

Velkommen til

Blaklihøgda 20 A, 7036 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Blaklihøgda 20 A
7036 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 750 000,-	**BRA/BRA-i**	102 / 102 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	3 759 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	122 573,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 881 876,-	**Byggeår**	1973
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 904,-		

Energimerke G

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!



Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

+47 455 42 896
saip@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Blaklihøgda 20 A, 7036 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 3164 i RISVOLLAN BORETTSLAG, org.nr. 846722092, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 872 573,-
Prisantydning	kr	3 750 000,-
Andel fellesgjeld	kr	122 573,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 881 876,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 888 776,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Forhåndsvarsel forkjøpsrett Risvollan BL kr 8 212,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 6 900,- Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 303,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
Felleskostnader utgjør totalt kr 5 904,- månedlig og fordeles på følgende poster:
Felleskostnader kr 4 422,-
Varmeleie kr 1 063,-
Fiberbredbånd kr 349,-
Kabel-TV kr 70,-
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 140 635 467,- pr 05.11.2025.

Renter og avdrag
Husbanken - 14631092 - Serielån - 4 - 03.11.2033
Danske Bank - 10.88788 - Serielån - 4 - 30.06.2047

IN-Ordning
Pr idag ikke IN-ordning (mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld) for dette borettslaget.

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. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 102 m²
BRA totalt: 102 m²
TBA: 49 m²

Meglers kommentar til areal: Det finnes godkjente byggetegninger, som stemmer med dagens bruk. I sokkeletasjen er det laget et ekstra soverom med godkjent vindu. Tiltaket ble godkjent i 2009, men ferdigattest mangler. Det anbefales å avklare dette med kommunen. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

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
3 - 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

Parkering
Ifølge borettslaget skal leiligheten få tildelt parkeringsplass i nye parkeringshuset som bygges. De anslår at parkeringsplassen vil være klar til bruk i mars 2026.

Borettslagets eiendom
Gnr. 83, Bnr. 6, Trondheim kommune. Tomtestørrelse 34 883 m². Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1973 ifølge takstmann.

Innhold
1. etasje: Entré, vaskerom, kjøkken og stue med trapp.
Sokkeletasje: Gang med trapp, kott, bad, bod og 3 soverom.

Standard
1. etasje
Entré: Parkett på gulv, tapet på vegger og malt betong på innvendig tak.
Videre har rommet skap og sikringsskap.

Vaskerom: Flis på gulv, flis på vegger og panel på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjgarnityr, servantskap i laminert glatt utførelse med benkeplate i flis med toppmontert servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Stue med trapp: Parkett på gulv, malt tapet og malt panel på vegger og malt betong på innvendig tak. Videre er det utgang til balkong.

Kjøkken: Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, tapet på vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap. Mekanisk avtrekk.

Sokkeletasje
Gang med trapp: Laminat på gulv, malt panel og panelplater på vegger og malt panel på innvendig tak. Rommet har tilgang til kott under trapp.
Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 2-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet har utgang til terrasse.

Soverom 2: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt betong på innvendig tak.

Soverom 3: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt betong på innvendig tak. Rommet har tilgang til bod.

Bod: Betong på gulv, panel på vegger og betong på innvendig tak.
Rommet har hyller.

Utvendig
Terrasse sokkeletasje: Terrasse i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Terrassen har trapp ned til plen og har tilkomst fra soverom.

Terrasse 1 etasje: Terrasse i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre.

Balkong: Overbygd balkong i tre og aluminium/stålkonstruksjon hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål og tre. Tilkomst fra stue.

Beliggenhet
Risvollan Borettslag er et av Norges største frittstående borettslag med 1.128 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 Steindal 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
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven, 1881.no eller Google Maps.
Megler vil sette opp skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Leilighetsbygg som er oppført i 2 og 3 etasjer over kjeller/sokkel. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med liggende panel. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer og dører med 3-lags glass. Dette ifølge 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 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 06.02.1974. 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. Det mangler ferdigattest på endringer av tilleggsdel til hoveddel.

Energimerking
G, Grønn - Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming
Elektrisk og fjernvarme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen. Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

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.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet bolig med plan-ID r1112ae og r1112f. Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg, byggesone 3, nåværende blå/grønnstruktur, turvegtrasè og bevaring kulturmiljø/naturmiljø iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Det er også igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører eiendommen med plannavn og plan-id: - r20230023 Marie Sørdals veg. Hensikten med planen er å sikre vegadkomst til nye Risvollan barnehage med tilrettelegging for HC-plasser. Planarbeidet skal også vise løsninger for barnehagens behov for midlertidig adkomst til varelevering og renovasjon i byggefasen for lokalsenteret.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien på kr 1 031 448,- for 2023, gjelder som primærbolig.
Sekundærverdi kr 4 125 790,-.

Andel felles formue
Kr 28 386,- 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
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse. 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.

Eier
Petter Hofstad

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
Resultat Risvollan borettslag 31.12.2024:
- Inntekter kr 75 710 893,-
- Driftskostnader kr 64 314 041,-
- Driftsresultat kr 11 396 852,-
- Årsresultat kr 6 168 334,-

Budsjett for 2025:
- Inntekter kr 78 005 548,-
- Driftskostnader kr 138 312 928,-
- Driftsresultat kr - 60 307 380,-
- Årsresultat kr - 66 858 214,-

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 8 450,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 590,- (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 Vegard Garvik i Obron Midt AS den 26-09-2025.
Takstmanns konklusjon på tilstanden: Leiligheten med kjøkken og våtrom framstår i bruksmessig stand uten vesentlige avvik. Det er likevel enkelte avvik og bygningsdeler som er av eldre beskaffenhet og som kan kreve tiltak innen rimelig tid, så vær obs dette. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Takstmanns kommentar til areal: Leiligheten disponerer også en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjen er ikke arealmålt da garasjeanlegget ikke var ferdigstilt og ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Takstmanns kommentar til lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. I sokkeletasjen er det etablert et ekstra soverom, hvor det er montert vindu i tråd med krav til dagslys og rømningsmulighet. Tiltaket er omsøkt og godkjent, og kommunen ga igangsettingstillatelse 18.06.2009. Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest, noe som betyr at tiltaket formelt sett ikke er avsluttet hos bygningsmyndighetene. Manglende ferdigattest kan skyldes at sluttmelding ikke er sendt inn, eller at kommunen ikke har gjennomført endelig kontroll. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen for å dokumentere tiltakets fullføringsstatus.

Nedenfor gis en kort oppsummering der bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 eller 3. Ingen avvik som har fått TG3.

TG2:
- Innvendig - Innvendige trapper
- Utvendig - Balkong
- Utvendig - Terrasse sokkeletasje
- Innvendig - Radon
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon
- Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Selger opplyser om følgende i sin egenerklæring:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja, faglært arbeid
Hvilket år ble jobben fullført? 2013
Firmanavn: Haugan Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye varmekabler i gulv, nye fliser på gulv og vegger. Nytt vegghengt wc, ny vask med underskap og veggskap, nytt dusjkabinett. Lagt gips i tak med downlight spotter og montert jordfeilbryter.

20.Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Det er etablert nytt soverom i sokkel av tidligere eier, hvor det var bod. Tidligere eier har fått satt inn vindu på dette nye soverommet.
Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja
Det ble opplyst når vi kjøpte leiligheten at denne endringen var godkjent av borettslaget og kommunen.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

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
Planskisse
Energiattest
Egenerklæring datert 24.09.2025
Tilstandsrapport datert 12.11.2025
Midlertidig brukstillatelse datert 06.02.1974
Igangsettingstillatelse innredning av soverom og nytt vindu datert 18.06.2009
Vedtekter
Husordensregler
Resultat
Innkalling ordinær generalforsamling 05.05.2025
Protokoll ordinær generalforsamling 05.05.2025
Reguleringsplaner
Situasjonskart
Nabolagsprofil

Oppdragsansvarlig
Saip Harmankaya
Eiendomsmegler
Telefon: 455 42 896
E-post: saip@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Lerkendal
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


P
A
20
B










SAMSUNG
SAMSUNG



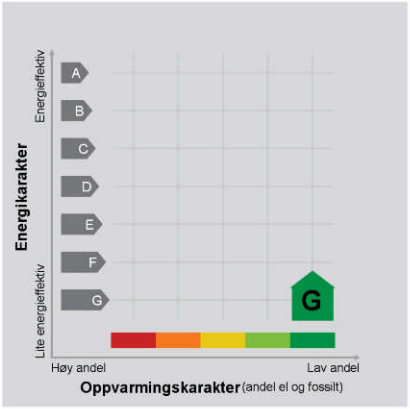




ENERGIATTEST

enova

Adresse	Blaklihøgda 20A
Postnummer	7036
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182379913
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173990
Dato	29.09.2025



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.

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	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Jan Petter Hofstad

Boligen

Blaklihøgda 20A
7036 TRONDHEIM

5001-83/6/0/0

- Boligen ble kjøpt 2012
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Haugan Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye varmekabler i gulv, nye fliser på gulv og vegger. Nytt vegghengt wc, ny vask med underskap og veggskap, nytt dusjkabinett. Lagt gips i tak med downligth spotter og montert jordfeilbryter.

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **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?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Det er etablert nytt soverom i sokkel av tidligere eier, hvor det tidligere var bod. Tidligere eier har fått satt inn vindu på dette nye soverommet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Det ble opplyst når vi kjøpte leiligheten at denne endringen var godkjent av borettslaget og kommunen.

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?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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**

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Blaklihøgda 20 A , 7036 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 83, bnr. 6
Andelsnummer 3164

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 102 m²



OBRON

Befaringsdato: 26.09.2025 **Rapportdato:** 12.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21752-1486 **Referansenummer:** KP3377

Autorisert foretak: Obron Gruppen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Berg Garvik

Norsk takst

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.

OBRON
Kvalitet i bygg

Rapportansvarlig

Vegard Berg Garvik
Uavhengig Takstingeniør
vegard.garvik@obron.no
993 21 441

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.

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.

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

Blaklihøgda 20 A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 83 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten med kjøkken og våtrom framstår i bruksmessig stand uten vesentlige avvik. Det er likevel enkelte avvik og bygningsdeler som er av eldre beskaffenhet og som kan kreve tiltak innen rimelig tid, så vær obs dette. For videre omtale henvises det til respektive punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Leilighetsbygg som er oppført i 2 og 3 etasjer over kjeller/sokkel. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillet er av betong. Yttervegger av tre, kledd med liggende panel. Taket er tilnærmet flatt og tekket med papp eller lignende. Vinduer og dører med 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Det medfølger egen rombeskrivelse m/overflater i salgsoppgaven som tilvalg til rapporten.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Flis på gulv, flis på vegger og panel på innvendig tak. Vaskerommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjgarnityr, servantskap i laminert glatt utførelse med benkeplate i flis med toppmontert servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Bad
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights. Badet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 2-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, tapet på vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Leiligheten er tilknyttet fjernvarme med varmtvann og har oppvarming via radiatorer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

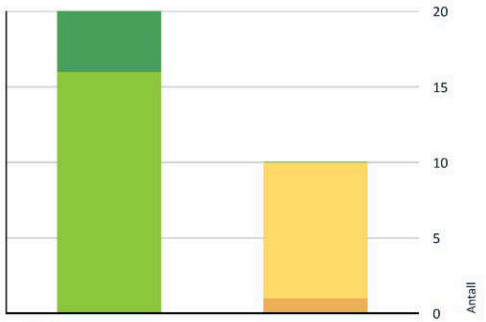
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I sokkeletasjen er det etablert et ekstra soverom, hvor det er montert vindu i tråd med krav til dagslys og rømningsmulighet. Tiltaket er omsøkt og godkjent, og kommunen ga igangsettingstillatelse 18.06.2009.
Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest, noe som betyr at tiltaket formelt sett ikke er avsluttet hos bygningsmyndighetene.

Manglende ferdigattest kan skyldes at sluttmelding ikke er sendt inn, eller at kommunen ikke har gjennomført endelig kontroll. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen for å dokumentere tiltakets fullføringsstatus.

Sammendrag av boligens tilstand

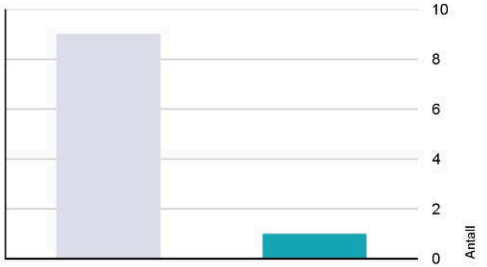
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ev. medfølgende planskisser og rombeskrivelse/innhold er basert på innredning og bruk på befaringsdagen. Det kan være inntegnet eller beskrevet innredninger som ikke medfølger ved salg. Arealangivelser av rom i rombeskrivelser/planskisser blir anført som ca. areal på gulvflaten i rommet (kun målbart areal angis på rom med skråtak), hvor summen av rommene da blir noe mindre enn planets totale BRA da arealer som opptas av innvendige vegger, sjakter o.l. inngår i BRA. Rommene angis ut fra bruk/tiltenkt bruk slik rommene fremsto under befaringen (benevnelse, P-rom/S-rom). Planskissen er kun ment som en illustrasjon og ikke i målestokk, og hvor arealer på rommene ikke kan legges til grunn som boligens totale BRA.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkong	Gå til side
Utvendig > Terrasse sokkeletasje	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Blaklihøgda 20 A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 83 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer og dører med 3-lags glass av varierende alder. Vinduene er av noe eldre dato, men fortsatt i god stand alder tatt i betraktning.

Vinduer, balkong- og entrédører er bygningsdeler som normalt hører til under felles anliggende og er da borettslaget/sameiets ansvar hvis annet ikke er avtalt. Derimot er innvendig vedlikehold vanligvis beboernes ansvar. Ev. spørsmål rundt vedlikehold/utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Hovedytterdør

Hovedytterdør i i hardtre (Teak el. lign).

