gasser** i fellesgarasjen
- søle olje og andre kjemikalier (må eventuelt fjernes omgående)
- oppbevare tilhengere

- oppbevare avskiltete biler
- oppbevare MC/scooter utenom egen p-plass (ny) eller på ellers anviste og godkjente plasser
- oppbevare større utstyr som kano/kajakk etc uten godkjenning fra borettslaget

Det kan innvilges dispensasjon fra punktet om forbudet med oppbevaring av biltilhengere etter begrunnet søknad. Dispensasjonen er tidsbegrenset.

Andelseiere/beboere som har garasjeplass plikter å benytte denne av hensyn til begrenset uteparkering.

Det er ikke tillatt å leie bort garasjeplass så lenge egen/egne biler disponeres. Det er heller ikke tillatt å leie ut til andre enn andelseiere/beboere i borettslaget.

Ved bortleie av garasjeplass er utleieren ansvarlig for at reglementet følges.
Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i garasjen utenom i bodene.

Der det er sikringsskap montert i bodene, skal borettslaget ha uhindret adgang, evt. kan bodene deles opp slik at borettslaget får adgang til sikringsskapene.

6. Trafikkregulering i boområdene

Veinettet i borettslaget består av private veier/gangveier og kommunale veier. Hele området er offentlig regulert med skilting som innebærer forbud mot all unødvendig ferdsel med motorkjøretøyer innenfor de skiltede områder. Dette gjelder så vel de private veier/gangveier som de kommunale veier.

Borettslagets skilting må etterkommes.

Trafikkreguleringen innebærer bl.a. at parkering, bilvasking mv. inne på boligfeltene ikke er tillatt.

7. Trafikkovertredelser

Trafikkovertredelser og brudd på det som er nevnt i INFO-håndboken, kap. 6.1 - pkt. 4, 5 og 6 kan meddeles borettslagets administrasjon som i hvert enkelt tilfelle vil vurdere hvorvidt overtredelsen skal anmeldes til politiet eller benytte andre sanksjonsmuligheter.

Når det gjelder å etterkomme parkeringsvedtektene, anbefales beboerne selv å kontakte det firma som til enhver tid håndhever disse for borettslaget.

Unødvendig kjøring kan også anmeldes til politiet av beboerne.

8. Dyrehold

Dyrehold tillates så lenge det ikke medfører vesentlig ulempe for naboer.

Det er ikke tillatt å montere katteluke i Risvollan Borettslag.

Det er imidlertid forbud mot kennel- og oppdrettsvirksomhet.

Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget, skal registreres. Registreringsskjema fås ved henvendelse til borettslagets kontor eller på borettslagets hjemmeside. Andelseier av den leilighet hvor dyret har sitt tilhold, er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene overholdes, også i det tilfelle at bruken av leiligheten er overdratt til andre.

Hunder som luftes på borettslagets område skal holdes under oppsikt, og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser og lekeplasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Når hunder gjør fra seg på borettslagets område, skal ekskrementer omgående fjernes og deponeres i utplasserte hundetoaletter.

Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det deponeres i henhold til gjeldende kildesorteringsrutiner.

For beboere med katt anbefales:
- Å merke katten med chip og/eller bånd
- Sterilisere/kastrere katten
- At katten har tilgang på utetoalett
- Å følge vaksinasjonsprogrammer

Borettshaveren er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre sanksjoner fra borettslaget, i form av krav om å skille seg av med dyret/dyrene eller i verste fall pålegg om salg av borettsandelen.

Klager på dyrehold behandles av det respektive naboutvalg slik som ved øvrige naboklager.

9. Forholdet til vedtektene

Ordensreglene er vedtatt med hjemmel i vedtektene. Overtredelse av ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på andelseiers plikter i hht. vedtektene, og kan medføre at det kan fremmes pålegg om salg av leilighet, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd eventuelt krav om fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Trondheim kommune
Den kommunale byggekomite.

