

Velkommen til

Anders Estenstads veg 3 B, 7046 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Anders Estenstads veg 3 B
7046 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 502 295,-	**BRA/BRA-i**	74 / 74 m²
Omkostninger	kr	21 190,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	5 523 485,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	287 705,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	5 811 190,-	**Byggeår**	2024
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 041,-	**Etasje**	4 av 6

Energimerke B

EiendomsMegler1 har gleden av å presentere en ny og moderne 3-roms hjørneleilighet med flott beliggenhet i 4. etasje. Leiligheten nyter en praktisk planløsning med en romslig og åpen stue- kjøkkenløsning, samt utgang til en solrik balkong.

Gode kvaliteter verd å merke seg:
- Hjørneleilighet
- 2 soverom med god plass til garderobeløsning
- Romslig og åpen stue - og kjøkkenløsning
- Gulvet oppgradert til Opus Eik 1-stavs hvit matt lakk parkett
- Entré med tilknytning til praktisk bod
- Moderne standard
- Store vindusflater som sørger for godt med naturlig lysinnslipp
- Solrik balkong med god plass til utemøblement
- P-plass med mulighet for el-billading medfølger

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!



Katrine Brekke Borren
Eiendomsmegler

+47 916 65 104
katrine.borren@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Anders Estenstads veg 3 B, 7046 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 515 i VALENTINLYST BORETTSLAG, org.nr. 948719444, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	5 790 000,-
Prisantydning	kr	5 502 295,-
Andel fellesgjeld	kr	287 705,-
Omkostninger	kr	21 190,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	5 811 190,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 811 190,-

Omkostninger
P- Tinglysing skjøte kr 545,-
P- Tinglysing pantedokument kr 545,-
P- Andelskapital BL kr 100,-
P- Etableringskostnader BL kr 20 000,-

Sum omkostninger kr 21 190,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 9 041,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad renter på kr 1253,-
- Felleskostnader fremtidig vedlikehold på kr 103,-
- Felleskostnad driftsdel på kr 3091,-
- Parkeringsleie p-kjeller på kr 2 800,-
- Leie fellesareal og infrastruktur p-kjeller på kr 130,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler på kr 633,-
- Kostnad målingsbasert avregning på kr 107,-
- Leie bod p-kjeller på kr 340,-
- A-konto varme og varmtvann 584,-

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

Renter og avdrag
Lånenummer: 84261088931, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.02.2026: 4.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 13.02.2026: 156 000 000
Andel av saldo: 287 705
Første termin: 11.08.2025. Lånet innfris i sin helhet: 10.11.2026
Rente: 3 mnd NIBOR + margin 0,65 %
Avdragsfritt frem til refinansiering 10.11.2026.

Øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Borettslagets generalforsamling vedtok 5. juni 2025 å reise erstatningssøksmål etter utbyggingen i borettslaget. Utfallet av en slik sak vil være usikkert, og kan medføre kostnader for borettslaget som fører til ytterligere låneopptak.

IN-Ordning
Borettslaget har ikke etablert IN-ordning. Styret har fått fullmakt fra generalforsamlingen til å tilrettelegge og etablere dette. Dette vil bli etablert dersom det lar seg gjøre, og er hensiktsmessig for borettslaget. Det kan ikke legges til grunn av IN-ordning blir etablert.

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller

de
krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB*

Areal
BRA - i: 74 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 12 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse.

Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Antall soverom
2

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
4

Parkering
Det medfølger rett og plikt til leie av parkeringsplass i parkeringskjeller. Det er etablert mulighet for ladebokser på alle plasser. Det er avsatt plass for sykkelparkering på gatenivå og i kjeller. Borettslaget disponerer 56 utvendige parkeringsplasser som er satt av til gjesteparkering.

Borettslagets eiendom
Gnr. 55, Bnr. 46, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 3 553 m². Borettslagets tomt.

Byggeår
2024 ifølge takstmann.

Innhold
4. etasje:
Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
Balkong.

Leiligheten disponerer sportsbod i kjeller.

Standard
- Flislagt bad med varme i gulv
- Romslige balkonger / terrasser
- P-kjeller og heis
- Vannbåren gulvvarme
- Kjøkkeninnredning fra HTH
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Sportsbod i kjeller

Følgende oppgraderinger er gjort på leiligheten:
Parkett: Opus Eik 1-stavs hvit matt lakk

Beliggenhet
Valentinlyst er et boområde i Trondheim Øst, ca. 4 km fra Trondheim Sentrum. Med sentral beliggenhet på Valentinlyst har prosjektet kort vei til det meste av fasiliteter. Blant annet butikksenter med dagligvarebutikker, apotek, dyrebutikk, legesenter, vinmonopol og café.

Kollektivtilbud:
Prosjektet har god tilgang på kollektivtilbud.
Buss nr. 22 og 13 har hyppige avganger direkte til blant annet Sentrum, St.Olavs hospital, Solsiden, Persaunet, Gløshaugen og Studentersamfundet i følge Atb.no. Nærmeste bussholdeplasser fra leilighetene er Magnus Berrføtts veg og Valentinlyst.

Estenstadmarka:
Fra prosjektet er det stier som følger til Estenstadmarka med flotte turterreng både sommer som vinter. Her kan man ta seg til Estenstadhytta, Estenstaddammen/Tømmerholtdammen på varme sommerdager eller benytte seg av lysløypene på vinters tid til skiturer o.l.

Adkomst
Kjør Strindheimstunellen ut av Trondheim Sentrum/Solsiden og ta avkjøring mot Lade/Tyholt. Ta første avkjørsel ut mot Bromstadvegen og deretter første avkjøring ut på Kong Øysteins veg. Følg vegen og prosjektet vil komme på din venstre side.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer (stekeovn, induksjon koketopp, kombi kjøleskap og frys, oppvaskmaskin) på kjøkken medfølger handelen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Utbygger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Oppvarming
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

Energimerking
Grønn-B.
Du kan søke om grønt boliglån i SMN 1 når du kjøper en bolig som har energikarakter A eller B. Dette gir deg en lavere rente med bedre vilkår. Les mer om grønne lån på https://www.sparebank1.no/nb/smn/privat/lan/boliglan/gront-boliglan.html

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 som i kommuneplanene er avsatt til framtidig sentrumsformål iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025).

Eiendommen ligger i et regulert område med planid og plannavn:
- r20190021 "Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst", vedtatt 29.04.2020 med reguleringsformål boligbebyggelse, avfallssug, frisikt, gangvei/gangareal/gågate, kjøreveg og lekeplass.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. 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
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen

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.

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

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

Eier
Terje Steen og Nye Valentinlyst AS

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 13365
Dato: 08.10.1969
Avtale mellom Valentinlyst foreldrefor. og Valentinlyst
Borettslag om bygging og drift av barnehage.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 6754
Dato: 20.05.1970
Refusjonsplikt til kommunen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 17045
Dato: 10.12.1970
Om disp.rett for Valentinlyst Barnehage til bruk av
tilfluktsrommet uten vederlag.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 8785
Dato: 10.06.1981
T.heim komm. overtar drift og eierforh. av bygn. ved
Valentinlyst barnehage fra 1/8-80. Det forutsettes at inv.
og utstyr overf. vederl.fr.mot at komm. overt. gj.forplikt.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1040527
Dato: 25.08.2021
Gjensidig rettighet
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1040527
Dato: 25.08.2021
Gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1020573
Dato: 01.09.2025
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 1040527
Dato: 25.08.2021
Gjensidig rettighet
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
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
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Meglers kommentar til areal:
- Dagens planløsning er kontrollert opp mot godkjente tegninger fra Trondheim kommune. Ingen avvik registreres.

Dyrehold:
- Det er tillatt med dyrehold, iht husordensregler.