TG 2 Balkong

Overbygd balkong i tre og aluminium/stålkonstruksjon hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i stål og tre. Tilkomst fra stue.

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

Rekkverket er i hht. krav da bygget/bygningsdelen var ny. Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,9 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.
Overflater generelt preges også av noe aldrings-/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk ble bygd i henhold til krav på byggetidspunktet og det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Når det gjelder rekkverk og generelt utvendig vedlikehold/ ev. utskiftinger hører dette til under borettslagets ansvar. Ev. spørsmål rundt fremtidige vedlikeholdsplaner o.l. må da rettes direkte til borettslaget.
Tid for vedlikehold nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Terrasse 1 etasje

Terrasse i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre.

Det nevnes om at overflater generelt preges av noe aldrings -/værslitasje. Ingen umiddelbare tiltak kreves, men for å forebygge videre utvikling er det behov for vedlikehold.

TG 2 Terrasse sokkeletasje

Terrasse i trekonstruksjoner som er understøttet med pilarer/stolper i tre hvor gulvet er belagt med impregnerte terrassebord og rekkverk er oppført i malt tre. Terrassen har trapp ned til plen og har tilkomst fra soverom.

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

Det måles rekkverkshøyde på ca. 0,81 m. (I hht. NS 3600 skal det opplyses om avvik (TG2) fra dagens krav til rekkverk). Krav til høyde på rekkverk ble endret til 1,0 m. i TEK 17.
Overflater generelt preges også av noe aldrings-/værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tid for vedlikehold nærmer seg.
Balkonger/terrasser o.l. hører vanligvis til under borettslagets/sameiets ansvar (hvis annet ikke er avt. i vedtektene), og ev. spørsmål rundt vedlikehold ev. utskiftinger må da rettes til borettslaget/sameiet. Likevel kan vedlikehold av overflater/dekker værer beboerne ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Parkett på gulv, malte overflater på vegger og innvendig tak. Overflater i rom som våtrom og kjøkken er beskrevet og kontrollert under det respektive rom. For øvrige rom er det normal bruksslitasje uten større feil, skader eller mangler ut over det som er nevnt i postene for de ulike bygningsdelene.

Det opplyses om at parketten har stedvis synlig slitasje, hakk/småskader, trykkskader o.l. Avviket har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk).

Normal/forventet elde og bruksslitasje legges til grunn (også for TG 1), slik at det kan være både synlig slitasje og mindre skader/avvik, hull etter innfestinger o.l. uten at det er nødvendigvis er et vesentlig avvik (TG 2).

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Enkel nivellering blir utført som stikkontroller, da normalt i to rom i hver etasje, og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert for retningsavvik. Kun mindre avvik, som da er innenfor for det som kan betraktes som forventbart ut fra type konstruksjon/alder.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Det var heller ikke krav til tiltak mot radon da bygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I hht. NS3600, skal TG2 benyttes der det ikke er radonsperre eller foretatt radonmåling. Dette gjelder selv om det ikke var noe krav til radonsperre ved byggeåret, og/eller lite sannsynlig at det er høye radonverdier i området (jfr. geokart).

Geo.kart fra NGU viser at området boligen ligger i kun har moderat til lav forekomst av radon.
Jfr. ref. Trondheim Kommune: De geologiske forholdene i Trondheim og omegn er gunstige med tanke på radon. I flere tidligere undersøkelser av radon i bygninger i kommunen er det påvist lave verdier, slik at vi ikke anser radon som noen stor trussel i vår kommune.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få TG0/1 må det foretas radonmåling. Det er ikke krav om radonmåling med mindre boligen skal leies ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i tre, med malt rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

NS3600 legger til grunn at rekkverk skal vurderes ut fra dagens krav. Dagens krav er at rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn samt at åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Trappeløpet skal også ha håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk opp til dagens krav. Kjøper/bruker(e) må selv vurdere behovet for tiltak. Det anbefales uansett å etablere forskriftsmessig rekkverk for å ivareta sikkerheten, særlig med tanke på barn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Malte trekarmer med malte glatte dørblad. Dør til vaskerom har profilert formpresset/fabrikkmalt dørblad. Enkelte dører kan ha noe slitasje/småskader o.l. på overflater samt mindre justeringsbehov, og som da vil være forventbart ut fra alder/bruk og er kun av kosmetisk betydning, og blir derfor ikke vurdert som vesentlig avvik (jfr. NS 3600).

VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Våtrommet er av ukjent alder, men holder noe eldre beskaffenhet. Selv om det ikke påvises utilsiktet fukt/lekkasjer eller andre alvorlig avvik, må en likevel legge til grunn renovering av rommet inne rimelig tid.

Våtrommet er vurdert og kontrollert med utgangspunkt i at det fungerer som vaskerom. Rommet er dermed ikke eksponert for bruksvann (dusjvann) på samme måte som et bad.

Selv om eksponeringsnivået er lavere enn i et bad, regnes et vaskerom også som et våtrom. Gulv og utsatte områder må tåle vannsøl og fukt, og skal derfor være utført med vanntett sjikt. Dette inkluderer hele gulvflaten. Gulvet skal ha tilstrekkelig fall mot sluk, slik at vannsøl og eventuell lekkasjevann ledes til sluket på en trygg måte.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og panel på innvendig tak.

Det nevnes at det på befaringsdagen ble påvist hull våt sone etter tidligere innfestinger, men hullene er fuget. En bør av til sjekke hullene og ev vedlikeholde med ny silikon ved behov.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv hvor det er fall til sluk, men fallforholdene er noe begrenset.

Blaklihøgda 20 A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 83 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Høydeforskjell fra sluk til gulvnivå ved dør måles til ca. 15 mm. Det er imidlertid etablert en oppkant under dørterskel som er målt til ca. 5 cm, så fremt denne er tett så er det er ikke direkte fare for at vann ikke går til sluk selv om fallforhold ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Avviket bom i flis krever ingen tiltak så lenge flisene ikke løsner, og tettesjiktet forblir intakt. Vær likevel obs på at flis med bom har lettere for å sprekke ved støt/trykk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år, og når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sluket ble ikke byttet ved siste oppgradering. Generelt bør eldre soilsluk utskiftet i sammenheng med oppgradering/modernisering av bad. Før større oppgraderinger av baderom iverksettes, må man alltid undersøke med borettslaget om det foreligger spesielle kriterier/føringer i forbindelse med utskifting/endring av installasjoner. Mange borettslag bekoster slukskifte eller har støtteordninger for dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med gulvmontert toalett, dusjgarnityr, servantskap i laminert glatt utførelse med benkeplate i flis med toppmontert servant og 1-greps blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via ventil i taket med kanal ut. Tilluft via spalte mellom dørterskel og dørblad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte. Før ev. tiltak på ventilasjon iverksettes må borettslaget/sameiet kontaktes. Borettslaget/sameiet kan ha egne regler for ventilasjon, bl.a. forbud mot å etablere elektriske vifter til eksisterende kanalsystemer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (Vegger er av typen kompakt sponvegg som ikke er egnet for hulltaking). Det ble derfor utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

I følge selger, ble rommet oppgradert/renovert i 2013. Selger opplyser at alle arbeider (flis, rør - og elektriske installasjoner) er utført av firma/fagfolk). Dokumentasjon er ikke fremvist.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt slett innvendig tak med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble påvist sprekk i flis ved servant opp mot innvendig tak.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Avviket/avvikene har ingen videre bygningsmessig konsekvens (betraktes som kosmetisk), men for å få TG 0/1 må avviket rettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med gulvvarme hvor det er tilstrekkelig fall til sluk.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ihht. NS3600 benyttes TG2 når det er påregnelig at skjulte membran/tettesjikt er passert 15 år, og når det er påregnelig at slukløsningen er passert 25 år.
Det er etablert flis på flis og det er usikkert om membran/tettesjikt ble skiftet ved forrige oppgradering av badet.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Forutsatt fortsatt bruk som i dag med lukket dusjkabinett, er ikke behov for videre tiltak utover å tilse at det til enhver tid er god avrenning til sluket.

Sluket ble ikke byttet ved siste oppgradering. Generelt bør eldre soilsluk utskiftet i sammenheng med oppgradering/modernisering av bad. Før større oppgraderinger av baderom iverksettes, må man alltid undersøke med borettslaget om det foreligger spesielle kriterier/føringer i forbindelse med utskifting/endring av installasjoner. Mange borettslag bekoster slukskifte eller har støtteordninger for dette.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, veggmontert toalett, veggskap og servantskap i laminert glatt utførelse med heldekkende servantplate og 2-greps blandebatteri. Videre er det speil og lys over servant.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via elektrisk styrt vifte med tilluftspalte under dørblad.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (Vegger er av typen kompakt sponvegg som ikke er egnet for hulltaking). Det ble derfor utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Blaklihøgda 20 A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 83 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår med parkett på gulv, tapet på vegger med flis mellom benkeplate og overskap og malt betong på innvendig tak. Innredningen er av laminert utførelse med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt induksjonstopp, nedfelt oppvaskkum med sidefelt og 1-greps blandebatteri med avstengingskran til oppvaskmaskin. Videre er det integrerte hvitevarer som stekeovn og oppvaskmaskin samt frittstående hvitevarer som frys/kjøleskap.

Eier opplyser om at deler av kjøkkenet ble fornyet i 2012 med ny benkeplate, platetopp, stekeovn og enkelte skap. Resten av kjøkkenet er i følge tidligere salgsoppgaver fra 2007.
Normal og forventet elde samt brukslitasje legges til grunn (også for TG 0/1). Det kan dermed forekomme både synlig slitasje og mindre skader/avvik uten at dette nødvendigvis vurderes som vesentlige avvik, men snarere som typiske kosmetiske forhold knyttet til normal bruk og alder.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via ventilator over koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Delvis skjult røropplegg (synlig røropplegg i oppvaskbenk og under servanter).

Kun synlige vannledninger inne i selve boligen er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

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

TG2 skal benyttes når det er påregnelig at deler av vannrørene er over 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Vannlåser og avløpsrør i plast (PVC). Sluk, vannlåser er tilsluttet byggets felles avløpsrør. Kun synlige sluk/avløp inne i selve leiligheten er besiktiget (for skjulte vannledninger er det kun alder/funksjon som legges til grunn).

Det nevnes at det på befaringsdagen ble påvist en drypplekkasje fra avløp under servant på bad, men dette er nå i følge eier utbedret av rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk (og ev. avvik) for våtrom, kjøkken og toalett er beskrevet under de respektive poster. Øvrig ventilering er naturlig ventilasjon via ventiler/spalteventiler i vinduer og/eller vinduer som kan åpnes/lukkes.

TG 1 Vannbåren varme

Bygget har en felles varmesentral/varmeveksler som er tilkoblet fjernvarme. Denne sørger for oppvarming av tappevann og radiatorer.

Kun synlige installasjoner inne i leiligheten er inspisert og vurdert. Slike installasjoner kontrolleres kun for lekkasjer og eventuelle synlige feil eller mangler. Tilstandsgrad (TG) er basert på det som er synlig og informasjon gitt av eier.

Dersom en mer omfattende kontroll ønskes, inkludert funksjonstesting av varmeanlegget, må dette utføres av fagpersoner med spesialkompetanse og riktig teknisk utstyr.

Tekniske anlegg som varmeanlegg faller vanligvis inn under borettslagets eller sameiets ansvar, med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Spørsmål om kontroll, drift/vedlikehold eller utskifting av slike anlegg må rettes til styret i borettslaget/sameiet.

TG 0 Elektrisk anlegg

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.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i entréen. Kontroll av det elektriske anlegget ble utfør i 2022 av autorisert firma hvor dokumentasjon kan fremlegges. Påviste avvike er utbedret.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring finnes fra da anlegget ble kontrollert.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er kun gjennomført begrenset kontroll (visuell) av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av el-anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (inkludert lovlighet) anbefales det bruk av el-takstmann/elektrikerfirma eller at det lokale el-tilsynet kontaktes.



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.

Leiligheten har tilstrekkelig med røykvarslere og har brannslukningsapparat.

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

Blaklihøgda 20 A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 83 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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

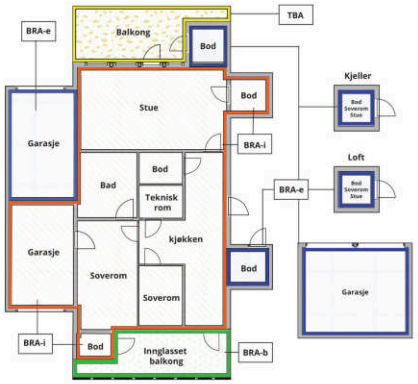
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	55			55	31
Sokkeletasje	47			47	18
SUM	**102**				**49**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, vaskerom, stue/kjøkken		
Sokkeletasje	Gang, kott under trapp, bad, bod, 3 soverom		

Kommentar

Leiligheten disponerer også en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjen er ikke arealmålt da garasjeanlegget ikke var ferdigstilt og ikke tilgjengelig på befaringsdagen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I sokkeletasjen er det etablert et ekstra soverom, hvor det er montert vindu i tråd med krav til dagslys og rømningsmulighet. Tiltaket er omsøkt og godkjent, og kommunen ga igangsettingstillatelse 18.06.2009.
Det foreligger imidlertid ikke ferdigattest, noe som betyr at tiltaket formelt sett ikke er avsluttet hos bygningsmyndighetene.

Manglende ferdigattest kan skyldes at sluttmelding ikke er sendt inn, eller at kommunen ikke har gjennomført endelig kontroll. Det anbefales at forholdet avklares med kommunen for å dokumentere tiltakets fullføringsstatus.