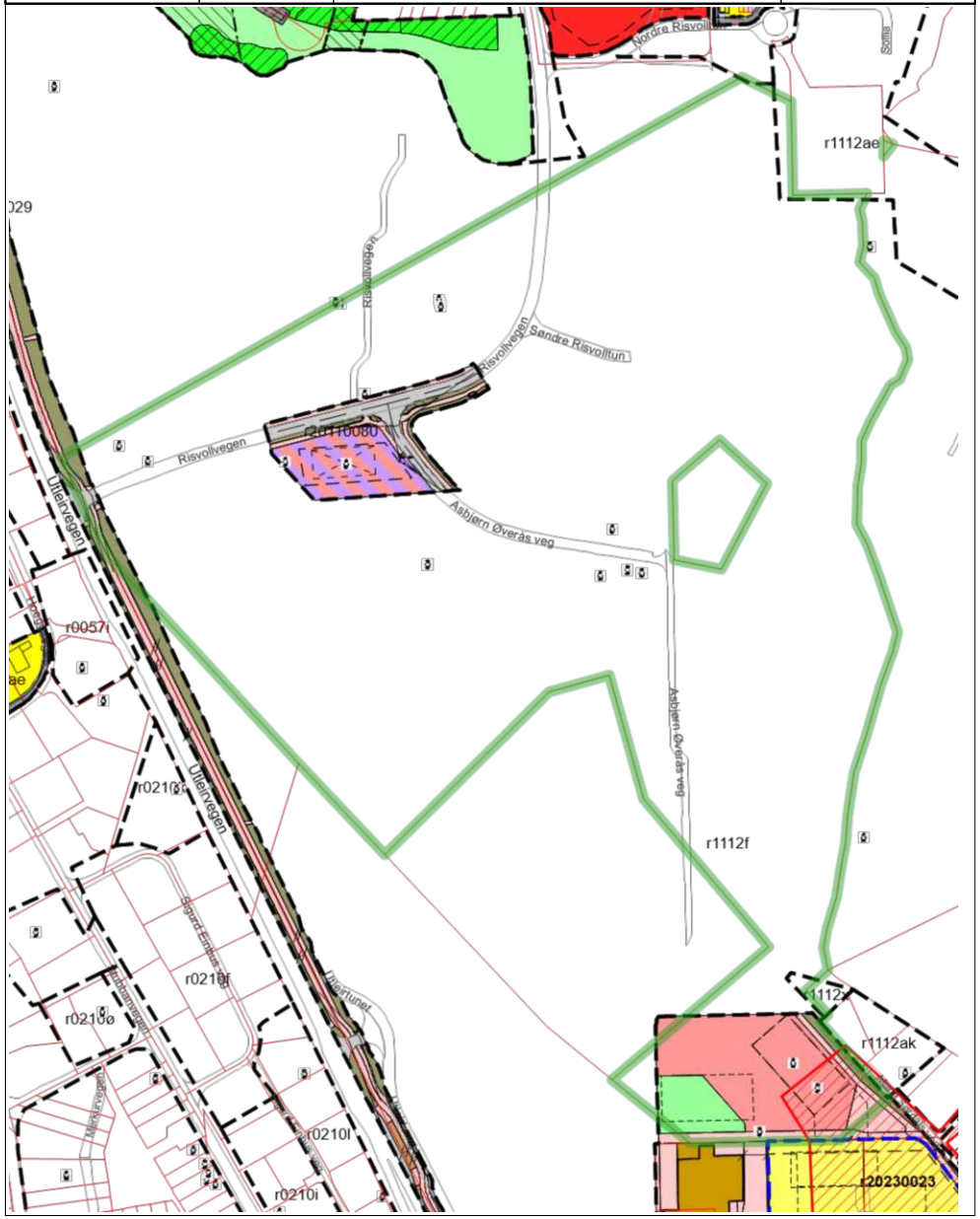
De meddeles herved midlertidig brukstillatelse for boligblokk på Asbjørn Øverås veg 3.

Blokken er oppført i samsvar med tegninger godkjent av Trondheim bygningsråd den 21/10-70.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 19. okt. 1972

J. Langland

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:3000
	Eiendom:	Gnr: 84	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Asbjørn Øverås veg 3B 7036 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- RpRegulertHøyde
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Høyspenningsanlegg
- Særskilt angitt fare
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Turveg
- Felles avkjørsel
- Felles leareal
- Felles grøntareal
- Bolig/Forretning
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Barnehage
- Kontor/Tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Park

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20220029
Arkivsak: 2023/25252

Detaljregulering av Utleirvegen, strekningen Steindalsvegen – Blaklivegen, sykkelveg med fortau

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 8.11.2024
Dato for godkjenning av bystyret : 19.12.2024

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet, merket Rambøll, datert 13.11.2023, sist revidert 31.10.2024.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for sykkelveg med fortau som del av et sammenhengende hovedsykkelnett. Målet er at Utleirvegen mellom Steindalsvegen og Blaklivegen skal være en strekning med grønne kvaliteter, som gir god fremkommelighet samt en god og trygg opplevelse for gående og syklende.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (1110)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Gangveg/gangareal/gågate (2016)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkeringsplasser (2082)

Bestemmelsesområde
- Midlertidig bygge- og anleggsområde (#BO1-5)

Postadresse: ORGNAVN Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 7
Telefon: 72 54 25 00
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utforming av sykkelveg med fortau

Trondheim kommunes normtegninger skal legges til grunn for utforming av sykkelveg med fortau.