Borettslagets økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:
- Årsresultatet viser et underskudd på kr 6 875 222,-
- Disponible midler på kr -15 691 665,-
- Budsjettert årsresultat 2025 viser et underskudd på kr 8 586 274,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 3 200,- (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.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Martin Nynes i Takstforum Trøndelag.

Boligkjøperforsikring
Advokatforsikring er et advokattilbud fra HELP. Du betaler ingen timepris. Forsikringen gir deg advokathjelp til saker knyttet til kjøpet av din nye bolig. Advokathjelpen omfatter også de viktigste rettsområdene du vil støte på i privatlivet, og gjelder i tillegg din sekundær- og fritidsbolig. Forsikringen koster kr 14 000, og gjelder i 5 år fra kontraktsignering. Meglerforetaket mottar kr 2 000 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. For mer informasjon se www.help.no.

Vedlegg
- Arealoppmåling
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap 2024
- Innkalling generalforsamling 2025
- Protokoll 2025
- Ferdigattest datert 24.03.2025
- Godkjente tegninger datert 19.09.2021
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonskart
- Kartutsnitt
- Nabolagsprofil
- Planskisse

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Katrine Brekke Borren
Eiendomsmegler
Telefon: 916 65 104
E-post: katrine.borren@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Midt-Norge Nybygg
Besøksadresse: Kongens gate 2, 7011 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


























FYR
30
VALENTINLYST
SENTER


























FYR
BURGER & PIZZA
coop
mega
9-22 (20)
EF 89048
07373




KIWI
7-23

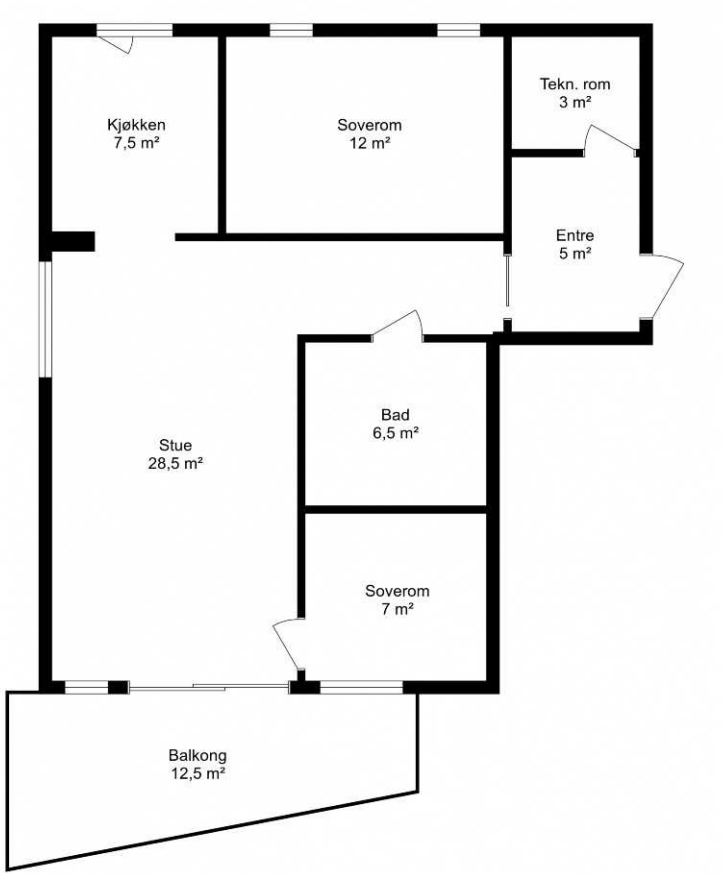
Plantegning

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Anders Estenstads veg 3B, anr 515

4. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Anders Estenstads veg 3 B
7046 TRONDHEIM

Arealer

Boligtype: Leilighet
BRA: 74 m^2
BRA-i: 74 m^2



Supertakst
GNR: 55 BNR: 46 ANR: 515

Martin Nynes
Takstforum trøndelag

martin.nynes@tft.no
+4797731910

Anders Estenstads veg 3 B
7046 Trondheim

Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	74	74	0	0	12
U. etasje (Bod)		0	5	0	0
Totalt m^2	**74**	**74**	**5**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	74	71	3	Entre, stue, kjøkken bad og 2 soverom.	Teknisk rom.
Totalt m^2	**74**	**71**	**3**		

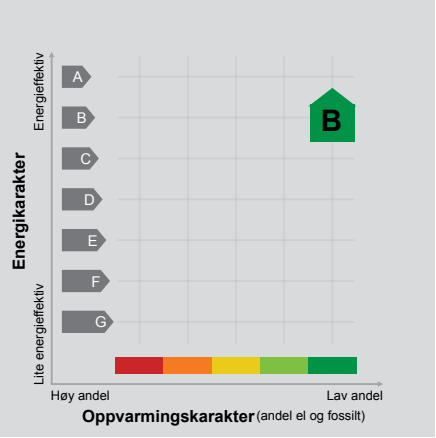
Kommentar til arealberegning

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

Takstforum trøndelag, v/ Martin Nynes
17.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Anders Estenstads veg 3B
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	46
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301014010
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	569b11ca-0d44-40d6-89f2-18ae48895fb1
Dato	28.11.2023
Innmeldt av	LEIF MORTEN LAURITZEN



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73.3
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Anders Estenstads veg 3B
Postnummer: 7046
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0404
Dato: 28.11.2023 9:19:48
Energimerkenummer: 569b11ca-0d44-40d6-89f2-18ae48895fb1

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 55
Bruksnummer: 46
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301014010

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Norgeshus as

Per Bortens vei 3
7223 MELHUS

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Legesse Abraham Ghebremeskel	BYGG-21/83664 oppgis ved alle henvendelser		24.03.2025

Olav Magnussons veg 14A -H, 16A-H, 18, 20, samt Anders Estenstads veg 3 A-F og 5, ferdigattest for fire leilighetsbygg og næringsareal

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	55/126/0/0, 55/126/0/0, 55/126/0/0
Bygningsnummer:	301013871, 301014048, 301014010, 301014045
Ansvarlig søker:	Norgeshus as
Tiltakshaver:	NYE VALENTINLYST AS
Forhåndskonferanse:	30.03.2020

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Legesse Abraham Ghebremeskel
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: NYE VALENTINLYST AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 07.03.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-21/83664-13 med endringer som framgår av dokumentnummer BYGG-21/83664-38.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Planident: r20190021
Arkivsak:20/132

Gnr/bnr 55/20 og 55/46, Valentinlyst, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 6.4.2020
Dato for godkjenning av bystyret: 29.4.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart hhv. over og under grunnen, merket r20190021 Reguleringsplan for Valentinlyst, datert 3.7.2019, senest revidert 5.2.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B1-B6)
- Sentrumsformål (BS)
- Barnehage (o_BBH)
- Energianlegg/ Trafo (o_BE1-2)
- Renovasjon (f_BRE1-5 og o_BRE1-2)
- Lekeplass (f_BLK1-4)
- Ballbane (f_BAU)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (f_SKV1, f_SKV2, f_SKV5, o_SKV3 og o_SKV4)
- Fortau (o_SF 1-6)
- Torg (o_ST 1-5)
- Gatetun (f_SGT1 - 7)
- Gangveg/gangareal (f_SGG 1-4)
- Gangveg (o_SGG)
- Sykkelveg (o_SS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT)
- Annen veggrun grøntareal (o_SVG og f_SVG)
- Kollektivholdeplass (o_SKH)
- Parkeringsplasser (f_SPP og f_SPA)
- Avfallssug (o_SAS)

Grønnstruktur:

- Turdrag (o_GTD)

Hensynssone:

- Sikringssone – frisikt (H140)

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være anlegg til offentlig formål, teknis godkjent av Trondheim kommune. Arealer merket f_ skal være felles for alle felt og boliger innenfor planområdet. Unntak er f_SPP som skal være felles for barnehage og nærmeste boligblokk.