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: Se nærmere beskrivelser i selgers egenerklæring.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	99	3

Blaklihøgda 20 A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 83 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.9.2025	Vegard Berg Garvik	Takstingeniør
	Jan Petter Hofstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	83	6		0	94296 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blaklihøgda 20 A

Hjemmelshaver
Risvollan Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/RISVOLLAN BORETTSLAG	846722092			Hofstad Jan Petter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3164

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	**År**	**Kommentar**
2 910 000	2012	Opplysninger hentet fra eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæringsskjema	25.09.2025	Kjøper må lese egenerklæring da det kan være informasjon der som ikke kommer med i rapporten.	Gjennomgått	4	Nei
Fra Infoland	09.11.2025	Kommunepakke (tegninger m.m.) mottatt fra megler.	Gjennomgått	226	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Blaklihøgda 20 A , 7036 TRONDHEIM
Gnr 83 - Bnr 6
5001 TRONDHEIM

Obron Gruppen AS
Tømmervågveien 3277
6590 TUSTNA

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.

GJENPART
Bygningskontrollen

Trondheim kommune
v/Den komm. byggekomite
Holtermannsvei 1

7000 TRONDHEIM

De meddeles herved midlertidig brukstillatelse for Blaklihøgda 20.

Blokken er oppført i samsvar med tegninger godkjent i Trondheim bygningsråd den 6.10.71.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 6.2.74

John Langland

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR ENT 2009/09

Einar Kjerstad
Blaklihøgda 20 A

N-7036 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Ane Tinmannsvik	09/25631 oppgis ved alle henvendelser		18.06.2009

Blaklihøgda 20 A, godkjenning av søknad om tillatelse til tiltak for innredning av soverom og innsetting av vindu

Byggested: **Blaklihøgda 20 A** Gnr.: **83** Bnr.: **6**
Ansvarlig søker: **Einar Kjerstad**
Tiltakshaver: **Einar Kjerstad**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er mottatt byggesakskontoret 09.06.2009.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 09.06.2009 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder innsetting av et vindu og bruksendring av bakenforliggende rom fra bod til soverom.

Eiendommen forvaltes av Risvollan borettslag. Naboer i borettslaget må ikke varsles dersom det foreligger samtykke fra borettslaget. Byggesakskontoret vurderer at nabo i Blaklihøgda 18 F berøres av arbeidet, og dermed er part i saken. Kopi av vedtaket vil bli sendt til Blaklihøgda 18 F.

Plan status
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksiterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r1112f, stadfestet 18.11.19.70. Eiendommen er regulert til boligformål, blokkbebyggelse.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

11287/09

Vurdering/begrunnelse
Gavlveggene i borettslaget er i utgangspunktet tette. Slik bygningskroppene er plassert fungerer gavlveggene som skjermer mot innsyn. Innsetting av vindu vil gjøre uterealet tilhørende andelen 18 F noe mindre skjermet. Byggesakskontoret vurderer ikke innsynet fra det omsøkte tiltaket i 20 A å berøre utearealene i 18 F i noe større grad enn for eksempel innsynet fra den andre naboen, 18 E. Det er tidligere gitt tillatelse til innsetting av vindu i andelen 18 F, som også har gavlvegg.

Bruksendringen av bod til soverom gir mindre bodareal i boenheten. Det er dokumentert at det etter bruksendring fortsatt vil være tilstrekkelig areal til bod.

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95b.

Tildeling av ansvarsrett
Byggesakskontoret anser tiltaket å være av enkel art og fritar fra kravet om ansvar og kontroll. Tiltakshaver skal selv påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Ansvar
Som tiltakshaver er du ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Melding om igangsatt arbeid / ferdigstilt arbeid
Byggesakskontoret ber Dere vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang og når arbeidene er ferdigstilt. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

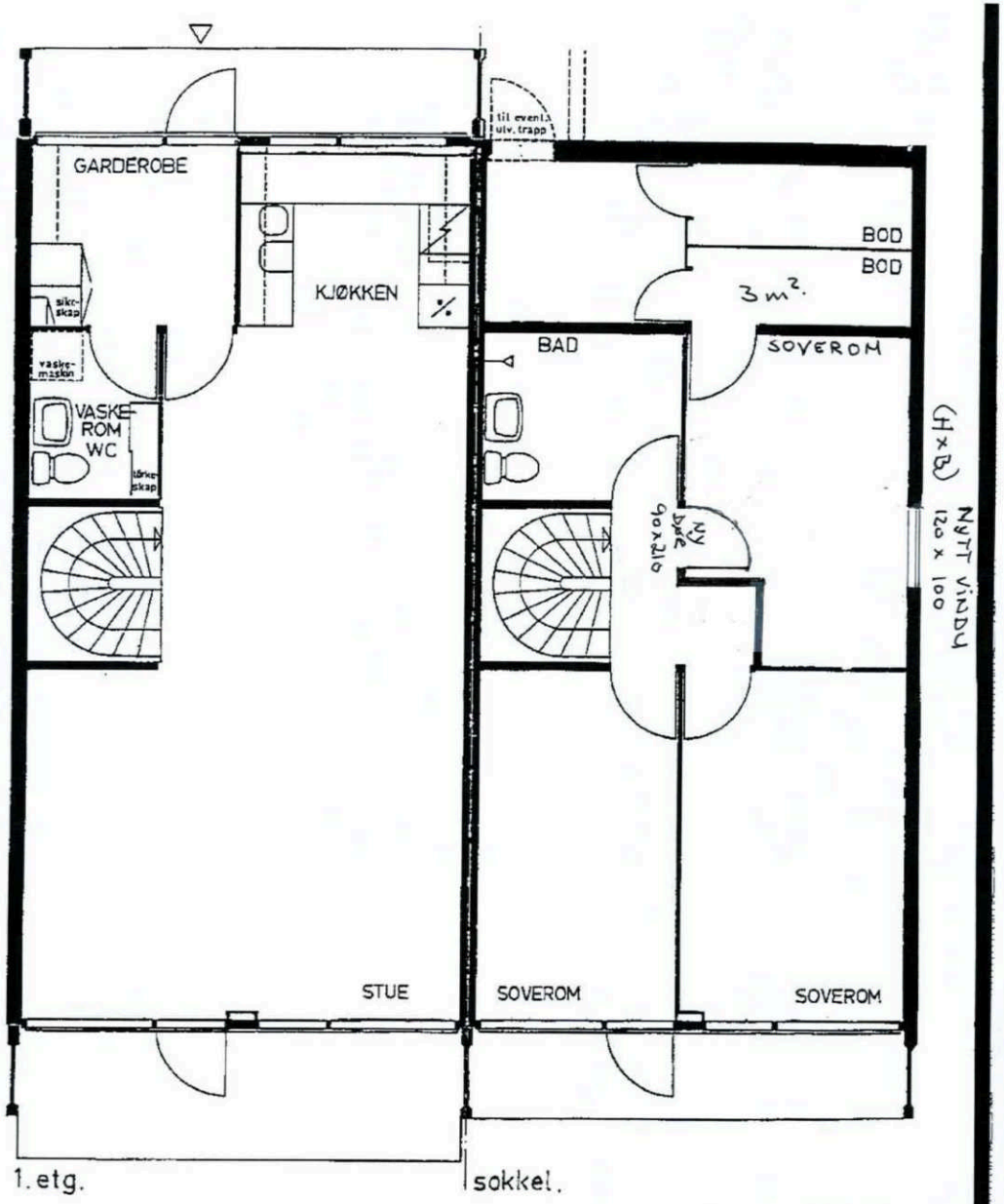
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Ane Tinmannsvik
student/fagarbeider

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Elise Hauge, Blaklihøgda 18 F, 7036 TRONDHEIM

VEDLEGG: E-4.

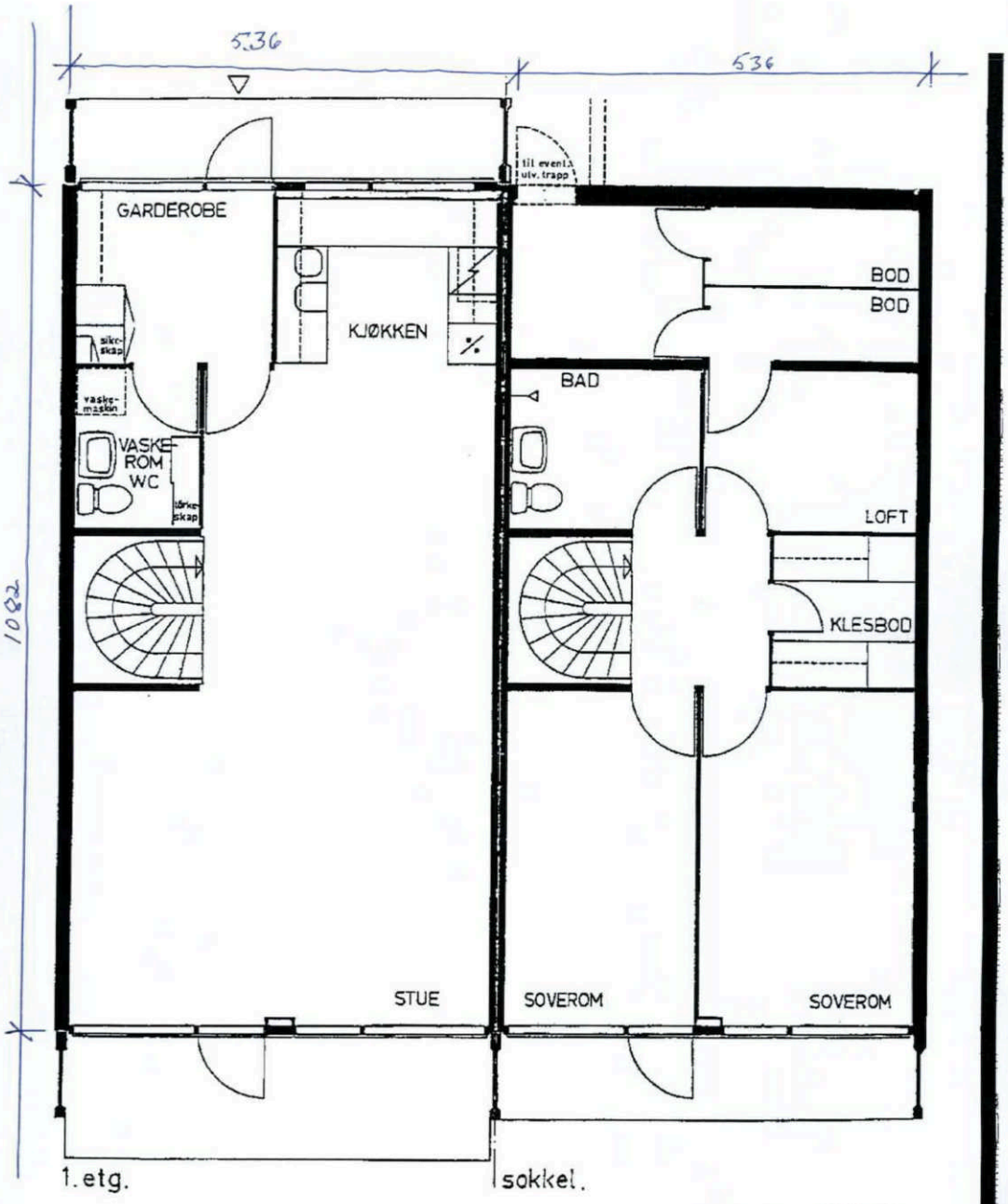


type III A

Ny PLANLØSNING.

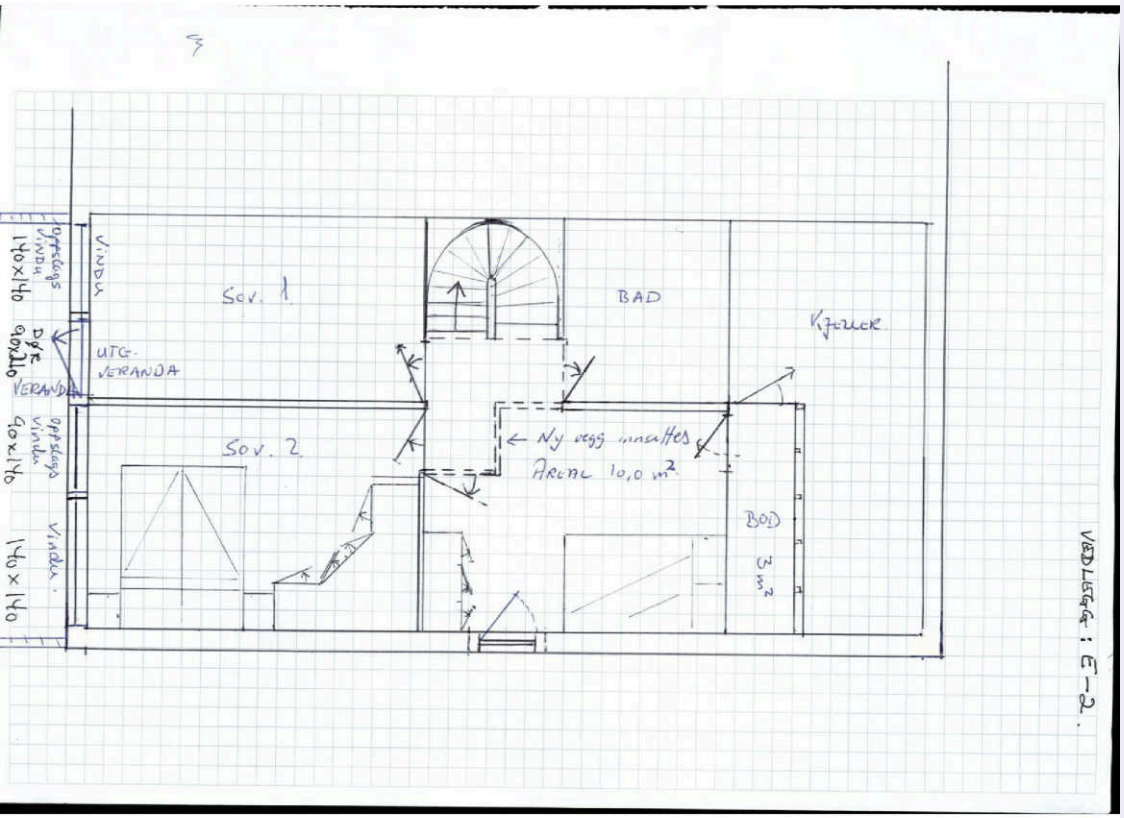
D096J/21846907 Geomatikk
09/25631-1 V4 Blaklihøgda 20 A, sø

VEDLEGG: E-3



type III A

OPPRINNELIG PLANLØSNING.