§ 3.2 Estetikk og beplantning

a. Beplantning som må fjernes på grunn av utbygging av veganlegget skal reetableres i størst mulig grad. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.

b. I annen veggrunn mellom sykkelveg og kjøreveg skal det plantes trær langs hele strekningen, sånn at det danner en trerekke. Hvert tre i rabatten skal sikres minst 15 m^3 rotvolum med enten rotvennlig forsterkningslag, plantekasser eller andre tilsvarende løsninger. Det skal bygges et vertikalt skille mellom kjøreveg og grøntrabatt der rabatten er smalere enn 2 meter som hindrer masser i rabatt og fundament til kjøreveg fra å blande seg.

c. Ved beplantning av trær i rabatten mellom sykkelveg og kjørebane for bil skal det velges oppstammete trær som har en maksimal diameter på stammen på 20 cm.

§ 3.3 Støyskjermer og støttemurer

Det skal etableres støyskjermer som angitt på plankartet.

Støyskjermene skal etableres med variert materialbruk, slik at man unngår monotone langsgående skjermer. Materialene skal ikke reflektere støy.

Støyskjermene skal ha felt med klatrende vegetasjon på flatene som vender mot sykkelveg med fortau.

Støyskjermene skal ha felt med transparent materiale som gir utsyn og innslipp av lys der dette er hensiktsmessig.

Støttemurer skal etableres i naturstein med felt med klatrende vegetasjon.

De punkter i Arkitekturstrategi for Trondheim som er relevante for prosjektering, bygging og utseende til støyskjermer og støttemurer skal følges.

Maksimal høyde for støyskjermene er som følger:

Støyskjerm 1: Støyskjerm i midtrabatt langs Johan Cappelens veg 27-31. Maksimal høyde 1,8 meter over gangveg.

Støyskjerm 2: Støyskjerm ved Ullins veg 24 delvis på mur langs ny gangveg. Maksimal høyde 2,2 meter over gangveg.

Støyskjerm 3: Støyskjerm ved Ullins veg 31 som erstatter dagens skjerm. Maksimal høyde 2,2 meter over gangveg.

Støyskjerm 4: Eksisterende støyskjerm ved Adolf Øiens veg 3 med maksimal høyde 3 meter over dagens terreng modifiseres kun lengst nord. Ingen endring i høyde.

Støyskjerm 5: Støyskjerm i midtrabatt langs Utleirtunet 2-8. Maksimal høyde 1,7 meter over gangveg.

§ 3.4 Vann og avløp

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra ledningseier.

§ 3.5 Universell utforming

Det skal etableres sittebenker/hvilerepos med en avstand på maks 100 meter mellom hver sittebenk/hvilerepos, langs de strekningene som har stigningsforhold over 1:20 (5%). Sittebenkene/hvilereposene plasseres i o_AVG på østsiden av o_FO.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Kjøreveg (o_KV)

Vegene merket o_KV er offentlige veger.

§ 4.2 Fortau (o_FO)

Innenfor formålet skal det etableres offentlige fortau med bredde som vist på plankart.

§ 4.3 Gang- og sykkelveg (o_GS)

Innenfor formålet skal det etableres gang- og sykkelveg som møter dagens gang- og sykkelveg i sør.

§ 4.4 Gangveg/gangareal/gågate (f_GG)

Innenfor formålet skal eksisterende gangforbindelse i tilknytning til eksisterende boligområder opprettholdes og sikres.

§ 4.5 Sykkelanlegg (o_SA)

Innenfor formålet skal det etableres sykkelveg med bredde som vist på plankartet.

§ 4.6 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Områdene merket o_AVG skal benyttes til offentlige grøfter, skjæringer, fyllinger, beplantning, skilt, tekniske installasjoner, leskur, belysning, rekkverk, murer, støyskjermer, sittebenker og andre elementer som tilhører formålet, herunder drenering og overvannshåndtering. Rabattene skal utformes som regnbed med infiltrering for å håndtere overvann der dette lar seg gjøre. Området kan også benyttes til midlertidig rigg- og anleggsområde.