§ 3.2 Utomhusplan

Ved søknad om første tiltak innenfor planområdet skal det utarbeides en helhetlig detaljert utomhusplan for planområdet.

Med søknad om tillatelse til tiltak for hvert felt skal følge en detaljert utomhusplan. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekearealer, ev. støyskjermer, HC-parkering på terreng, varelevering, avfallsanlegg, overvannshåndtering/fordrøyningsanlegg/flomsikring og adkomst og oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy.

Utomhusplanen skal vise trafikksikker gangløsning i tilknytning til adkomstveger og gatetun. Den skal også gjøre rede for tekniske anlegg, konstruksjoner og plassering av luftinntak og utkast.

§ 3.3 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming av utomhusplanen. Ved søknad om tillatelse til første tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

Overvann skal håndteres i åpne løsninger.
Prinsipp for plassering av fordrøyningsbasseng skal vises i utomhusplanen.

Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert innenfor alle arealer i planen.

Sikkerhet mot flom skal ivaretas i alle faser og byggetrinn.

§ 3.4 Støy og luftkvalitet

Retningslinje T-1442/2016 kapittel 4, legges til grunn for tiltakene innenfor planen, og grenseverdiene i tabell 3 gjelder med følgende presiseringer: Det tillates at støynivå utenfor fasader overskrider grenseverdiene under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- For boenheter i gul sone må hver boenhet ha en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå Lden ≤ 55 dB. Boenheter i gul støysone med støynivå Lden ≥ 60 db på fasade skal ha minst et soverom vendt mot stille side Lden ≤ 55 dB.

- For boenheter i rød sone med støynivå på Lden = 65 - 70 dB på fasade må minst halvparten av rom for varig opphold, herunder minst ett soverom med vindu med luftemulighet, vende mot stille side Lden ≤ 55 dB. Stille side vil her si fasade vendt bort fra støykilden.

- Alle boenheter skal ha tilgang til utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller støynivå Lden ≤ 55 dB.

Retningslinjer i kapittel 6 i T-1520 kapittel 6, legges til grunn for utforming og plassering av luftinntak i boligene. Luftinntak for boligene skal plasseres så høyt og langt fra veg som mulig.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for boliger innenfor planområdet skal det legges fram dokumentasjon av støy- og luftkvalitetsforholdene.

§ 3.5 Avfallshåndtering

Ny boligbebyggelse skal tilknyttes mobilt avfallssuganlegg. Det mobile anlegget skal utformes slik at det senere kan kobles på eksisterende boliger innenfor planområdet, og et framtidig stasjonært anlegg i nærområdet.

Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplan. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter i luftlinje fra hver bygnings utgangsdør.

Løsning for avfallshåndtering skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

Areal for nedgravd løsning for eksisterende boliger skal plasseres innenfor f_BRE1-5. Barnehage o_BBH skal ha nedgravd renovasjonsløsning i o_BRE2.

Bunntømte nedgravde containere for avfall som ikke skal i avfallssuget skal plasseres innenfor f_BRE2, f_BRE4 eller f_BRE5.

Eventuelle midlertidige løsninger skal vises i utomhusplanen. Midlertidige renovasjonsløsninger skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

§ 3.6 Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon innenfor o_BE1 og/eller o_BE2. I tillegg tillates nettstasjoner integrert i bebyggelsen på alle felt i planområdet. Nettstasjon skal ha adkomst for vedlikehold.

§ 3.7 Atkomst

Kjøreatkomst til feltene B1, B2, B3, B4 og BS skal være via f_SKV1 og gatetun.
Innkjøring til p-kjeller skal skje via f_SKV1 og f_SKV2.

Øvrig atkomst er vist med piler på plankartet.

§3.8 Parkering

Det tillates etablert maksimalt 1,1 p-plasser for bil per boenhet for hele planområdet.

Parkering for boligene skal løses i parkeringskjeller i f_SPA, som skal være felles for felt B1-B6 og BS. Det skal etableres parkeringskjeller innenfor maksimal utstrekning som vist på plankart 2 Parkeringskjeller.

Parkeringskjeller skal også inneholde boder, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner. Det skal være minst to løfteplattformer eller heiser fra parkeringskjeller f_SPA til terreng i felt B5 og B6.

Det tillates maksimalt 56 parkeringsplasser tilknyttet boligene på bakkeplan, inklusiv HC, innenfor felt B5, B6 og BS. Parkering på bakkeplan skal fordeles jevnt innenfor f_SGT2-7. Det tillates ikke bakkeparkering innenfor felt B1- 4.

Parkering f_SPP skal ha 8 plasser for bil og plass til 20 sykler og 7 sykkelvogner. f_SPP skal være felles og i sambruk mellom boliger i nærmeste boligblokk, og barnehagen. f_SPP skal ha adkomst via f_SKV5.

Det skal legges til rette for at alle parkeringsplasser i p-kjeller skal ha lademulighet for el-bil, enten ved at ladepunkt etableres eller ved at det er lagt til rette for at dette kan etableres.

Sykkelparkering
Det skal etableres minimum 2,5 sykkelparkeringsplasser pr. ny boenhet. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal etableres innendørs i parkeringskjeller. Minimum 5 % av sykkeloppstillingsplassene i parkeringskjeller skal tilrettelegges for transportsykler.

Sykkelparkering for barnehage skal være: 0,15 p- plasser for sykkel og 0,05 plasser for sykkelvogn pr. barnehageplass, og 0,4 plasser per årsverk hvorav min. halvparten skal være overdekket eller i bod.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser
§ 4.1.1 Plassering av bebyggelse
Bebyggelsen på felt B1-4 og BS skal plasseres innenfor de viste byggegrenser i plankartet. Det tillates ingen ny bebyggelse innenfor felt B5 og B6, med unntak av mindre byggetiltak som nettstasjon, boder, heishus mm.

Nettstasjon, utvendige boder, ev. lokale støyskjermingstiltak, heiser og åpne overbygde areal som sykkelskur, tillates plassert utenfor byggegrense.

Parkeringskjeller skal være konstruert til å bære gjennomsnittlig 50 cm jordlag til beplanting.
§ 4.1.2 Utnyttelsesgrad
Tillatt utnytting (BRA) i felt B5, B6 og o_BBH angitt i plankartet er maksimalt tillatt utnytting (BRA).

Det skal etableres minimum 200 nye boenheter innenfor B1-4 og BS.

Samlet BRA innenfor B1- B4 og BS skal ikke overstige 20.100 m².

Hvert byggetiltak skal alltid redegjøre for forventet utnytting av hele området og uterom.

Areal under terreng skal ikke medregnes i grad av utnytting. BRA for bebyggelsen skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.

§4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres i henhold til maksimale tillatte gesimshøyder som angitt i plankartet.

Tekniske installasjoner, samt heis- og trapperom kan oppføres med inntil 2,5 m over regulert tillatt gesimshøyde, og utgjøre maksimalt 10 % av takflaten. Minste avstand fra fasadelivet for tekniske installasjoner skal være 2 m.

Det tillates etablert takterrasser med gjennomsiktig kantsikring med høyde inntil 1,3 m over regulerte gesimshøyder. Minste avstand fra fasadelivet til kantsikring skal være tilsvarende høyde

på kantsikring.

Boliger som vender mot Kong Øysteins veg skal ha kotehøyde for gulv i første etasje som er maks 1 meter høyere enn kotehøyde på tilgrensende offentlig fortau. Boliger langs Anders Estenstads veg skal ha maks 30 cm høyere kote enn tilgrensende offentlig fortau.

§ 4.1.4 Utforming av bebyggelse
Fasader skal brytes for minimum hver 50 m, enten med forskyvning på minimum 1 meter, eller åpning mellom enheter.