Sov. 1
BAD
Kjøkken
UTG-
VERANDA
Sov. 2
← Ny vegg innsettes
Areal 10,0 m²
BOD
3 m²
Vindu
Vindu
Vindu

(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.

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, 26.10.23, sist endret 20.03.2025.

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.

9. Røyking

Det anmodes om å begrense røyking på veranda/terrasse til et minimum av hensyn til omkringliggende naboer. Spesielt sommerstid, når dører og vinduer står åpne, er det mange som plages av at røyklukt siver inn i soverom og leiligheten for øvrig. Dersom alle tar denne anmodningen på alvor, unngår man kanskje at borettslaget må vedta mer restriktive regler rundt røyking.

10. 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.

11. Forbud mot mating av fugler

Det er ikke tillatt med noen form for mating av fugler på borettslagets eiendom.

Mating av fugler fører med seg skadedyr som mus og rotter. Videre medfører mating av fugler stor ulempe for naboer i form av støy og tilgrising av terrasser, verandaer og utemøbler.

12. 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.

Resultatregnskap

Inntekter

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025	Budsjett 2024
Andel felleskostnader		58 078 463	55 608 060	60 812 136	57 801 096
Garasjeleie		7 842 885	7 540 946	8 160 972	7 844 196
Gebyrinntekter		1 276 625	1 298 412	1 305 533	1 253 344
Inntekter TVRisvollan		0	200	0	0
Andre inntekter	2	8 512 920	8 799 510	7 726 907	7 766 390
Sum inntekter		75 710 893	73 247 128	78 005 548	74 665 026

Driftskostnader

Lønn og andre personalkostnader	3	11 499 520	11 881 802	13 292 746	12 760 678
Honorar og godtgjørelser	4	688 904	660 985	785 696	753 500
Avskrivninger og Nedskrivninger	5	2 089 787	2 040 017	1 856 086	1 857 280
Elektrisk kraft		1 394 067	1 027 125	1 800 750	1 749 750
Kommunale avgifter		15 595 555	13 155 592	16 787 000	14 962 000
Driftsutgifter egne lokaler	6	3 348 739	906 842	3 420 000	3 115 000
Vedlikehold	7	13 491 403	10 764 165	15 165 000	14 420 000
Påkostninger	8	857 625	600 833	70 500 000	27 200 000
Revisjonshonorar og andre tjenester	9	755 446	630 588	1 030 000	820 000
Kontorkostnader	10	1 092 754	1 014 119	1 430 000	1 385 000
Egendekning skader	11	1 529 120	1 323 777	1 500 000	1 500 000
Forsikringspremier	11	2 517 315	2 332 395	3 046 066	2 649 214
Informasjon og velferdstiltak	12	399 902	408 675	485 000	440 000
Andre driftskostnader	13	9 053 904	7 394 805	7 214 584	7 384 200
Sum driftskostnader		64 314 041	54 141 720	138 312 928	90 996 622
Driftsresultat		**11 396 852**	**19 105 408**	-60 307 380	-16 331 596

Finansinnt. og kostnader

Finansinntekter	14	192 670	46 241	50 000	50 000
Finanskostnader		5 421 188	5 070 759	6 600 834	7 455 904
Resultat av fin.innt- og -kostn		-5 228 518	-5 024 518	-6 550 834	-7 405 904
Resultat før skattekostnad		6 168 334	14 080 890	-66 858 214	-23 737 500
Årets skattekostnad		0	0	0	0
Årsresultat	**15**	**6 168 334**	**14 080 890**	**-66 858 214**	**-23 737 500**

Overføringer

Overført til/fra annen egenkapital		**-6 168 334**	**-14 080 890**	66 858 214	23 737 500

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler	Note	31.12.24	31.12.2023
Faste eiendommer og anlegg	5	246 382 754	225 773 954
Kjøretøyer og maskinelt utstyr	5	2 649 667	2 837 627
Kontormaskiner og inventart	5	157 453	203 899
Finansielle anleggsmidler			
Fordring innglassing balkonger		13 824	124 802
Sum anleggsmidler		**249 203 698**	**228 940 282**

Omløpsmidler

Beholdninger			
Beholdning portåpnere		7 185	18 377
Fordringer			
Kundefordringer		233 083	374 501
Andre fordringer		5 353 123	8 019 407
Kontanter og bankinnskudd			
Kontanter		500	500
Bankinnskudd	15	1 215 227	10 010 057
Sum omløpsmidler		**6 809 118**	**18 422 842**
SUM EIENDELER		**256 012 816**	**247 363 124**

Egenkapital og gjeld

	Note	31.12.2024	31.12.2023
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17	112 800	111 300
Opptjent engenkapital			
Annen egenkapital	15	115 913 426	103 515 592
Sum egenkapital		**116 026 226**	**103 626 892**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd	18	34 545 300	34 113 900
Pantegjeld	18, 19	85 774 967	93 158 301
Depositum		**14 638**	**14 638**
Sum langsiktig gjeld		**120 334 905**	**127 286 839**

Kortsiktig gjeld

Kassakreditt	20	8 811 678	1 825 784
Leverandørgjeld		4 867 390	8 827 582
Skyldig offentlige avgifter		918 568	812 715
Påløpte renter pantegjeld	18	37 066	53 640
Annen kortsiktig gjeld	21	5 016 983	4 929 672
Sum kortsiktig gjeld		**19 651 685**	**16 449 393**
Sum gjeld		**139 986 590**	**143 736 232**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**256 012 816**	**247 363 124**
Pantstillelser	**18**	**129 169 011**	**129 151 625**

Trondheim, 20.03.2025

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Risvollan Borettslag

Mandag 5. mai 2025 kl. 18.00 på Scandic Lerkendal, møterom San Siro 3.

I medhold av vedtektenes § 10-3 (2) innkalles til ordinær generalforsamling i Risvollan Borettslag **mandag 5. mai 2025 kl. 18.00 på Scandic Lerkendal, San Siro 3.**

Tilbud om skyss:
De som av **helsemessige årsaker** ikke kommer seg til Scandic Lerkendal ved egen hjelp, tilbys skyss. Om du ønsker å benytte deg av dette tilbudet, vennligst kontakt oss på tlf. 73 96 99 55 eller på e-post: risvollan.bl@risvollan.no. *Frist fredag 02.05.25 kl. 15.30!*

Det leveres en innkalling til hver leilighet. I tilfeller av bruksoverlating vil innkalling i tillegg bli sendt andelseier.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme uansett antall andeler. Hvor flere eier én andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme til sammen. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. **Familiemedlem**, herunder ektefelle, samboer, barn, foreldre mv., **som møter på vegne av andelseier, skal også fremlegge fullmakt**. Hvor flere eier én andel i fellesskap, skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse. Fullmaktsskjema er vedlagt innkallingen. Dette må **fylles ut fullstendig** og **signeres av andelseier** for å bli godtatt.

Det kan møte flere fra hver leilighet, herunder også beboere som disponerer leiligheter som eies av andre enn fysiske personer.

Registrering av deltakere vil finne sted fra kl. 17.00. Av hensyn til registreringen anmodes alle om å møte i god tid. Merk at første rad er reservert for hørselshemmede.

Forslag til dagsorden:

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024
4. Styrehonorar
5. Honorar til representantskapet
6. Forslag
   - A. Beredskapskomite
   - B. Revisjon av vedtekter og instruks for representantskapet
   - C. Revisjon av vedtekter og instrukser for naboutvalg og komiteer
   - D. Funksjonsperiode for tillitsvalgte
   - E. Endring av instruks for naboutvalg
   - F. Nedleggelse av frisbeegolfbanen
7. Valg

Trondheim, 24.04.2025
Sølve Horrigmoe (sign.)
representantskapets ordfører

Sak 1 Konstituering

a. Valg av referent
b. Valg av bisitter
c. Valg av representanter til å underskrive protokollen
d. Valg av tellekorps
e. Vedta forretningsorden

Forslag til forretningsorden:

1. Alle andelseiere har rett til 2 innlegg for hver sak/punkt på dagsorden. Innleggene begrenses til en taletid på 3 minutter.

   For hvert underpunkt under sak" Forslag" gis rett til 1 innlegg.

2. Alle andelseiere har rett til 2 replikker for hver sak/punkt på dagsorden. Replikkene begrenses til en taletid på 1 minutt.

   For hvert underpunkt under sak" Innkomne forslag" gis rett til 1 replikk.

3. Andelseiere som har sendt inn forslag som behandles i generalforsamlingen, får 5 minutter til å begrunne forslaget - i tillegg til ordinær taletid, jfr. pkt. 1 og 2.

4. Begrensning i taletid gjelder ikke representantskapsmedlemmer, styremedlemmer eller representanter for administrasjonen *når de taler på vegne av sitt organ/administrasjonen*. Dette pkt. gjelder også borettslagets revisor, advokat eller andre innkalte sakkyndige.

5. Møteleder vurderer når det skal settes strek for debatten.

6. Ingen kan fremme nye forslag etter at det er satt strek eller saken tas opp til votering.

7. Alle forslag leveres skriftlig til møteleder.

8. Protokolltilførsler må fremmes under generalforsamlingen og leveres skriftlig før møtet er hevet. Andre møtedeltakere kan slutte seg til protokolltilførsler. Eventuell protokolltilførsel skal knyttes til forhandlingene i generalforsamlingen.

9. Protokoll fra generalforsamlingen skal kun være vedtaksprotokoll. Det noteres forslag, forslagstiller, hvem som har ordet, voteringsresultat og endelig vedtak.

Sak 2 Styrets årsmelding 2024

Saken behandles på grunnlag av tilsendt årsoppgjør.

Innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen godtar Styrets årsmelding 2024.

Sak 3 Årsregnskap 2024

Saken behandles på grunnlag av tilsendt årsoppgjør.

Innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen godtar Årsregnskap 2024

Representantskapets uttalelse til Ordinær Generalforsamling i Risvollan Borettslag for regnskapsåret 2024

Representantskapets oppgave som kontrollorgan er å føre tilsyn med at borettslagets formål fremmes i samsvar med lovgivning, vedtekter, generalforsamlingens og representantskapets egne beslutninger.

Representantskapet har holdt seg velorientert om borettslagets arbeid ved gjennomgang av referat og protokoller fra styret, Kontaktutvalg (KU) og Naboutvalg (NU), samt skriftlig forarbeid til enkeltsaker behandlet i styret. Videre har Representantskapet hatt jevnlig kontakt med både styret, administrasjon og beboere.

Representantskapet har i perioden deltatt i fellesmøter med styret og administrasjonen, samt hatt beboersaker til diskusjon.

I året som gikk har Representantskapet hatt hovedfokus på at borettslaget opprettholder sin lovlige virksomhet som påkrevd og forventet. Representantskapets innsatts har vært på saker som transparent saksbehandling, vedlikehold, borettslagets økonomi samt avholdelse av ordinær generalforsamling.

Representantskapet har gjennomgått og sluttbehandlet det fremlagte årsoppgjør for 2024.

Årsoppgjøret består av styrets årsberetning, resultatregnskap, balanse samt noter. Årsoppgjøret er funnet akseptabelt og fremlegges for ordinær generalforsamling med innstilling om godkjenning.

Sølve Horrigmoe
Ordfører, Representantskapet

Sak 4 Styrehonorar

Valgkomitéens innstilling til vedtak:

Honorar til styrets leder og styremedlemmer reguleres i hht. konsumprisindeksen, som resulterer i et beløp på kr. 382.135,-.

Beløpet fordeles slik:

Styrets leder:	kr. 140.285,-
Nestleder:	kr. 72.550,-
Styremedlemmer:	kr. 33.860,-

Honorar til varamedlemmer honoreres med kr. 500,- pr. oppmøte.

Sak 5 Honorar til representantskapet

Valgkomitéens innstilling til vedtak:

Honorar til representantskapet reguleres i hht. konsumprisindeksen som resulterer i et beløp på kr 110.060,-. Representantskapet fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Sak 6 Forslag

A. Beredskapskomite

Forslagsstiller er Cecilie Klüver

Et vedtak krever simpelt flertall.

Begrunnelse:
Jeg tenker at vi må benytte oss av mulige fordeler vi har av å bo i et borettslag. Spesielt i en så viktig og aktuell sak, som faktisk gjelder alle beboerne. Forslaget mitt er å oppnevne et utvalg som kan se på ulike risikoer og mulige løsninger. For mange av punktene på beredskapslista vil selvsagt løsningen være at hver enkelt beboer ordner for seg og sin husstand. Mens i andre tilfeller kunne det kanskje vært en fordel om vi samkjørte oss litt mer. Jeg kan komme med et eksempel: Når det gjelder alternativ varmekilde, så regner jeg med at det er ganske mange i borettslaget som ikke har ordnet med alternativ oppvarmingskilde. Dette gjelder også meg. Jeg føler meg ikke kompetent nok til å finne ut hvilken løsning som er best. Det er mye som skal hensyntas, blant annet type brensel og oppbevaring av dette. Men med flere tusen beboere i borettslaget, så vil jeg tro at det finnes noen personer med litt mer kunnskap på feltet, enn oss andre. Og da trenger jo ikke alle "å finne opp kruttet". Hva om de nevnte personene kunne ha utarbeidet en anbefaling? Og kanskje kunne vi ha tatt opp en felles bestilling også? Jeg mener å ha hørt at endeleiligheter har mulighet til å sette inn en vedovn (?). Kan flere naboer samkjøre seg her? Burde vi ha henvendt oss til kommunen mtp at vi ikke har noe tilfluktsrom? (Vi har faktisk mistet et tilfluktsrom).