Plassering av installasjoner skal ikke være til hinder for fri ferdsel/gående og syklende. Innenfor

siktlinjene for kjøreveg og gang- og sykkelveg skal det ikke beplantes vegetasjon som kan bli høyere enn 0,5 m. Innenfor siktlinjer for gangfelt tillates det ikke beplantning.

§ 4.7 Kollektivholdeplass (o_KH)

Innenfor formålet skal det etableres kollektivholdeplass. For kollektivholdeplass skal det opparbeides mindre rekkverk i tilknytning til leskur, for å hindre konflikt mellom kollektivreisende og syklende på baksiden av holdeplassen.

o_KH skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier. Innenfor o_KH kan det oppføres leskur der bredden er 4 m.

§ 4.8 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_ØK)

Formålet skal benyttes til urbanhydrologisk stasjon eller annet kommunalteknisk anlegg. Arealet har adkomst via o_SA2/o_FO4.

§ 5 BESTEMMELSESSONER

§ 5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#BO1-5)

Området tillates benyttet som midlertidig bygge- og anleggsområde i gjennomføringsfasen. Området skal istandsettes i tråd med tidligere arealbruk etter gjennomføring av tiltaket.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før arbeidet kan igangsettes. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, tilgjengelighet for renovasjon- og utrykningskjøretøy, samt kollektivtrafikk, massetransport, håndtering av fremmede arter, plan for sikring/beskyttelse av vegetasjon som skal bevares, driftstider, trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående og syklende, universell utforming i bygge- og anleggsfasen, renhold og støvdemping og støyforhold, herunder sprengningsarbeid.

Midlertidige gangveger skal skiltes og være fremkommelige uten hinder. Alle midlertidige hinder skal markeres synlig for svaksynte. Nødvendige avbøtende tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i gjeldende retningslinjer (Kapittel 6 i T-1520 og kapittel 6 i T-1442/2021) for luftkvalitet og støy oppfylles.

For arbeid med maskiner nærmere enn 30 meter fra eksisterende høyspentlinje må dette meldes inn til netteier.

§ 6.2 Forurenset grunn og massehåndtering

Dersom det er mistanke om forurenset grunn, skal det gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse før arbeid igangsettes.

Med søknad om tiltak skal det følge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2. Alternativt må dokumentasjon som viser at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune.

Overskuddsmasser skal leveres til godkjent mottak hvis det ikke kan gjenvinnes. Masser skal utnyttes eller gjenvinnes, men kan deponeres i den grad dette ikke er mulig. Varig lagring av forurensede masser må godkjennes av Statsforvalteren som forurensningsmyndighet.

§ 6.3 Vann og avløp

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien i Trondheim kommunes VA-norm.

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før anleggsstart av Trondheim kommune Kommunalteknikk.

Ved ferdigstillelse av anlegget skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for “Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett”.

§ 6.4 Teknisk plan

Teknisk plan for opparbeidelse av fortau, sykkelveg og sideareal som inngår i planen skal være godkjent av vegeier før arbeidet kan settes i gang.

Teknisk plan for opparbeidelse av kryss/anlegg mot kommunal veger skal være godkjent av Trondheim kommune før arbeidet kan settes i gang.

§ 6.5 Fremmede arter og planteskadegjørere

Dersom det skal graves i masser med fremmede skadelige arter, skal disse massene håndteres slik at fremmede arter ikke kan spres. Oppdages fremmede arter på anlegget, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

Ved forvaltning av jordressurser og under anleggsarbeider skal det undersøkes om det finnes planteskadegjørere etc. i det aktuelle området. Oppdages alvorlige planteskadegjørere skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

§ 6.6 Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner

Dersom det blir funnet automatisk fredete kulturminner under anleggsarbeid, skal arbeid straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnene, eller deres sikringssone på fem meter, jf. Lov om kulturminner § 8. Varsel skal snarest sendes til kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltakene kan gjennomføres, og eventuelle vilkår for dette.

§ 6.7 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før teknisk plan kan godkjennes. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1. Ferdigstillelse av berørte arealer

Sidearealer som blir berørt skal settes tilbake til opprinnelig stand senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg.