Det tillates ikke svalganger mot offentlig veg. Det tillates ikke svalganger som passerer mer enn tre leiligheter fra heis/trapperom på samme etasje.

Det skal være variert og samstemt fargebruk i de nye bygningene, samt varierte/oppbrutte fasader.

Boliger innenfor B4 skal ha innganger vendt mot Anders Estenstads veg, og leiligheter på gateplan skal ha direkte inngang fra Anders Estenstads veg.

§ 4.2 Boligbebyggelse (B) felt B1, B2, B3, B4, B5, B6
§ 4.2.1 Bruk
Arealer avsatt til boligformål skal benyttes til boliger med tilhørende funksjoner. Dette inkluderer blant annet: nettstasjoner, parkering, nedkast for avfallssug, fordrøyningsanlegg og kjørbare interne gangveger med bredde på inntil 3,5 meter.

§ 4.2.5 Uterom, felles lekeareal
Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller pr. boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal være felles og plasseres på bakkeplan, og skal kunne benyttes som leke- og uteoppholdsareal. Parkeringskjeller under terreng skal ikke medregnes i BRA ved beregning av krav til uterom.

Uterom for alle boliger innenfor planområdet skal beregnes med hele området som grunnlag. Felles uterom og lekeplasser kan etableres på tak over parkeringskjeller. Det tillates ikke etablert felles uterom på øverste tak på boligene.

Uterommet skal utformes som sosial møteplass for alle aldersgrupper og slik at det kan brukes i alle årstider. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 4.3 Sentrumsformål felt BS
Området skal benyttes til bolig, felleslokaler og tjenesteyting, samt annen publikumsrettet virksomhet. Det skal etableres forsamlingslokale eller lignende i første etasje. Fasader skal ha åpen og utadvendt karakter. Det tillates ikke etablert boenheter i første etasje. Det skal etableres torg/plass på BS.

Bilparkering skal skje i parkeringskjeller.

§ 4.4 Barnehage felt o_BBH
Det skal etableres offentlig barnehage innenfor felt o_BBH.
Sykkel- og bilparkering for barnehage skal løses innenfor felt f_SPP.

§ 4.5 Annet uteoppholdsareal, balløkke felt f_BAU
Balløkke skal utformes slik at den kan islegges på vinteren.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg (SKV), fortau (SF), gatetun (SGT), gangveg (SGG) og gang-/ sykkelveg (SS)
Det tillates ikke etablert andre kjøreadkomster enn de som er vist på plankartet.

Kjøreveg (f_SKV1 og 2), gatetun (f_SGT 1-7) og gangveg (f_SGG1-4), fortau (o_SF1-6) og sykkelveg (o_SS) skal opparbeides som vist på plankartet. f_SKV1 og f_SKV2 skal være adkomst til p-kjellere.

Gatetunene (SGT) skal utformes slik at oppstillingsplass for brannbil ivaretas.

o_SKV 3 og o_SKV4 skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes eller steinsettes med materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

Fortau o_SF1-6 og sykkelveg o_SS, skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av kommunen.

§ 5.2 o_ST1-5 (torg)
Arealet skal opparbeides etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune. Det skal benyttes til sykkelparkering, benker, trær og annen møblering, og med vegetasjon som er tilpasset en urban situasjon og kollektivpunkt. Det tillates etablering av lommer for taxi eller mindre varelevering.

§ 5.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT) og grøntareal (o_SVG)
Annen veggrunn o_SVT skal benyttes til nedkastpunkt for avfallssug eller nedgravde avfallscontainere, varelevering og av- og påstigningspunkt.

Annen veggrunn o_SVG skal opparbeides med vegetasjon eller belegg med et bymessig preg. Det tillates etablert fordrøyningsanlegg for regnvann og ev. midlertidig avfallssug-dockingpunkt innenfor formålet.

o_SVT og o_SVG skal opparbeides etter tekniske planer godkjent av Trondheim kommune.

§ 5.4 Kollektivholdeplass (SKH)
Feltet skal opparbeides for bussholdeplass og tilhørende anlegg, leskur mv.

§ 5.5 Parkeringsplass f_SPP
Arealet skal opparbeides til parkeringsplass for felt o_BBH og nærmeste boligblokk innenfor B6.

§ 5.6 o_SAS
Arealet skal benyttes til etablering av dockingpunkt for mobilt avfallssug.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Turdrag (o_GTD)
Turdrag o_GTD skal opparbeides som grøntareal langs gangveg o_SGG.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Sikringssoner
Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Plan for anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til første tiltak innenfor planen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, håndtering av matjord, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, flomsikring (overvann), renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Plan for beskyttelse av trær langs Kong Øysteins veg og Magnus Berrføtts veg skal være godkjent av vegeier før tiltak kan settes i gang.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2016 kapittel 4, legges til grunn.

8.2 Tekniske planer
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann. Tekniske planer for veg, vann og avløp samt avfall og grøntdrag, skal være godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

Ved omlegging av kommunale hovedledninger skal minimumsavstand til nye og eksisterende bygg og konstruksjoner, samt vurdering av geoteknikk/ stabilitet for eksisterende boligblokker teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

8.3 Geotekniske forhold
Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak for første tiltak innenfor området kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.4 Forurenset grunn og bygningsavfall
Før det kan gis tillatelse til tiltak skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

8.5 Etablering av overvannstraseer/ flomveger
For hvert byggetrinn skal det redegjøres for hvordan overvannstraseer/ flomveg kan sikres i en midlertidig fase fram til området er ferdig utbygd. Midlertidige løsninger skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune.

8.6 Forventet utnytting
Hvert byggetiltak skal redegjøre for forventet utnytting av hele planområdet og uterom.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 9.1 Opparbeidelse av samferdselstiltak
Teknisk plangodkjenning av teknisk plan for offentlig trafikkareal skal foreligge før det kan gis tillatelse til første tiltak innenfor planområdet.

9.1.1 Veger og gatetun
a) f_SKV1 skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

Gatetun f_SGT1 med toppdekke, belysning og vegetasjon/ beplantning skal være etablert frem til det aktuelle feltet før nye boliger innenfor felt B1, B2 og B3 kan gis ferdigattest. Hvis bebyggelsen tas i bruk i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

b) o_SF2 sør for Anders Estenstads veg skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B4 gis ferdigattest. Hvis brukstillatelsen gis i løpet av vinteren, skal endelig toppdekke og vegetasjon stå ferdig senest innen utgangen av påfølgende vekstsesong.

c) o_SAS dockingstasjon for avfallssug skal være etablert før første bolig i felt B1, B2 og B3 kan tas i bruk.

9.1.2 Gangveger og gang-/ sykkelveg
a) Gangforbindelsen f_SGG1 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B1 kan tas i bruk.

b) Gangforbindelsen f_SGG2 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor felt B2 kan tas i bruk.

c) Gang- og sykkelforbindelsen f_SGG3 skal være ferdig opparbeidet før boliger innenfor feltene B3, B4 og BS kan tas i bruk. I anleggsperioden skal det etableres midlertidige løsninger for å sikre gangforbindelse til Valentinlystsenteret.

d) Offentlig fortau o_SF3, o_SF4, offentlig gangveg o_SGG, og annen veggrunn o_SVT skal være opparbeidet før boliger innenfor felt B4 kan tas i bruk.

9.2 Opparbeidelse av teknisk infrastruktur
Nødvendige tekniske anlegg - herunder vann og avløp, avfallssug skal være etablert for det enkelte byggetrinn i samsvar med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Eksisterende hovedledninger for vann og avløp gjennom området skal legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt.

Ny trafo innenfor o_BE1 må være etablert og høyspentledning skal legges om før første byggetrinn innenfor hvert byggefelt. Løsninger skal klareres med netteier før arbeider kan igangsettes.