Utvalget kan bestå av beboere. Men det er kanskje greit med minst ett medlem fra styret eller administrasjonen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

> Det oppnevnes et utvalg som vurderer ulike risikoer og mulige løsninger for beredskap, innenfor de rammene som er naturlige.

Styrets merknad:
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) gir råd for hvordan hver enkelt av oss skal kunne klare oss selv i 1 uke. Rådene finner du her: https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/slik-bidrar-du-til-norges-beredskap/.

Hele poenget er at den enkelte husstand må klare seg selv, uten å måtte være avhengige av det offentlige eller andre. Et beredskapslager må være lett tilgjengelig og derfor er det helt avgjørende at hver husstand har sitt eget beredskapslager. Felles lagring av vann, mat og brensel for beboerne i borettslaget vil være svært upraktisk og vil lett føre til kaos om en akutt situasjon skulle oppstå. Borettslaget har heller ikke kapasitet for å lagre slike mengder av utstyr.

Rådet fra DSB kan være å holde seg innendørs og det vil da være viktig å ha egen beredskap lett tilgjengelig.

Rådene fra DSB er råd gitt til den enkelte husstand uavhengig av hvilken bolig du bor i. Det er ikke annerledes å bo i et borettslag i forhold til de rådene som er gitt.

Styret og administrasjonen har mange ganger minnet om viktigheten av å ha en ekstra oppvarmingskilde, for eksempel en gassovn tilgjengelig. Dette handler ikke bare om beredskap grunnet uro i verdensbildet, men strømmen kan bli borte i korte eller lengre perioder. En ekstra varmekilde bør alle uansett ha tilgjengelig.

Når det gjelder tilfluktsrom så har ikke borettslaget noen tilfluktsrom som er godkjent. Dersom kommunen pålegger borettslaget å ruste opp de to tilfluktsrommene vi har, vil dette bli gjennomført. Begge rommene ligger på felt A og vil dekke en svært begrenset andel av borettslagets beboere. Det vil være kostbart å ruste opp tilfluktsrommene slik at de fyller kravene. Styret avventer derfor et eventuelt pålegg fra det offentlige. Kart over tilfluktsrom i Trondheim finner du her: https://kart.dsb.no/share/155956cdac1a.

Felles beredskap er ikke veien å gå. Når det er sagt, så er ikke styret negativ til å bistå med å innhente priser på for eksempel ekstra varmekilde eller andre varer og tjenester som en eventuell komite finner hensiktsmessig. Det presiseres at det har vært advart mot kjøp av ulike «beredskapspakker» som ligger ute for salg. Årsaken er at de er mye dyrere enn om man setter sammen sin egen beredskapspakke.

Styrets støtter ikke forslaget.

B. Revisjon av vedtekter og instruks for representantskapet

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Begrunnelse:
Med bakgrunn av hendelser i perioder over de siste 10 år og inntrykk jeg sitter igjen med etter å ha hatt samtale med Representantskapet i møte, bør instruksen for Rep.skapet spesifiseres slik at de ivaretar alle andelseiere rettigheter ved å gjennomgå styrets grunnlag for vedtak og administrasjonens/ saksbehandlers saksfremlegg er i samsvar med borettslagsloven og de øvrige lover som borettslagets virksomhet kommer inn under, samt generalforsamlingens vedtak.
Likeså at generalforsamlingens forhandlinger er legale og ikke gir fordeler til enkelte andelseiere fremfor andre.
Kontrollere styrets/ administrasjonens saksfremlegg (kommentarer) til den innkommende sak til generalforsamlingen, ikke blir fremlagt før den innkommende sak i Generalforsamlingens dokumenter.

Dette er viktig i for andelseiernes rettigheter og borettslagets drift.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:
Revidere Borettslagets Representantskaps vedtekter med å «spesifisere» tydeligere kontroll av styrets og administrasjon virke, vedtak, utførelse av vedtak som berører den enkelte andelseiers rettigheter blir ivaretatt jf. Borettslagsloven og de andre lover som berører laget.

Dette er spesielt med «*saksbehandlers saksfremstilling i saker til behandlingen, da berørte andelseiere ikke har rett til innsyn til saksframstillingen i saker som klart berører de enkelte andelseiere i mellom, og av hensyn til at den enkelte andelseier rettigheter kan bli forringet eller ikke få del i eventuelle utbedringer av andelseierens bokvalitet*» som vedtaket kan ha gitt.

Styrets merknad:
Borettslagets vedtekter dekker allerede forslagstillers innstilling. Styret ser derfor ingen grunn til å spesifisere dette ytterligere ved å endre borettslagets vedtekter. En spesifisering kan heller tolkes som en begrensning av representantskapets myndighet.

Vedtektenes pkt. 9-3 gir allerede representantskapet alle fullmakter for innsyn.

Pkt. 9-3 nr. 6 sier:

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

Representantskapet har også tilgang til styreportalen hvor alle styresaker med saksforberedende dokumenter ligger lett tilgjengelig. Det vises i denne forbindelse til vedtektenes pkt. 9-3, nr. 7.

Styret støtter ikke forslaget.

C. Revisjon av vedtekter og instrukser for naboutvalg og komiteer

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Bakgrunn
Revidere Borettslagets instrukser for utvalg og eller komiteer, så at utvalg eller komiteer ikke blir en «**stat i staten**» og setter den enkeltes andelseiers/beboers rettigheter til side.

Kontaktutvalget er et slikt utvalg, som er kun nevnt i Naboutvalgenes instruks som:
at utvalgets leder tiltrer **Kontaktutvalget** som medlem
at **kontaktutvalget** foreslår medlemmer til valgkomiteen

Noen revisjoner har gjort det, naboutvalgets instruks er til et slikt eksempel, at utvalgets leder tiltrer **Kontaktutvalget** som medlem.

Borettslagets «**kontaktutvalg**» er **ikke** et vedtektsfestet utvalg, selv om man søker i protokoller som ligger offentlig, helt tilbake til 2014 om utvalgets eksistens, er det et selvstendig utvalg.

Referat/ protokoller fra fellesmøter mellom styret og utvalgenes ledere (KU) i samme periode ble utvalgets KUs ansvarsområde etterspurt, og svaret fra styret var: «**Det ble presisert at skillet går ved driftstekniske ting**».

Det finnes saker som «tas opp» til behandling i Kontaktutvalget, som ikke har vært behandlet i noe av borettslaget naboutvalg. For å øke interessen for borettslagets ve og vel bør sakene som skal behandles i KU, vært behandlet i møte i ett av de respektive naboutvalgets med beboerne i feltet som resultere i et vedtak.

At utvalg og komiteer har instrukser som inneholder det enkelte utvalg/komites mandat, og likeså instrukser som reguler hvem som kan tiltre utvalget/komiteen.
Hvilke saker som er innenfor utvalgets/ komiteens mandat.

Frisbeegolf banen er det ferskeste eksempel på en sak som har blitt tredd nedover hode på de berørte andelseiere/beboere uten at de har fått muligheter å uttale seg.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:
Kontaktutvalgets virksomhet innstilles til vedtatt instruks av generalforsamlingen.

Styrets merknad:
Kontaktutvalget består av lederne av det enkelte naboutvalg. Kontaktutvalget er kun et praktisk samarbeidsforum uten noen form for beslutningsmyndighet. Lederne møtes noen ganger i året for å diskutere saker som opptar det enkelte felt eller er av felles interesse.

Det hender at styret forhører seg med kontaktutvalget i enkelte saker. Dette er for å involvere beboerne som naboutvalgene representerer, samt å bidra til en mer transparent organisasjon. Styret er likevel ikke bundet av kontaktutvalgets syn.

Styret har fellesmøte med kontaktutvalget 2 ganger pr. år. Dette er av praktiske årsaker. Det å samle hele naboutvalget på alle felt i slike møter er verken hensiktsmessig eller praktisk.

Ledere av naboutvalg er valgt i henhold til en demokratisk prosess på feltenes allmøter.

Styret støtter ikke forslaget.

D. Funksjonsperiode for tillitsvalgte

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Bakgrunn
Når nå styreleder «takker av» på denne generalforsamling (mai 2025) er det riktig å finne en løsning for å få rotasjon blant andelseiere i vervene. Det er en utbredt ukultur i borettslaget i de siste 20 år, hvor noen tillitsvalgte «klipper håret» til hverandre, og «går igjen» i ulike posisjoner.

En tilnærmet lik sak var innmeldt til generalforsamlingen 2015 «makstid for styre-medlemmer», forslagsstiller Kontaktutvalget. Ikke vedtatt.

Selv om jeg ikke deler utvalgets begrunnelse i sin helhet, ligger mye god begrunnelse til det forslaget, men går man gjennom styre og naboutvalgenes sentrale posisjoner i den nevnte tiden, og man finner ikke noen deltakelse som gjør positiv betydning for engasjementet utover det man kan forvente, for å engasjere andelseierne.

Selv om det kan være mange ulike årsaker for at de blir «gjenganger» over år, kan man ikke se at deres erfaring, gjør noe store endringer i forhold til nye medlemmer i borettslagets virksomhet.

Styret skrev i sin merknad til forslaget (2015), at forslaget ikke var demokratisk, men med den situasjonen borettslaget står i, med liten oppslutning på møter, med de samme tillitsvalgte som «går igjen» i vervet langt over 10 år, samt de manipulasjoner fra sentrale tillitsvalgte og administrasjonen i saker som andelseiere har reist, får man ikke nye andelseiere til å stille med sin kunnskap og erfaring til borettslagets dispensasjon, ved å ta verv.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Innføre funksjonsperiode for tillitsvalgte i borettslagets styre, naboutvalg, samt opphold mellom de valgbare perioder i de ulike sentrale verv, kan være med til å få andelseierne til å engasjere seg.
«Den enkelte tillitsvalgte kan maksimalt velges for 3 perioder a 2 år til styret eller naboutvalg, totalt 6 år. Velges tillitsvalgte i mellom ulike posisjoner i perioden, utvides den til totalt 8 år.

Oppnår den enkelte maks tid i sin engasjements periode, kan han/henne ikke velges før etter 6 år.

Styrets merknad:
Samme sak var opp til generalforsamling i 2015 for styrets medlemmer. Forslaget ble forkastet. Den gang kom forslaget fra kontaktutvalget.

Styret har ikke endret syn i saken.

Valg av styremedlemmer og andre tillitsvalgte i Risvollan Borettslag skjer i henhold til en demokratisk prosess, hvor de innstilte blir valgt ut fra om de oppnår nødvendig flertall eller ikke. Hvem som blir valgt er fullt og helt opp til generalforsamlingen og allmøte når det gjelder medlemmer av naboutvalg. Dersom en representant oppnår flertall, betyr dette at generalforsamlingen/allmøte ønsker det aktuelle medlemmet inn i det aktuelle vervet. Styret stiller seg derfor uforstående til hvorfor det er et ønske om å begrense generalforsamlingens/allmøtets myndighet på dette området.

Det er Valgkomiteen som innstiller kandidater til valg i styret og representantskap. Valgkomiteen står fritt til å innstille de kandidater de mener er aktuelle for vervet.

At enkelte medlemmer har lang erfaring og kjenner borettslagets historikk, er av stor verdi som sådan, samt for de ansatte i administrasjonen.

Historisk har det vært utfordrende å rekruttere nye medlemmer til borettslagets organer. Dette er fortsatt en realitet. Innføring av makstid vil vanskeliggjøre dette arbeidet ytterligere.

Styret setter spørsmålstegn ved at det kun er styrets og naboutvalgenes medlemmer det foreslås en makstid for, og ikke for representantskapet og valgkomiteen. Vi vet at det er spesielt vanskelig å rekruttere nye medlemmer til naboutvalg.

Styret støtter ikke forslaget.

E. Endring av instruks for naboutvalg

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever simpelt flertall, så lenge endring av instruksen i realiteten ikke medfører en endring av vedtektene.

Bakgrunn:
En ny opplevelse av naboutvalgets styre i A-feltet «forenkling», at utvalgets styre tillater seg å endre innsendte sakers overskrift og likeså utelate forslagets tekst i innkallingen til Allmøtet foreslåes den redigering, for å engasjere andelseiere/beboere å delta på møtene.

På spørsmål i Allmøtet var det at de ikke forstod hva som var skrevet og de ønsket å ta saken på møtet. Hadde ikke tenkt å ta kontakt for få avklart hva jeg mente

Pkt.12 Naboutvalget utelater å sette dette på Allmøtets dagorden er meget kritikkverdig, naboutvalgets leder er borettslagets valgkomiteens leder.

Hvis punktet kan vurderes av naboutvalgets styre gjør som ikke nødvendig, fjern punktet eller redigere ordet bør til skal.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

pkt.3 Følgende faste saker. 3. Informasjon fra styret – ~~**ta stilling til hva som skal videreformidles til beboerne,**~~ saker som kommer fra styret som har betydning eller berører flere av beboerne, skal tas opp på møte med beboerne, innen 8 dager med informasjon om saken.

pkt.11 andre avsnitt: Allmøte skal innkalles med minst 8 dagers varsel, og de saker som skal behandles, skal ~~**være**~~ stå med innsenders tekst ~~**være nevnt**~~ i innkallingen.

Dessverre har det for mange hendelser med å gi feilaktige informasjon til beboerne.