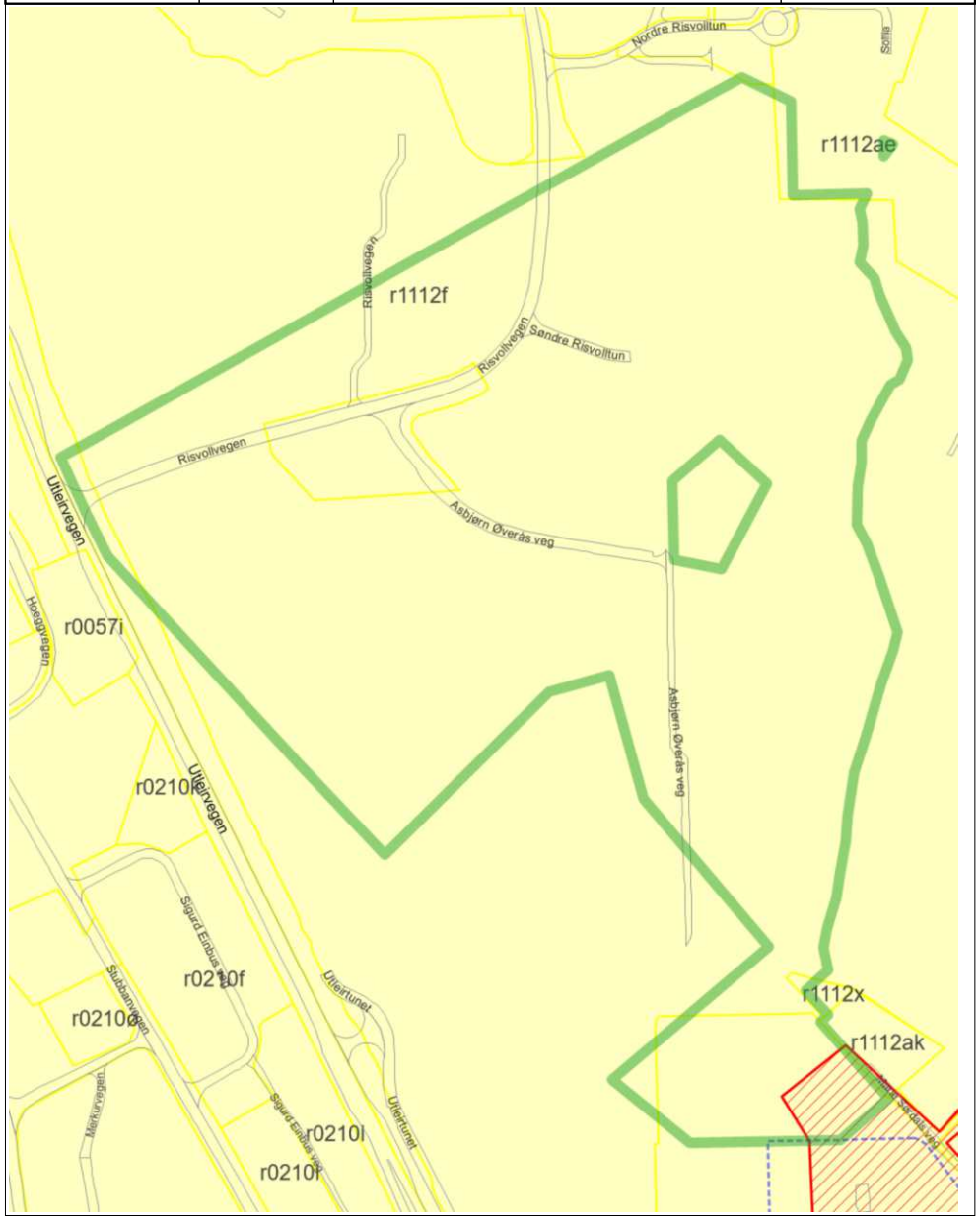
Signatur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 84	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Asbjørn Øverås veg 3B 7036 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Planident: r20110080
Arkivsak: 11/46340

Asbjørn Øverås veg 1, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 30.04.2014
Dato for godkjenning av bystyret : 19.06.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll, datert 21.09.2012, senest endret 30.04.2014.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Kontor/tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg
  - Fortau
  - Annet vegareal -grønt
- Hensynssoner
  - Sikringssone frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 skal det innsendes utomhusplan for berørte deler av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler/kjøreareal, gangadkomster, parkeringsplasser og avfallsanlegg. Ubebygd areal som ikke trengs til trafikk- og eller lagringsformål skal gis en tiltalende beplantning og opparbeiding. Ny beplantning, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak skal vises. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på fortau og gangveger. Planen skal vise hvordan adkomst for orienterings- og bevegelseshemmede er ivaretatt. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis.