B1 og B2 tillates bygd ut med midlertidig renovasjonsløsning. Eventuell midlertidig avfallsløsning må avklares og godkjennes av Trondheim kommune før godkjenning av søknad om tiltak for nye boliger kan gis. Alle boliger skal være tilknyttet mobilt avfallssuganlegg før nye boliger innenfor B3 eller B4 tas i bruk.

9.3 Utearealer/lekearealer
Utearealer knyttet til det enkelte byggetrinn skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og ferdigstilles før boliger kan tas i bruk.

9.4 Skole og barnehager
Tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak for boliger kan gis.

9.5 Støytiltak
Eventuelle støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt før ny bebyggelse kan tas i bruk.

9.6 Istandsetting av midlertidige rigg- og anleggsområder
Etter avsluttet anleggsperiode, og senest i løpet av sommeren etter ferdigstillelse av det aktuelle byggetrinnet, skal berørte områder istandsettes og revegeteres.

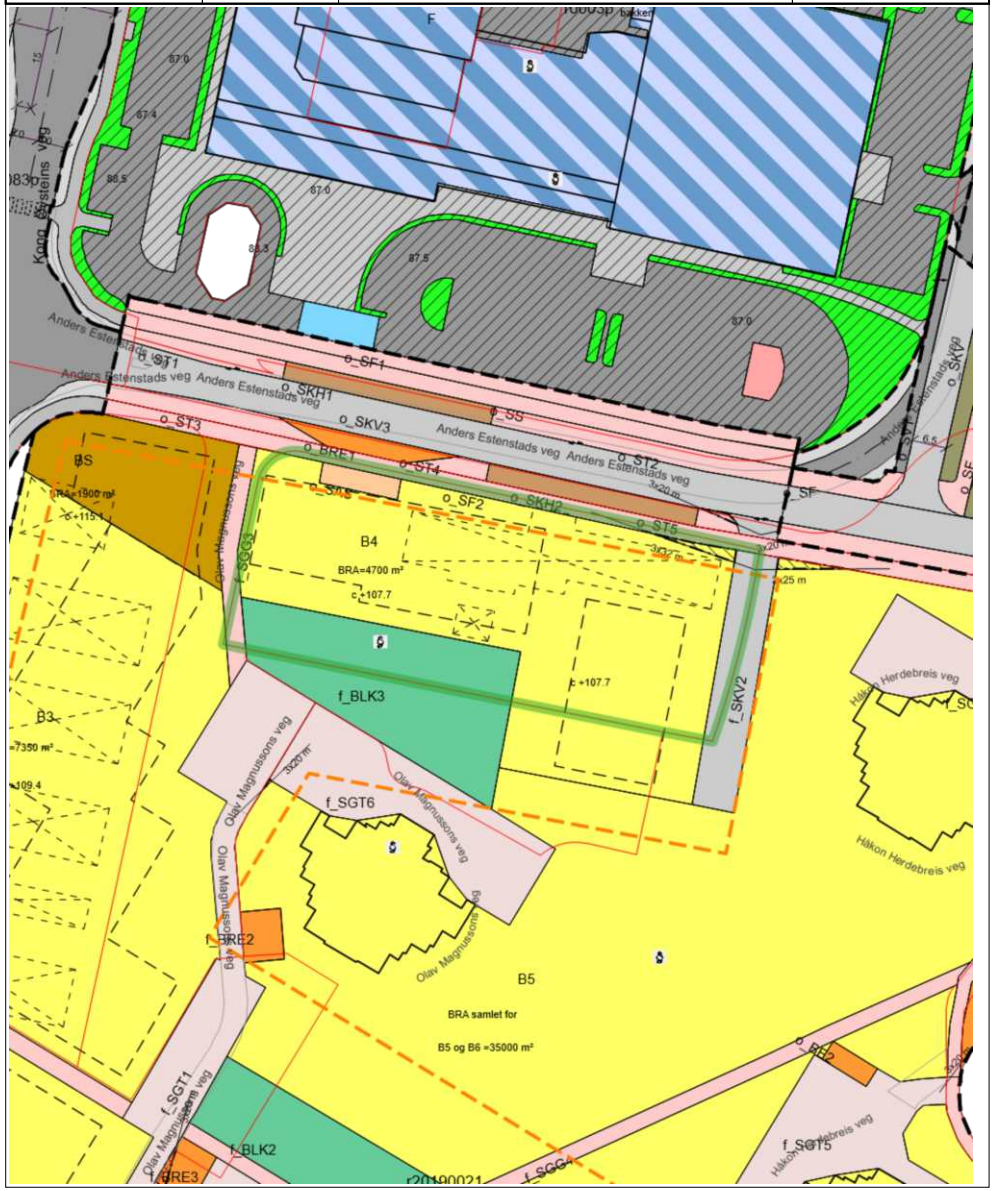


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Anders Estenstads veg 3B 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

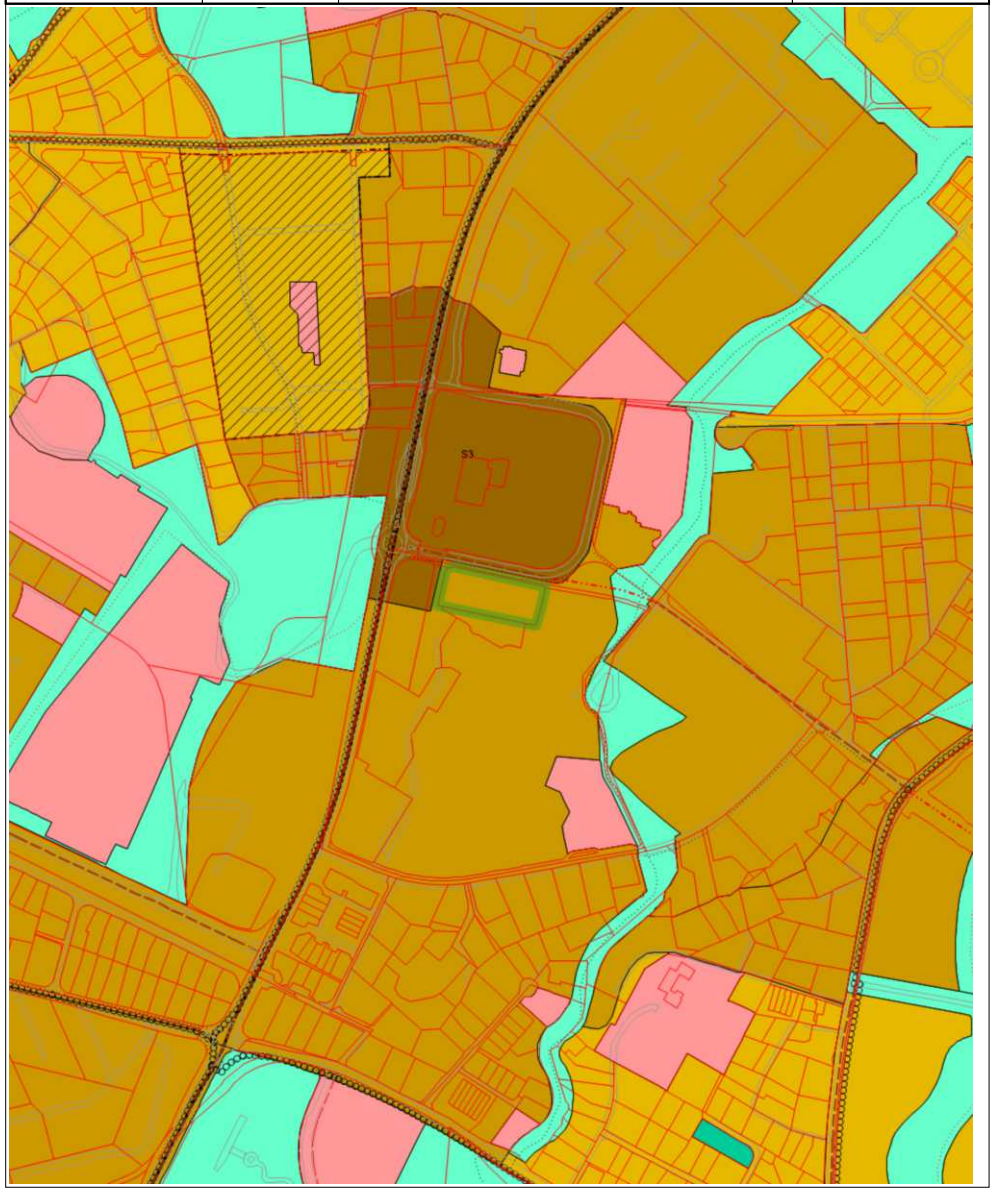
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Forretning/Kontor
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Avfallssug
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Byggegrense
- Måle- og avstandslinje
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Anders Estenstads veg 3B 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