Pkt.12 Naboutvalget skal fremme forslag til representanter i borettslagets organer etter anvisning fra valgkomite og styre. Forslag til slike representanter ~~**bør**~~ skal fortrinnsvis være behandlet på Allmøte.

Styrets merknad:
Det å rekruttere beboere til å påta seg verv i naboutvalg er svært vanskelig. Dette er gjennomgående på alle felt. Naboutvalgene gjør en fantastisk innsats, uten særlig vederlag for den jobben de legger ned.

Det å «instruere» naboutvalgene om hva de skal og ikke skal vil ikke gjøre rekrutteringen enklere. Vi må huske på at dette er frivillig arbeid som noen velger å utføre på sin egen fritid. Å nedsette «strenge krav» tilknyttet dette arbeidet vil føre til ytterligere vegring.

Forslaget sier heller ingenting om hva følgen skal være dersom naboutvalget ikke følger foreslåtte påbud.

Beboerne i borettslaget bør sette pris på at enkeltmennesker påtar seg verv og ønsker å utgjøre en forskjell.

Styret støtter ikke forslaget.

F. Nedleggelse av frisbeebanen

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever simpelt flertall.

Bakgrunn:
Ulempene er omfattende, økende og forstyrrer privatlivets fred, for de berørte andelseiere:

- med disker som kommer inn på terrasser og hager,
- disker som har truffet andelseiere og andre ved boliger/hager,
- påført skade på bolig,
- med søppel av ulik sorte, henslengt på parkeringsplassene og i området,
- med trafikk av kasterne som forårsaker store sår i naturen,
- parkering av biler som til tider fyller parkeringsplassene,
- ett borettslag som ikke tok/tar klagene alvorlig.

Borettslagets styre og administrasjonen håndtering/ behandling av saken:
Frisbeegolfbanen ble etablert sommeren 2016, uten at den er behandlet i noen av naboutvalgene som er berørt, eller at det er tatt hensyn til andelseierne i området som er blitt berørt. Videre styrets behandling av saken er svært uoversiktlig og mangelfull med kun **ett møte** som saken er protokollert:

Styrets behandling, etablering av Frisbeegolfbanen:
Saken Frisbeegolfbane er å finne i protokollen av **ett** styremøte, den 26.05.2016 sak 043/**16 Klage avslag. Utkast til Frisbee-golfbane**.
Saken ble behandlet på bakgrunn av saksfremlegg LP 306/701 av 19.05.16.
Innstilling til vedtak: Klagen tas ikke til følge**.**
Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Oppsummering av frisbeegolf banens håndtering/ behandling i borettslaget fra nå og bakover til 2016:
Naboutvalgets Allmøte 11.02.2025:
Når jeg tok opp denne saken i feltets Allmøte 11.02.2025 på grunn av banens økende aktivitet og ulemper i nærmiljøet, tillot naboutvalgets leder å endre innsendte sakens overskrift og utelate underteksten i innkallingen til feltets beboere.

Naboutvalgets protokoll etter behandlingen i Allmøtet: «***NU har ikke vært etablert i etableringa og endringa av banen, og ikke heller i endringa av banen som blei gjort nylig. Allmøte ser mange ulemper ved å ha banen så tett oppi bebyggelsen, og at frisbeegolfbanen langt på veg har tatt over et turområde for hele borettslaget.***»

Med bakgrunn til Naboutvalgets vedtak, som jeg så som lite tilfredsstillende, gjorde jeg henvendelse til Borettslagets styre 17.02.2025 i saken med følgende sluttsetning: «**Borettslagets berørte andelseiere har hatt nok ulempe og hvilke tiltak, område bør settes tilbake til opprinnelig stand.»**

Styret behandlet saken i møtet den 20.02.2025 med følgende vedtak: «***Styret ber administrasjonen ta opp saken med kontaktutvalget for å høre deres syn på frisbeegolfbanen. Saken tas opp på nytt i styret 20.mars.2025.***»

Når jeg nå er blitt kjent med styrets vedtak, har jeg prøvd å lese meg opp på hvilket mandat **Kontaktutvalget** har i borettslagets organisasjon, ettersom borettslagets styre vil høre deres syn på saken.

Når man leser **protokollen fra møte i KU den 11.09.23** hvor A-feltet var representert, hadde **KU** frisbeegolf banen som sak: **Åpningstider aktivitets-områder RBL.**
«Frisbeegolf, Stordalen etc. burde hatt skilt med åpningstider, sjenerende for naboer som bor tett på, og det holdes på langt utover nettene. Laila P sendte også en mail til D-feltet 27.09.21 hvor hun bekreftet at det skulle komme slike skilt.»

«Vi ønsker også en gjennomgang av RBL og styrets vurdering rundt frisbee banen, en gigasuksess, men begrenser vi området da til de som spiller og tar fra turgåere, familier etc mulighet til å bruke området?»

Man blir skuffet som andelseier/beboer som er berørt av ulempene hver dag, med økende aktivitet, økende biltrafikk med fulle parkeringsplasser etc. i nærmiljøet og et styre ber om kontaktutvalgets syn på saken før de skal behandle den innsendte saken på nytt, om nedleggelse av Frisbeegolf banen den 20.02.2025, må bero på forsøk på ansvarsfraskrivelse eller inkompetanse.

Kontaktutvalget.
Borettslagets generalforsamling har ikke opprettet eller vedtatt noen instruks for utvalget, eller dens organisasjonsmessige arbeid. **Kontaktutvalg** er heller ikke vedtektsfestet utvalg i borettslagets vedtekter som utvalg, slik som naboutvalg og valgkomite er.

At utvalget er prøvd legalisert ved å nevne det i instruks for **naboutvalg** 5.1. punkt 13 står «***Naboutvalgets ledere utgjør sammen et kontaktutvalg. Dersom leder er forhindret fra å møte kan andre medlemmer av naboutvalget møte»***

Instruksen for naboutvalg 3.2.5 Naboutvalget skal være kontaktledd mellom styret og beboerne, er satt helt til side av naboutvalgets leder, som har hvert med Kontaktutvalget og ikke hatt noen innsigelser i KU, heller ikke tatt det opp saken i møte med beboerne som er berørt.

Likeså er ***kontaktutvalget*** *nevnt i vedtektenes* ***9.2 Valgkomite, punkt 2. Kontaktutvalget foreslår medlemmer til valgkomiteen****. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen …*

Slik kan det fortsatt ikke være, at beboerne blir satt utenfor av naboutvalgs leder som deltar i kontaktutvalgets møter og behandler saker som berører andelseier i feltet som han / henne representerer.

Samme dag som jeg ble gjort kjent med styrets vedtak 21.02, fikk jeg tilsendt på SMS invitasjon til **åpent beboermøte den 18.03.2025**, hvor Ordinær generalforsamling 2025- innkommende saker, står som sak nr.4.
Beboermøtet er 2 dager før styremøte 20.03.2025 hvor saken skal behandles på nytt, etter at administrasjonen har fått kontaktutvalgets syn på saken.

Ved gjennomgåelse av Protokoller fra **kontaktutvalgets** aktivitet, fant jeg en protokoll/ referat av **27.01.2016** sak 1/2016 i første kap. «***Planen i år er å oppgradere stien mellom felt A og felt B. oppover selbuveien skal det også etableres en frisbeegolfbane***.» sammen mange andre ting som er oppsummering i protokollen.

Dette er eneste jeg har funnet om frisbeegolfbanens etablering, noe som jeg mener ikke kan oppfattes som legalt/bindene vedtak for Risvollan borettslags berørte beboere.

Hvor var borettslagets Representantskap hen, i denne prosessen?
Representantskapet skal følge med at borettslagets drift er legal, med vedtak som er i samsvar med de lover, vedtekter, instrukser som borettslaget virksomhet skal drives etter.

At Frisbeegolfbane er etablert uten styrebehandling (vedtak), etter forslag fra et utvalg som ikke er vedtekts hjemlet, er nok innenfor området som Representantskapet burde reagere på, på vegne av andelseierne i borettslaget.

Ordførerens unnfallenhet ser man, når man leser Rislappen 3 fra 2016, et intervju med representantskapets ordfører, at han bruker den nyanlagte frisbeegolfbanen i borettslagets flotte grønne lunger.

Da hjelper det ikke å ha kvalifisert bakgrunn for vervet, når man overser manglende vedtak for etableringen og ulempen for de andelseiere som bor i nærmiljøet til banen.

Utfra det som er offentlig dokumentasjon, tilgjengelig har Representantskapets ordfører forsømt sitt verv, muligens for egne interesser.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Den etablerte Frisbeegolfbanen i dalen mellom A, B, D og E feltene **legges ned omgående** på grunn av dens sjenanse og ulempe banen påfører beboerne i nærmiljøet.

Styrets merknad:
Styret har ingen merknad til forslaget og vil forholde seg til generalforsamlingens vedtak i saken.

Sak 7. Valg

Styret

Sittende styre:

Roger Hagestuen (styreleder)	på valg
Inger Finserås	på valg
Roger Aalberg	på valg
Susan Furu Burkeland	ikke på valg
Kristian Bendiksen	ikke på valg
Bodil Tyrhaug Riedel	ikke på valg

Styreleder velges for 2 år
Valgkomiteen innstilling:

Roger Aalberg	Adolf Øiens veg 3 C	(ny som leder)

Medlemmer velges for 2 år
Valgkomiteens innstilling:

Inger Finserås	Asbjørn Øverås veg 8 D	(gjenvalg)
Andreas Nordbø	Nordre Risvolltun 9 D	(ny som medlem)

Oppnevnt blant ansatte:

Justin Walker	Representant for ansatte

3 nummererte varamedlemmer velges for 1 år
Valgkomitéens innstilling:

1. Thomas Maske	Ada Arnfinsens veg 2 D	(ny)
2. Dag- Jøran Hansen Skage	Blaklihøgda 2 G	(ny)
3. Hanan Taifa Kahero	Marie Sørdals veg 14 D	(ny)

Oppnevnt blant ansatte:

Emilie Beck Husøy	Representant for ansatte

Representantskapet

Sittende representantskap

Sølve Horrigmoe	ikke på valg
Heidi Krutvik	ikke på valg
Jonny Holst	på valg
Per Hjertaas	på valg

Medlemmer velges for 2 år
Valgkomiteens innstilling:

Jonny Holst	Asbjørn Øverås veg 11 B	(gjenvalg)
Øivind Estensen	Blaklihøgda 20 G	(ny som medlem)

Varamedlemmer i nummerert rekkefølge velges for 1 år
Valgkomitéens innstilling:

1. Wenche Fossen	Adolf Øiens veg 10 G	(ny)
2. Tony Kakui Chan	Adolf Øiens veg 3 K	(gjenvalg)

Valgkomité

Sittende Valgkomitè

Gunnar Osvoll (leder)	På valg
Kjell Kjærstad	På valg (har flyttet fra borettslaget)
Inger Selven Watts	Ikke på valg

Det er ikke kommet inn forslag på kandidater til valgkomiteen.

Leder velges for 2 år
Valgkomiteens innstilling:

Medlemmer velges for 2 år
Valgkomiteens innstilling:

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Risvollan Borettslag

Mandag 5. mai 2025 kl. 18.00 på Scandic Lerkendal, møterom «San Siro 2».

Møtet ble åpnet av representantskapets ordfører Sølve Horrigmoe som ønsket velkommen.

Generalforsamlingen ble deretter erklært lovlig innkalt.

Dagsorden ble vedtatt som følger:

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding 2024
3. Årsregnskap 2024
4. Styrehonorar
5. Honorar til representantskapet
6. Forslag
   - A. Beredskapskomite
   - B. Nedleggelse av frisbeegolfbanen
   - C. Revisjon av vedtekter og instrukser for naboutvalg og komiteer
   - D. Funksjonsperiode for tillitsvalgte
   - E. Endring av instruks for naboutvalg
   - F. Revisjon av vedtekter og instruks for representantskapet
7. Valg

Søknad fra styret om at TV Trøndelag AS tar opptak av generalforsamlingen:
Styret fremsatte søknad om at TV Trøndelag AS gjør opptak med henblikk å sende hele eller redigert opptak av generalforsamlingen på borettslagets interne tv-kanal.

Søknaden ble godkjent.

Sak 1 Konstituering

Ifølge navnefortegnelse var det 76 stemmeberettigede hvorav 8 fullmakter.

Fra styret møtte:
Roger Hagestuen, Roger Aalberg, Susann Furu Burkeland, Inger Finserås, Bodil T. Riedel, Justin Walker og Kristian Bendiksen.

Fra representantskapet møtte:
Sølve Horrigmoe, Heidi Krutvik, Johnny Holst, Øivind Estensen og Tony Kakui Chan.

Fra administrasjonen møtte:
Henriette H. Kvam og Trond Tillman Hansen.

I tillegg møtte:

John Christian Løvaas, revisor
Morten Brandhaug, advokat

a. Valg av referent
Heidi Krutvik ble foreslått og enstemmig valgt som referent.

b. Valg av bisitter
Johnny Holst ble foreslått og enstemmig valgt som bisitter.

c. Valg av personer til å underskrive protokollen
Øivind Estensen og Tony Kakui Chan ble foreslått og enstemmig valgt til å underskrive protokollen.

d. Valg av tellekorps
Øivind Estensen og Tony Kakui Chan ble foreslått og enstemmig valgt som tellekorps.

e. Vedta forretningsorden
Møteleder viste til forslag til forretningsorden gjengitt i innkallingen.

Forslag til forretningsorden ble vedtatt.

Sak 2 Styrets årsmelding 2024

Saken ble behandlet på grunnlag av tilsendt årsoppgjør.

Møteleder henviste til utsendt årsmelding.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Knut Grythe, Trond Tillman Hansen og Roger Hagestuen.

Innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen godtar Styrets årsmelding 2024.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Sak 3 Årsregnskap 2024

Saken ble behandlet på grunnlag av tilsendt årsoppgjør, revisors beretning og representantskapets uttalelse til generalforsamlingen.