183956/14

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Kontor/tjenesteyting

3.1.1 Utnyttelse

Tomteutnyttelsen BYA innenfor byggeformålet skal ikke overstige 60 % BYA.

3.1.2 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene med unntak av andre etasje som tillates utkraget inntil 2,6 meter utover byggegrense i sør.

Støttemurer, trapper, møblering og andre arealavgrensende tiltak tillates etablert utenfor byggegrense. Tiltak tillates inntil 1 meter over terreng. Mot skråning i sør tillates støttemur med høyde inntil 3 meter og med lengde lik bygningens lengde. Inn mot støttemur kan det etableres tiltak som boder, takoverdekning og parkering.

3.1.3 Høyde

Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige den kotehøyden som er vist på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner som heishus og overdekket trapperom kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen forøvrig.

3.1.4 Utforming

Ny bebyggelse og tiltak skal når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes slik at det sammen med omkringliggende boligområder framstår samlet med et helhetlig preg. Det skal legges vekt på tilpasning mht utforming, detaljering, materialbruk og fargesetting.

3.1.5 Universell utforming

Arbeids- og publikumsbebyggelse innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. De deler av uteareal som henvender seg til publikum skal ha framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede.

3.1.6 Adkomst og parkering

Planområdet skal ha adkomst som vist på plankartet.

Det skal anlegges minimum 4 biloppstillingsplasser som er tilgjengelig for besøkende. Minimum 2 av plassene skal ha en bredde på minimum 3,8 meter og en minimumslengde på 5 meter, og være plassert med kortest mulig avstand til publikumsrettet del av bygning.

3.1.7 Uteareal

Den ubebygde delen av planområdet skal opparbeides som grøntanlegg og tilpasses omkringliggende grøntareal.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

Innenfor området skal det anlegges offentlig veg.

4.2 Fortau

Innenfor området skal det anlegges offentlig fortau.

4.3 Annet vegareal -grønt

Annet veiareal skal nyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter. Arealene skal tilsåes og beplantes.

§ 5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringssone frisikt

Innenfor område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Bygge- og anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn.

6.2 Tekniske planer

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjente tekniske planer for vann og avløp. Det må gjennomføres overvannsreduserende tiltak i form av fordrøyning eller andre tiltak som har tilsvarende effekt.

6.3 Samferdselsanlegg

Før ferdigattest kan gis, skal veg, fortau og annet vegareal og grøntarealer være opparbeidet.

6.4 Uteareal

Uteareal skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

6.5 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse skal gis. Prosjekteringsrapporten skal identifisere arbeider som krever geoteknisk oppfølging og kontroll i byggefasen.

Dato og signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

Rita Ottervik

PS 237/2024 Utleirvegen, strekningen Steindalsvegen - Blaklivegen, sykkelveg med fortau og støyskjerming, detaljregulering - sluttbehandling

Bystyrets behandling i møte den 19.12.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Utleirvegen, strekningen Steindalsvegen – Blaklivegen, sykkelveg med fortau og støyskjerming, r20220029 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, senest datert 31.10.2024 med bestemmelser senest datert 8.11.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 8.11.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling:
Even Næss Bergseng (SV) fremmet følgende alternative forslag "Bystyret avviser planforslaget":
Byutviklingsutvalget avviser forslag til detaljregulering av Utleirvegen, strekningen Steindalsvegen – Blaklivegen, sykkelveg med fortau og støyskjerming, r20220029 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, senest datert 31.10.2024 med bestemmelser senest datert 8.11.2024 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 8.11.2024.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Votering:
Ved alterntiv votering mellom innstillingen og Bergsengs forslag ble innstillingen vedtatt med 55 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, SP, KrF, Uavh.) mot 12 stemmer (9 SV, 3 R).

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

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

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250212 / Abbas Al-Rekabi, tlf. 912 71 757
Asbjørn Øverås veg 3 B, 7036 Trondheim.
Andelsnr. 2152 i RISVOLLAN BORETTSLAG, org.nr. 846722092, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250212
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.03.2025

EiendomsMegler 1

Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no