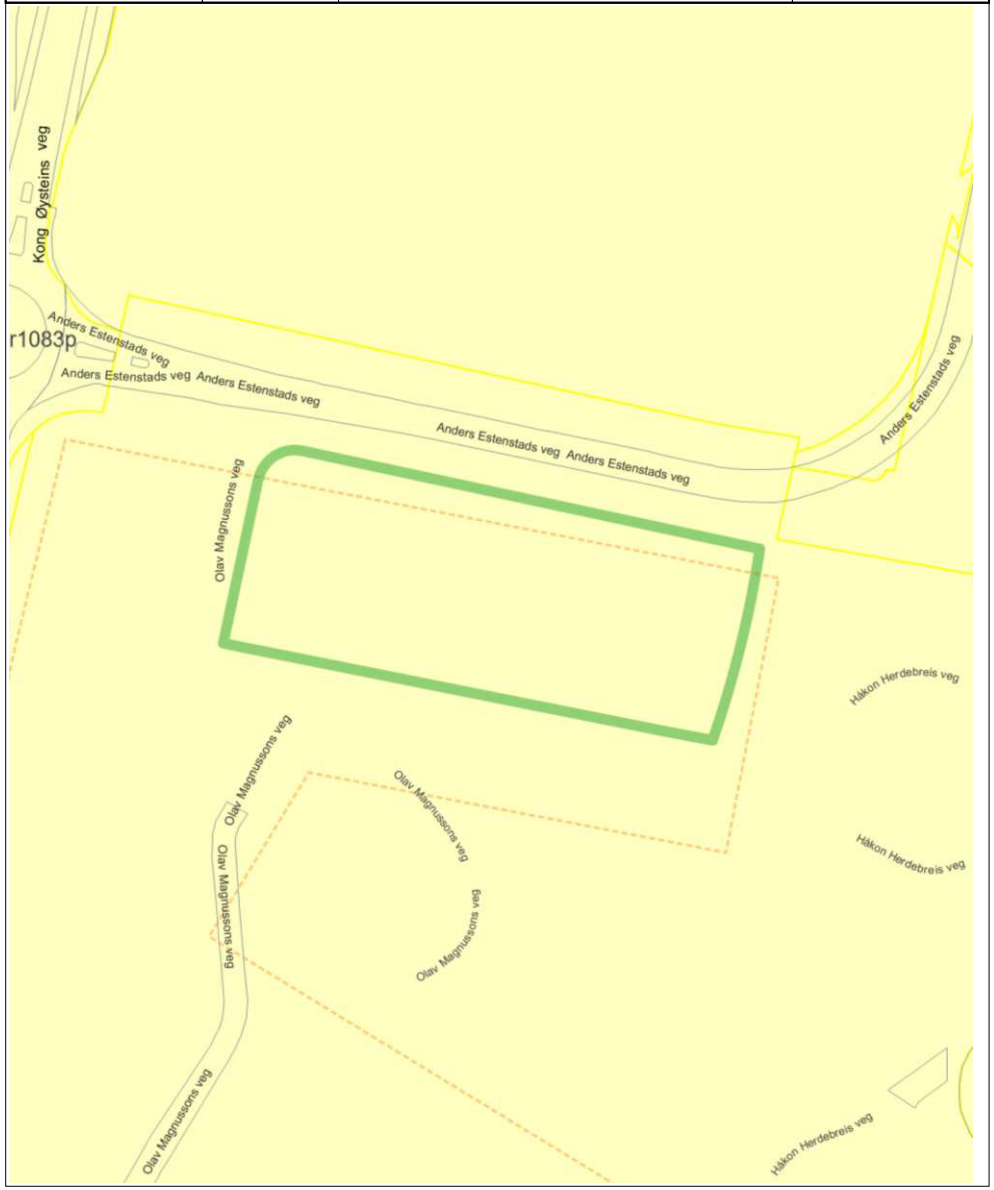
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Anders Estenstads veg 3B 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Vedtekter

for Valentinlyst Borettslag org nr. 948.719.444 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.05.1965, sist endret 20.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Valentinlyst Borettslag (org.nr. 948 719 444) er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

(3) Det er tillatt med kameraovervåkning i borettslagets parkeringskjeller. Formålet med kameraovervåkningen er andelseiere og beboere sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen er tilstrekkelig i forhold til formålet, og at det gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk.

1-3 Parkering
(1) Parkering skjer i parkeringskjeller, som eies og driftes av Valentinlyst Parkeringsutleie AS (VPU). Parkeringskjelleren skal inneholde 557 parkeringsplasser, Bestemmelser som gjelder parkeringskjelleren er beskrevet i vedtektene til VPU.

(2) Borettslaget disponerer 56 utvendige parkeringsplasser som er satt av til gjesteparkering.

1-4 Boder
(1) Andelene 1-330 disponerer en fast bod i kjeller på eiers adresse i tillegg til en mindre bod i tilknytning til parkeringsplass i parkeringskjeller. Andelene kan i tillegg leie inntil en ekstra bod i egen høyblokk. Boder tildeles av forretningsfører og skjer etter boansiennitet (botid i borettslaget). Boder som leies følger ikke med ved salg av andelen.

(2) Andelene 331-557 disponerer en fast bod i tilknytning til parkeringskjeller.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Påstøp på balkongene og endring av bærende konstruksjoner (kutting av armeringsjern i vegg mv) i boligen er ikke tillatt.

(6) Andelseier kan ikke strekke/etablere opplegg for nye vannrør fra kjøkken/bad til et rom som ikke er beregnet for formålet (eksempelvis stue og soverom).

(7) Styret kan pålegge enhver ulovlig endring i boligen tilbakeført på andelseiers regning.

(8) Borettslaget tillater dyrehold, så fremt det ikke er til ulempe eller sjenanse for de andre brukerne av eiendommen.

(9) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke. (korttidsutleie)

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren må ikke foreta flytting av vegger i leiligheten uten styrets samtykke.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(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, heve-/skyvedører, innglassinger og ytterdører til boligen eller reparasjon, eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

(4) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av tre medlemmer og 1-2 vara, for innstilling til de tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

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.

(4) Styret skal på generalforsamlingen fremlegge drift- og vedlikeholdsplaner for kommende år, med kostnadsoversikt og framdrift. Plussplan skal gjøres tilgjengelig på «Min Side».

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til andelseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til valgkomite
- Eventuelt skifte av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Drifts- og vedlikeholdsplan (jf 8-2 punkt 4)
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-8 Digitale møter
(1) Styret kan velge å holde generalforsamlingen digitalt etter reglene i borettslagsloven § 7-4.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR VALENTINLYST BORETTSLAG
Velkommen!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

Ansvar - omfang.
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet, og dermed beboerne, unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Barnevogner, møbler, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i oppganger eller annet fellesareal.
Det finnes egne rom og boder beregnet for slikt utstyr. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.
Det er forbudt med fotballsparking på plenene. Det er opparbeidet fotballbane til bruk i borettslaget.
Eiere som har hund, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass med motorvarmer, kun benytte disse.
Borettslagets garasjer skal kun brukes til parkering av bil eller annet motorkjøretøy.
Respekter skiltingen i området!
Kildesortering - avfall.