Møteleder henviste til utsendt årsregnskap med revisors beretning og representantskapets uttalelse til generalforsamlingen.

Årsregnskap 2024 ble presentert av borettslagets økonomiske rådgiver/controller Jan Olve Hegseth.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Ann-Torunn Austegard og Jan Olve Hegseth.

Innstilling til vedtak:
Generalforsamlingen godtar Årsregnskap 2024.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Sak 4 Styrehonorar

Valgkomitéen hadde fremmet følgende innstilling til vedtak:
Honorar til styrets leder og styremedlemmer reguleres i hht. konsumprisindeksen, som resulterer i et beløp på kr. 382.135,-.

Beløpet fordeles slik:

Styrets leder:	kr. 140.285,-
Nestleder:	kr. 72.550,-
Styremedlemmer:	kr. 33.860,-

Honorar til varamedlemmer honoreres med kr. 500,- pr. oppmøte.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: ingen.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Sak 5 Honorar til representantskapet

Valgkomitéen hadde fremmet følgende innstilling til vedtak:
Honorar til representantskapet reguleres i hht. konsumprisindeksen som resulterer i et beløp på kr 110.060,-. Representantskapet fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: ingen.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Sak 6 Forslag

A. Beredskapskomite

Forslagsstiller er Cecilie Klüver.

Et vedtak krever simpelt flertall.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Cecilie Klüver, Roger Hagestuen, Inger Selven Watts, Harald Rødseth, Rolf Andresen og Øivind Estensen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Det oppnevnes et utvalg som vurderer ulike risikoer og mulige løsninger for beredskap, innenfor de rammene som er naturlige.

Innstillingen ble vedtatt. 45 stemmer for, 11 stemmer imot og 20 avstående.

B. Nedleggelse av frisbeebanen

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever simpelt flertall.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Helge Arne Bjerkan, Roger Hagestuen, Harald Rødseth, Trond Klakken, Vidar Moen, Sondre Mestad, Kjartan Edvardsen, Sigurd Berg og Knut Grythe.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Den etablerte Frisbeegolfbanen i dalen mellom A, B, D og E feltene ***legges ned omgående*** *på grunn av dens sjenanse og ulempe banen påfører beboerne i nærmiljøet.*

Innstillingen ble forkastet. 4 stemmer for, 55 imot og 17 avstående.

Følgende benkeforslag ble fremsatt under generalforsamlingen:

Banen beholdes, men styret ser på muligheten for endring/flytting av banen for å øke sikkerheten for beboere og andre.

Benkeforslaget ble vedtatt. 53 stemmer for, 23 avstående.

C. Revisjon av vedtekter og instrukser for naboutvalg og komiteer

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Helge Arne Bjerkan, Roger Hagestuen, Gunnar Osvoll og Vidar Moen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Kontaktutvalgets virksomhet innstilles til vedtatt instruks av generalforsamlingen.

Innstillingen ble forkastet. 3 stemmer for, 56 imot og 17 avstående.

En stemmeberettiget forlot møtet før sak 6 D. Totalt 75 stemmeberettigede.

D. Funksjonsperiode for tillitsvalgte

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Helge Arne Bjerkan, Roger Hagestuen, Harald Rødseth og Gunnar Osvoll.

Forslagsstillers innstilling til vedtak.:

Innføre funksjonsperiode for tillitsvalgte i borettslagets styre, naboutvalg, samt opphold mellom de valgbare perioder i de ulike sentrale verv, kan være med til å få andelseierne til å engasjere seg.
«Den enkelte tillitsvalgte kan maksimalt velges for 3 perioder a 2 år til styret eller naboutvalg, totalt 6 år. Velges tillitsvalgte i mellom ulike posisjoner i perioden, utvides den til totalt 8 år.

Oppnår den enkelte maks tid i sin engasjements periode, kan han/henne ikke velges før etter 6 år.

Innstillingen ble forkastet. 1 stemme for, 58 imot og 16 avstående.

E. Endring av instruks for naboutvalg

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever simpelt flertall, så lenge endring av instruksen i realiteten ikke medfører en endring av vedtektene.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Helge Arne Bjerkan og Roger Hagestuen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

pkt.3 Følgende faste saker. 3. Informasjon fra styret – ***~~ta stilling til hva som skal videreformidles til beboerne,~~*** *saker som kommer fra styret som har betydning eller berører flere av beboerne, skal tas opp på møte med beboerne, innen 8 dager med informasjon om saken.*

pkt.11 andre avsnitt: Allmøte skal innkalles med minst 8 dagers varsel, og de saker som skal behandles, skal ***~~være~~*** *stå med innsenders tekst* ***~~være nevnt~~*** *i innkallingen.*

Dessverre har det for mange hendelser med å gi feilaktige informasjon til beboerne.

Pkt.12 Naboutvalget skal fremme forslag til representanter i borettslagets organer etter anvisning fra valgkomite og styre. Forslag til slike representanter ~~*bør*~~ *skal fortrinnsvis være behandlet på Allmøte.*

Innstillingen ble forkastet. 1 stemme for, 58 imot og 16 avstående.

En stemmeberettiget ankom møtet før behandling av sak 6F. Totalt 76 stemmeberettigede.

F. Revisjon av vedtekter og instruks for representantskapet

Forslagsstiller er Helge Arne Bjerkan.

Et vedtak krever 2/3 flertall.

Følgende hadde ordet under ordskiftet: Helge Arne Bjerkan og Roger Hagestuen.

Forslagsstillers innstilling til vedtak:

Revidere Borettslagets Representantskaps vedtekter med å «spesifisere» tydeligere kontroll av styrets og administrasjon virke, vedtak, utførelse av vedtak som berører den enkelte andelseiers rettigheter blir ivaretatt jf. Borettslagsloven og de andre lover som berører laget.

Dette er spesielt med «saksbehandlers saksfremstilling i saker til behandlingen, da berørte andelseiere ikke har rett til innsyn til saksframstillingen i saker som klart berører de enkelte andelseiere i mellom, og av hensyn til at den enkelte andelseier rettigheter kan bli forringet eller ikke få del i eventuelle utbedringer av andelseierens bokvalitet» som vedtaket kan ha gitt.

Innstillingen ble forkastet. 1 stemme for, 60 stemmer imot og 15 avstående.

Sak 7. Valg

Styret

Styreleder velges for 2 år
Valgkomiteen innstilling:

Roger Aalberg	Adolf Øiens veg 3 C

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Medlemmer velges for 2 år
Valgkomiteens innstilling:

Inger Finserås	Asbjørn Øverås veg 8 D
Andreas Nordbø	Nordre Risvolltun 9 D

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Oppnevnt blant ansatte:

Justin Walker	Representant for ansatte

3 nummererte varamedlemmer velges for 1 år
Valgkomitéens innstilling:

1.	Thomas Maske	Ada Arnfinsens veg 2 D
2.	Dag- Jøran Hansen Skage	Blaklihøgda 2 G
3.	Hanan Taifa Kahero	Marie Sørdals veg 14 D

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Oppnevnt blant ansatte:

Emilie Beck Husøy	Representant for ansatte

Representantskapet

Medlemmer velges for 2 år
Valgkomiteens innstilling:

Johnny Holst	Asbjørn Øverås veg 11 B
Øivind Estensen	Blaklihøgda 20 G

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Varamedlemmer i nummerert rekkefølge velges for 1 år
Valgkomitéens innstilling:

1.	Wenche Fossen	Adolf Øiens veg 10 G
2.	Tony Kakui Chan	Adolf Øiens veg 3 K

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Valgkomité

Leder velges for 1 år
Valgkomiteens innstilling:

Inger Selven Watts	Asbjørn Øverås veg 12 A	(ny som leder)

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Medlemmer velges for 2 år
Valgkomiteens innstilling:

Hege Prestmo	Risvollvegen 6 B	(ny)
Jorun Gundersen	Utleirtunet 4 C	(ny)

Vedtak: vedtatt ved akklamasjon.

Ingen benkeforslag på andre kandidater ble fremmet under generalforsamlingen.

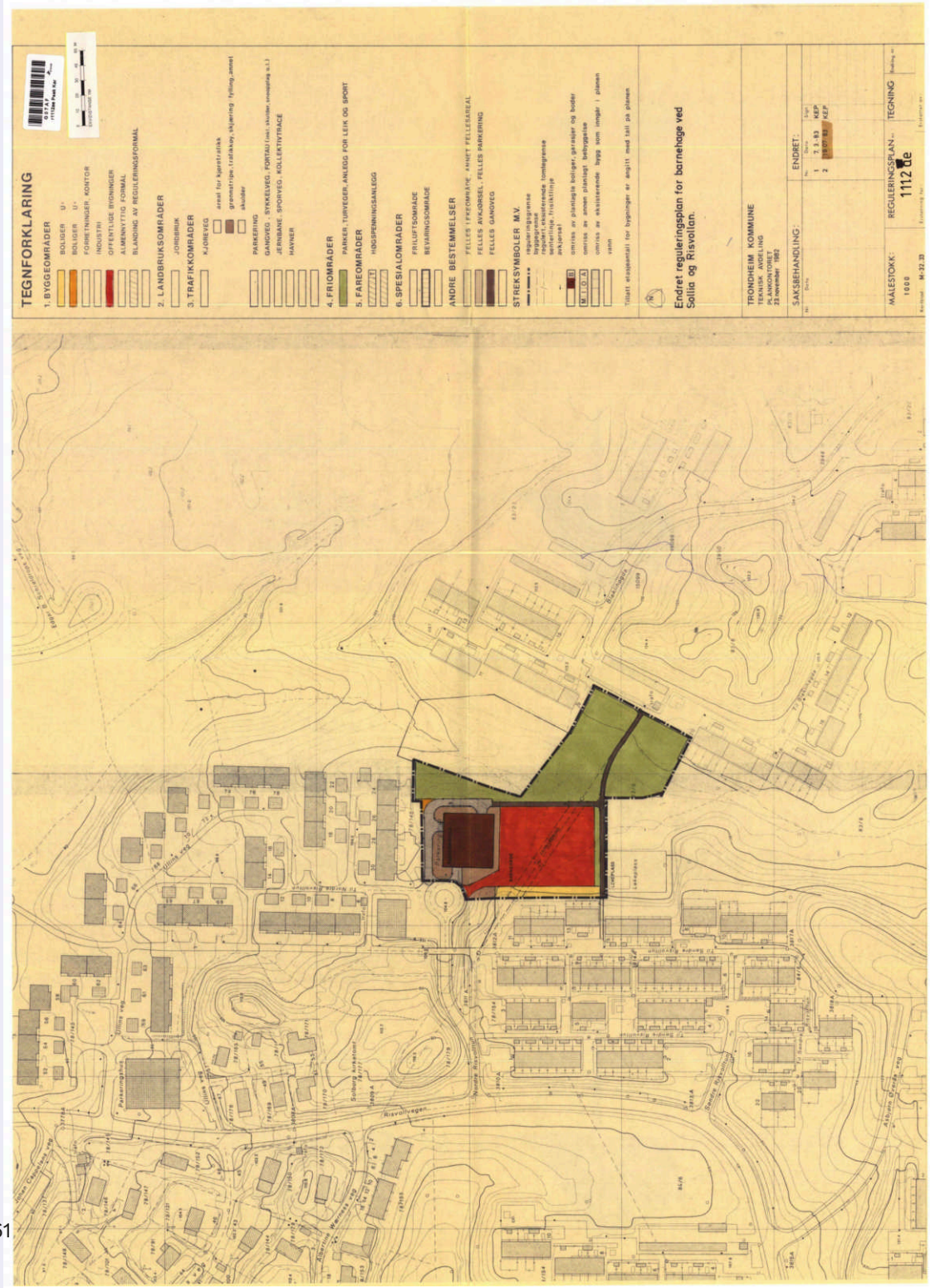
Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.22.

Sølve Horrigmoe
ordfører

Øyvind Estensen

Tony Kakui Chan

Henriette H. Kvam
referent

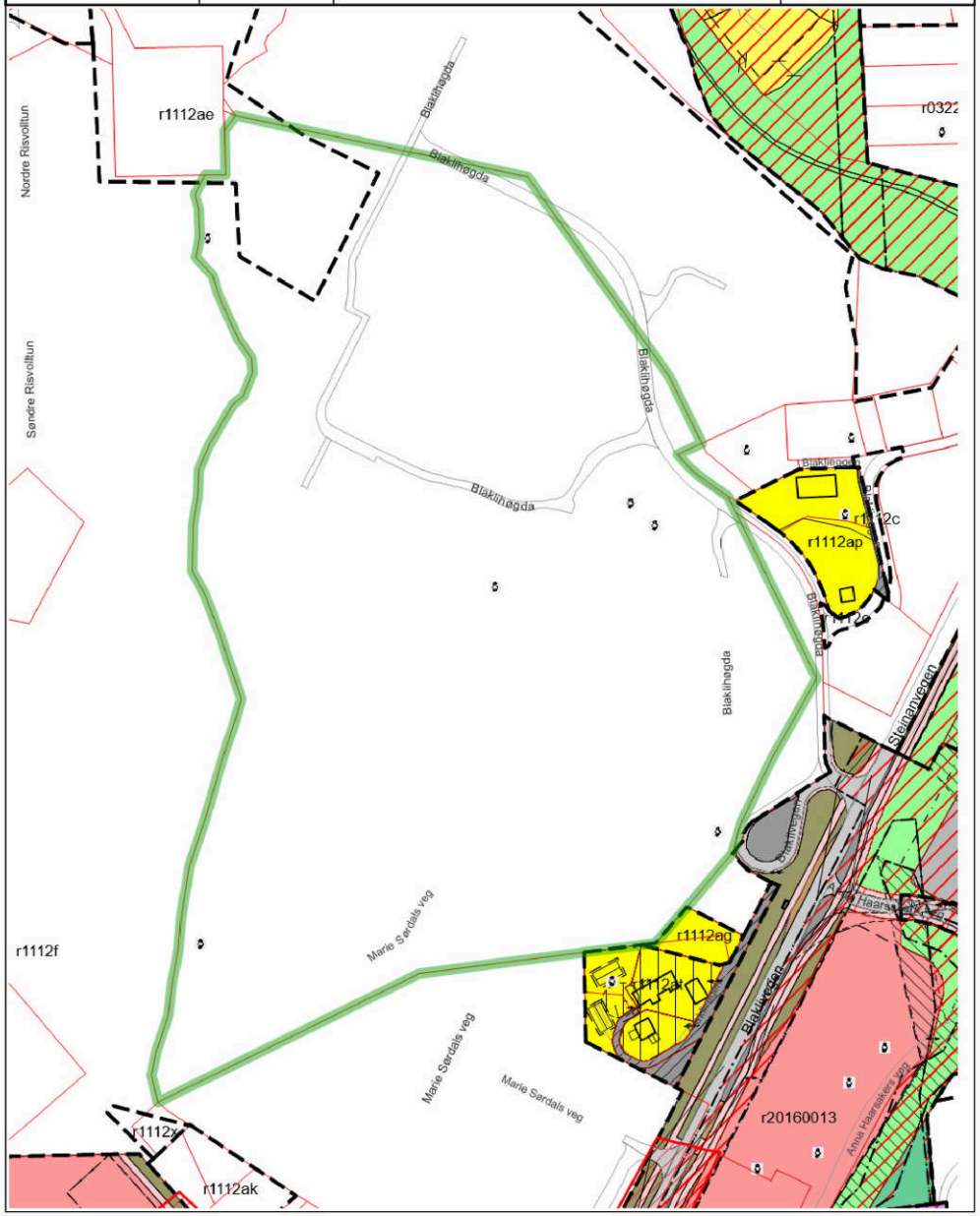


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Blaklihøgda 20A 7036 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

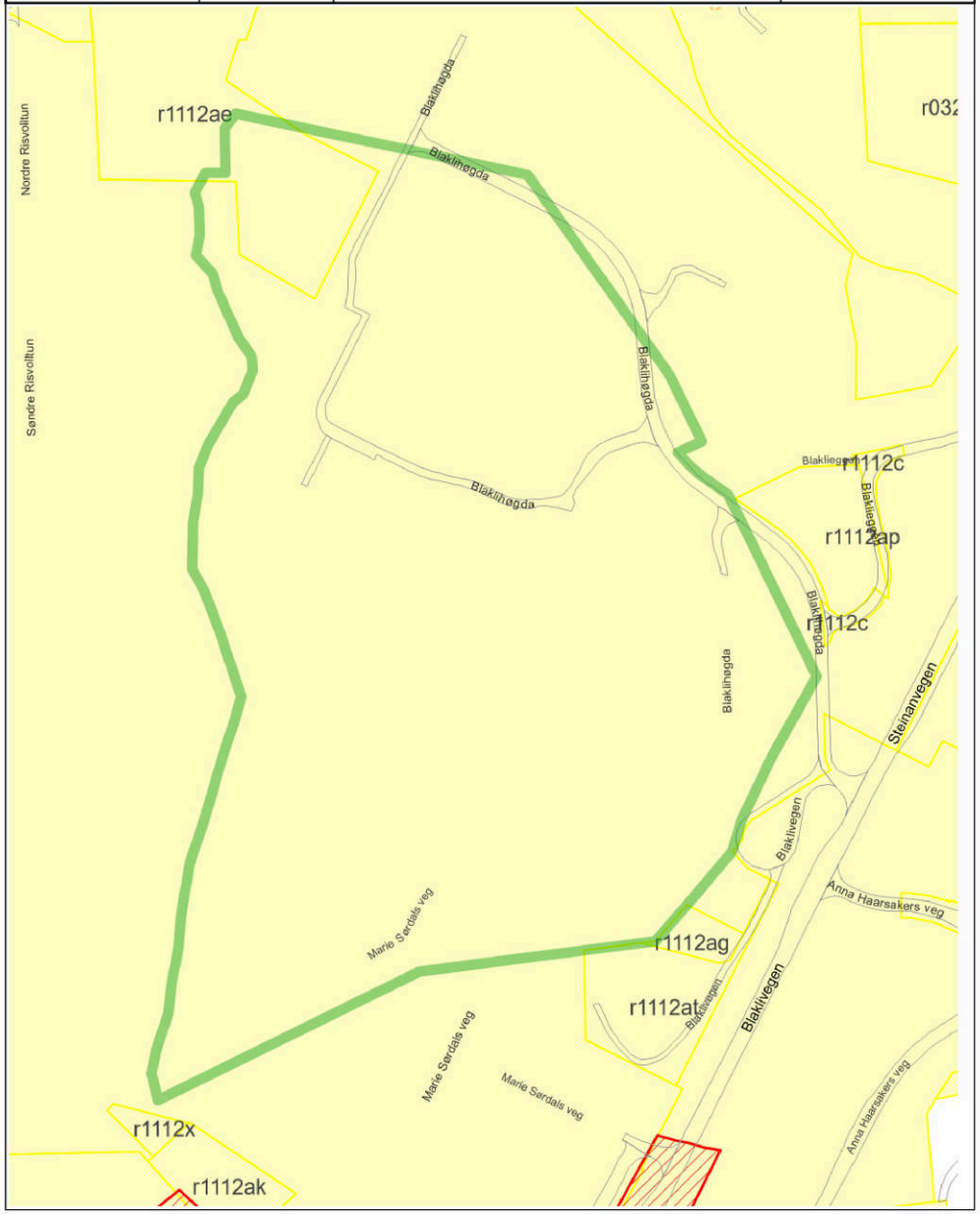
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpAngittHensynGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Felles avkjørsel
- Bevaring naturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Kontor
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Turveg
- RpFareGrense
- Parkeringshus/-anlegg
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Fylkesveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFareGrense
- Regulert tomtegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Midtlinje vassdrag
- Bolig
- Felles garasjeanlegg
- Ras- og skredfare
- Annen fare
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturområde
- Friområde
- RpGrense
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Bevaring av bygninger
- Offentlig bebyggelse
- RpBestemmelseOmråde
- Flomfare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Barnehage
- Kjøreveg
- Sykkelveg/-felt
- Kollektivholdeplass
- Turdrag
- RpFormålGrense
- Byggegrense

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Blaklihøgda 20A 7036 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2500



Tegnforklaring

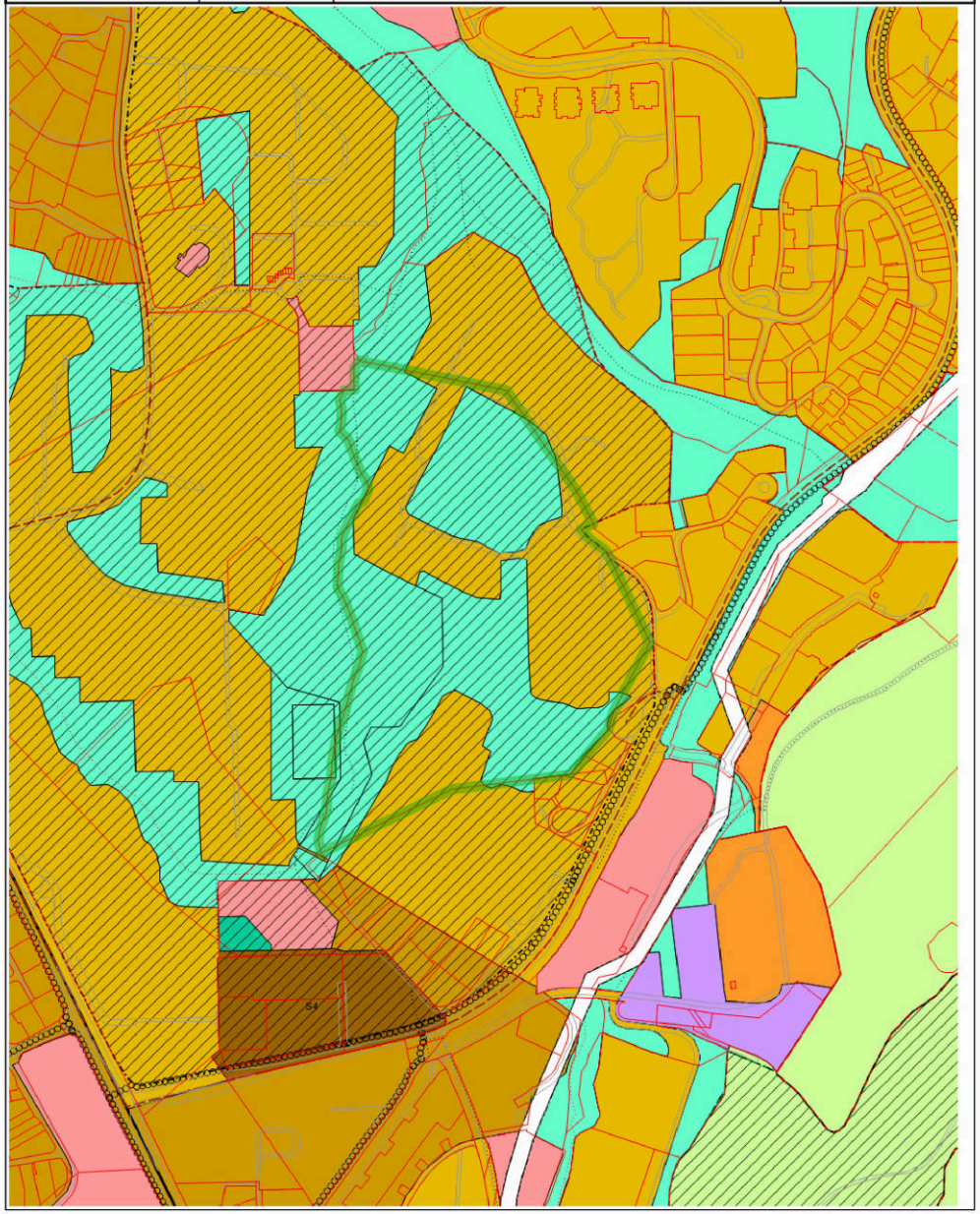
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Blaklihøgda 20A 7036 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - marka
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Framtidig blå/grønnstruktur

BLAKLIHØGDA 20A

Nabolaget Blaklihøgda/Risvollan østre - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Blakli Linje 11, 43, 115	**5 min** 0.4 km
Lerkendal stasjon Linje R70	**10 min** 4.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**16 min** 11.3 km
Trondheim Værnes	**31 min**

SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	**10 min** 0.9 km
Utleira skole (1-7 kl.) 481 elever, 25 klasser	**14 min** 1 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	**23 min** 2 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	**10 min** 0.7 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	**23 min** 2 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**10 min** 4.5 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	**13 min** 6.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

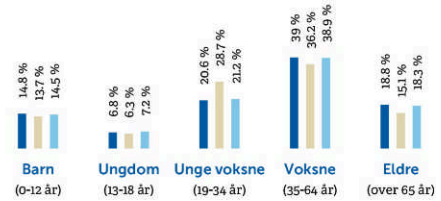
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Blaklihøgda/Risvollan øst...	816	398
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Risvollan barnehage (1-5 år) 71 barn	**2 min** 0.2 km
Sollia barnehage (1-5 år) 53 barn	**3 min** 0.2 km
Preg barnehager Risvollan (1-5 år) 30 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	**6 min** 0.5 km
Coop Extra Risvollan Post i butikk	**9 min** 0.8 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

STØYNIVÅET

Lite støynivå 92/100

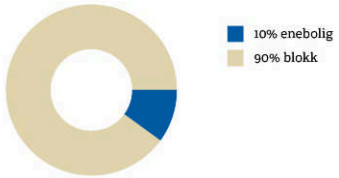
TRAFIKK

Lite trafikk 90/100

SPORT

Risvollan aktivitetsområde Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...	**2 min** 0.2 km
Stordalen/Risvollan ballbinge Ballspill	**4 min** 0.3 km
TrenHer Nardo	**22 min**
3T-Moholt	**5 min**

BOLIGMASSE



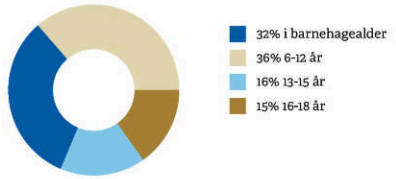
«Trygt, rolig og barnevennlig bydel med masse fritidstilbud og kort vei til marka.»

Sitat fra en lokalkjent

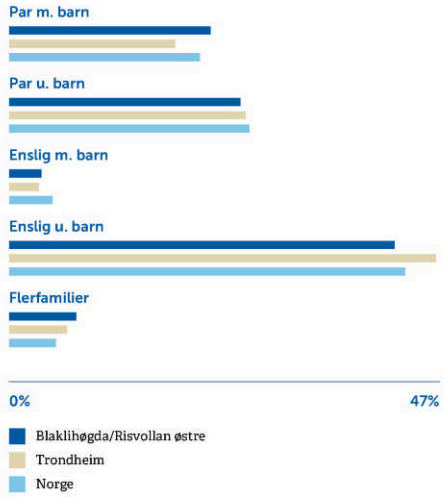
VARER/TJENESTER

Nardo centeret	**14 min**
Boots apotek Risvollan	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	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

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.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

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 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: 37250284 / Saip Harmankaya, tlf. 455 42 896
Blaklihøgda 20 A, 7036 Trondheim.
Andelsnr. 3164 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: 37250284
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.11.2025

Saip Harmankaya
Eiendomsmegler

455 42 896
saip@em1.no

EiendomsMegler 1 Lerkendal
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no