Restavfall, papp, papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.
Returpunkter for tekstil/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall skal benyttes. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Mating av fugler.

Mating av fugler og eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.
Ro og orden.

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i blokken eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom styret og naboene har samtykket.
Det skal være stilt i leilighetene mellom klokken 2400 og 0700.
Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå etter kl 2000 mandag - fredag, eller lørdag etter kl 1700, og ikke i det hele tatt på søn.- og helligdager.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger .
Bruk av leiligheten.

Byggene har felles ventilasjonssystem med vifter som sørger for tilfredsstillende avtrekk, og det er ikke tillatt å montere noen form for egne avtrekksvifter i leilighetene, da dette vil skape ubalanse og problemer i anlegget, samt tilføre støy og lukt til øvrige beboere.
Det kan om ønskelig monteres kjøkkenventilator, men da kun med utskiftbart kullfilter, og selvfølgelig ikke knyttet til eksisterende kanaler.
Hold avtrekkskanaler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e. l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Sett ikke opp markiser, levegger e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.
Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner ved at blomsterkasser faller ned og treffer noen.
Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjellerboder.
Vaskerier og tørkeplasser.
Etter bruk av vaskeriet skal maskiner og golv gjøres rent.
Maskinene kan brukes fra kl 0700 og ikke etter kl 2100. Hybelboere har ikke anledning til å bruke vaskeriet.
Baderom, wc, kraner og ledninger.
Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

Plikter - mislighold.
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være

tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.
Eiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra styret, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim 21.05.2019
VALENTINLYST BORETTSLAG Styret.

Valentinlyst Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		16 555 248	13 305 311	14 451 000	19 285 761
Felleskostnader kapitaldel		8 095 632	6 281 286	9 140 690	8 060 000
Inntekter garasjer		15 558 614	2 025 533	15 681 600	23 172 360
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 090 501	2 395 609	2 796 372	3 910 000
Andre driftsinntekter	1	210 134	211 924	109 700	111 500
Sum driftsinntekter		**43 510 129**	**24 219 663**	**42 179 362**	**54 539 621**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 938 158	-1 914 909	-2 373 380	-2 553 500
Styrehonorar		-500 000	-470 800	-500 000	-650 000
Avskrivninger		-560 309	-382 349	-370 200	-547 365
Forretningsførerhonorar		-454 719	-362 338	-430 600	-533 800
Honorar administrative tjenester		-200 632	-242 497	-192 780	-268 900
Eksterne honorar	3	-3 938 072	-778 738	-350 000	-1 150 000
Kontingent boligbyggelag		-184 925	-144 900	-188 175	-264 950
Kontingent/felleskostnader	4	-15 028 560	-7 237 105	-15 681 600	-23 172 360
Drifts- og serviceavtaler	5	-961 856	-442 478	-771 570	-811 000
Vaktmestertjenester		-24 500	-36 188	-40 000	-40 000
Renholdstjenester		-700 606	-656 715	-749 000	-896 000
Løpende vedlikehold	6	-570 536	-872 506	-1 000 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	7	-3 749 359	-2 570 919	-8 600 000	-8 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 023 544	-2 557 667	-2 796 372	-3 910 000
Forsikring		-1 527 365	-1 228 959	-1 487 310	-2 005 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 471 323	-2 695 130	-2 155 000	-4 030 000
Eiendomsavgifter		-2 611 023	-2 220 407	-2 310 000	-3 500 000
Energi, felles		-1 933 264	-1 750 513	-1 400 000	-1 500 000
Andre driftsutgifter	8	-729 249	-2 868 741	-510 000	-683 000
Sum driftskostnader		**-42 108 002**	**-29 455 858**	**-41 905 987**	**-55 115 895**
DRIFTSRESULTAT		**1 402 127**	**-5 236 195**	**273 375**	**-576 274**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		199 758	289 476	100 000	50 000
Finanskostnader		-8 477 107	-7 089 420	-9 140 690	-8 060 000
Netto finansposter		**-8 277 349**	**-6 799 944**	**-9 040 690**	**-8 010 000**
Resultat før skattekostnad		**-6 875 222**	**-12 036 139**	**-8 767 315**	**-8 586 274**
Ordinært resultat etter skatt		-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
ÅRSRESULTAT	9, 15	**-6 875 222**	**-12 036 139**	**-8 767 315**	**-8 586 274**
Disponering av totalresultat:		-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
Overført fra annen egenkapital		-6 875 222	-12 036 139	0	0

Valentinlyst Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 16	1 185 216 480	543 716 480
Garasjer	10, 16	4 557 395	4 810 584
Andre anleggsmidler	10	18 668 005	5 119 266
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	100 000	100 000
Langsiktige fordringer	12	60 458 333	93 447 619
Sum anleggsmidler		**1 269 000 212**	**647 193 949**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	65 462	88 212
Forskutterte kostnader MBU	13	2 609 366	1 246 693
Periodiserte kostnader	13	1 479 295	1 132 480
Andre fordringer	13	5 257 088	8 276
Mellomregning Klare Finans	13	666 968	334 462
Opptjente renter	13	199 758	289 476
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 142 078	8 297 939
Sum omløpsmidler		**11 420 015**	**11 397 540**
SUM EIENDELER		**1 280 420 228**	**658 591 489**

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Valentinlyst Borettslag

Tid: Tirsdag 01.04.2025, kl. 18:00 - 21:00
Sted: Frikirken, Moholt

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Saker fra styret

2.1 Forsamlingslokale

Trym har i henhold til reguleringsbestemmelsene oppført et forsamlingslokale på borettslagets eiendom. Styret er av den oppfatning at forsamlingslokalet er et fellesareal i borettslaget, og at borettslaget bør kreve at Trym gir borettslaget adkomst til lokalene.

Trym er ikke enig med styret angående eierskap til lokalene, og som redegjort for i beboermøtet den 18. nov. 2024, har utbygger presentert følgende forslag for forsamlingslokalet:

1. Trym kjøper forsamlingslokalet til den pris som framgår av utbyggingsavtalen. Dette alternativet innebærer at borettslaget kompenseres med 7 500,- per kvm BRA for lokalene, totalt kr. 2 160 000,-.
2. Borettslaget overtar eierskapet til forsamlingslokalet til utbyggers kostpris. Dette alternativet vil innebære at borettslaget overtar eiendommen til utbyggers byggekost, og kan bruke dette iht. reguleringsplanens forutsetninger. Kostpris for lokalene slik de står, er ifølge Trym kr. 6 480 000,- inkl. mva.

Styrets oppfatning er at Tryms forslag ikke er akseptable.

Styret ønsker ikke usikkerheten det innebærer at lokalene disponeres av en tredjepartsaktør. Vederlaget som utbygger tilbyr seg å betale, er etter styrets mening ikke tilstrekkelig for å oppveie ulempene som beboerne kan få ved å miste kontrollen over et areal i direkte tilknytning til borettslaget. Uønskede eiere eller leietakere for lokalene vil være en vedvarende risiko som borettslaget, etter styrets mening ikke er tjent med å påta seg for en såpass lav kjøpesum.

Etter styrets mening er det en betydelig egenverdi å ha muligheten til å disponere forsamlingslokalet til beboernes beste. Å disponere dette selv, hvor beboerne er med

på å avgjøre hvordan lokalet skal brukes, kan sikre god velferd i laget, og antas å totalt sett gi en bedre verdi for hver enkelt beboer sammenlignet med et salg til utbygger. En uønsket eier eller leier kan i verste fall føre til et betydelig verditap, særlig for omkringliggende andeler.

Etter styrets mening var det en klar forutsetning for utbyggingen at borettslaget ikke skulle bære Tryms kostnader. Oppføringen av forsamlingslokalet er videre en direkte konsekvens av reguleringsplanen som også var utbyggers risiko iht. avtalen som Trym har inngått med borettslaget.

I sum er det derfor styrets mening at Trym selv må bære risikoen for å ha oppført forsamlingslokalet på borettslagets eiendom, dette uten noe klart avtalegrunnlag. Det som er bygget skal dermed tilfalle borettslaget uten at Trym innrømmes noe vederlag.

For borettslaget kan styrets innstilling få flere følger, herunder:

- Gitt at en eventuell tvist ender med at borettslaget overtar lokalet, og Trym må sette dette i stand, må borettslaget kun dekke løpende kostnader knyttet til fellesarealet. Per i dag er det kun forsikring på arealet av faste løpende kostnader.

- Gitt at borettslaget overtar lokalene slik de står per i dag, og gitt at anslag fra TOBB på å sette lokalet i stand på ca. kr. 6 350 000,- inkl. mva., vil dette medføre en gjennomsnittlig månedlig økning i felleskostnader pr. andelshaver på ca. kr. 70. Kostnadsestimatet inkluderer ikke møblering, da denne beror på hvordan lokalet ønskes innredet.

- Gitt at en tvist ender opp med at man må betale både for å overta lokalet og innrede dette, vil dette kunne utgjøre ca. 13 millioner. Gjennomsnittlig månedlig økning i felleskostnader, vil da utgjøre ca. kr. 140,- per andelshaver. Dette basert på anslag fra TOBB for innredning av lokalet. Eventuelle saksomkostninger er ikke medregnet.

Tall for månedlige felleskostnader er basert på dagens rentenivå og et annuitetslån med 30 års løpetid.

Styret er klar over at styrets forslag til vedtak kan innebære at borettslaget går inn i en tvist med Trym. Denne har ikke et sikkert utfall, og kan dermed innebære en kostnadsrisiko for borettslaget. Sett opp imot løsningene som er presentert av Trym i alternativ 1 og 2, er det likevel styrets vurdering at styrets standpunkt er godt begrunnet og til fordel for alle andelshavere.

Dersom styrets innstilling vedtas, vil styret inkludere beboerne i prosessen med planlegging av bruk og innredning av lokalet. Styret vil derfor komme tilbake til generalforsamlingen med forslag til hvordan lokalet kan settes i stand.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen stiller seg bak styrets forslag om å fastholde eierskap til lokalet, og om nødvendig ta rettslige skritt for å få stadfestet eierskapet. Forslag nr. 1 og nr. 2 fra Trym forkastes.

Forslaget krever alminnelig flertall.

2.2 Organisering av p-kjeller – orienteringssak

Kort om fakta:

- Byggeprosjekt ble ferdigstilt høsten 2024 med kostnad på kr. 280 000 000,- Dette etter justeringer for kostnader som ikke tilhørte VPU.
- Borettslaget betaler leie på med kr. 1 936 510,- pr. måned.

Dette faktureres videre til andelseierne. Andeler med liten bod i kjeller betaler i dag kr. 3 400,- pr mnd. og andeler med stor bod i kjeller betaler i dag kr. 3 570,-.

Som nevnt på beboermøte 18. november 2024 har styret sett på om det foreligger alternativ som kan redusere felleskostnadene til andelshaverne.

Et alternativ kan være at borettslaget kjøper parkeringskjelleren fra VPU. I realiteten må borettslaget da overta all gjeld og kostnader knyttet til denne investeringen. Beste estimat per dagens dato er at hver enkelt andel får en gjennomsnittlig økning i fellesgjeld på kr. 550.000,-. Beløpet er basert på dagens kjente opplysninger og forutsetninger.

Ved dette alternativet, vil ikke borettslaget lenger betale leie til VPU, men får finanskostnader knyttet til låneopptak og kostnader på løpende drift av anlegget. Det innebærer at andelseierne får skattefradrag på sin andel av gjeldsrentene. I tabellen under er det angitt hva gjennomsnittlig månedlig felleskostnad per andel vil utgjøre, og hva den enkelte andel kan få i årlig rentefradrag.

Se vedlagte tabell

Sammenlignet med dagens parkeringsleie, er det ikke noen månedlig besparelse i felleskostnader over tid. Besparelsen består per i dag av at man kan oppnå et skattefradrag på gjeldsrentene. En eventuell fremtidig reduksjon i rentenivå, vil redusere denne årlige besparelsen.

Styrets innstilling: Styret er av den oppfatning at det beste alternativet for borettslaget og dets andelshavere, er å beholde parkeringskjelleren i VPU som i dag. Dette fordi det vil være urimelig å pålegge den enkelte andelshaver en økning i fellesgjeld i størrelsesorden kr. 550 000,-. Dette er et betydelige beløp, og kan få direkte økonomisk konsekvens for enkelte andelshavere. Dette ved at man ikke får tatt opp ytterligere lån til for eksempel refinansiering, skifte av bank, vedlikehold/oppussing av leilighet mv.

Besparelsen i form av det årlige rentefradraget på skatten, er ikke tilstrekkelig til at styret finner grunnlag for å fremme denne saken for generalforsamlingen. Dette er derfor kun en orienteringssak for ekstraordinær generalforsamling.

2.3 Konvertering av lån til egenkapital i Valentinlyst Parkeringsutleie AS (VPU)

I dag har borettslaget og VPU låneengasjement i Sparebank 1 SMN. Nåværende låneavtale innebærer at 60 millioner av vederlaget for utbyggingsretten skal benyttes til egenkapital i VPU. Denne lånebetingelsen ble inngått ved etablering av lånet i 2020.
Det er også forutsatt en egenkapital i VPU ved låneforespørsel til andre banker.

Det er ikke tidligere besluttet i borettslagets generalforsamling, at 60 millioner av vederlaget for utbyggingsretten skulle tilføres som egenkapital til VPU. Dersom VPU må betale tilbake gjelden på 60 millioner til borettslaget, må VPU søke om å utvide sitt lån. Dette vil medføre økning i leien som faktureres mellom VPU og borettslaget.

Det kan også tenkes å få betydning for fremtidig refinansiering av lånet i VPU, dersom det ikke er tilført egenkapital utover aksjekapitalen på kr. 100.000. Per i dag er egenkapitalen i VPU brukt opp (tapt). Dette skyldes at man har etablert selskapet med lav aksjekapital og lånefinansiert underskudd på driften over flere år. Styret i VPU har som følge av den tapte egenkapitalen, anmodet styret i borettslaget om å tilføre egenkapital til selskapet. Selv om ikke styrets forslag aksepteres, må det tilføres kapital til VPU.

Styrets oppfatning på bakgrunn av det ovenstående, er at den beste løsningen for borettslaget og andelseierne vil være at lånet på inntil 60 millioner konverteres til egenkapital.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret i borettslaget fullmakt til å ettergi lån til VPU på inntil kr. 60 000 000,- som vil konverteres til egenkapital i VPU.

Forslaget krever alminnelig flertall.

2.4 Refinansiering av lån i borettslaget og VPU

Dersom sak om konvertering av lån ikke får medhold, utgår sak 2.4.
Dette grunnet at finansieringstilbudet som skal legges frem, forutsetter egenkapital i VPU.
Styret vil da i stedet informere om status på refinansiering.

Per i dag har borettslaget et banklån på kr. 130 millioner, mens VPU har et banklån på kr. 239 millioner. Totalt låneengasjement er på 369 millioner.

Styret har beregnet at det vil være behov for å øke den samlede lånerammen for borettslaget og VPU med totalt 13 millioner, til 382 millioner.

Dette relaterer seg til:

Borettslaget (Lån endres fra 130 til 156 millioner)

- Planlagt vedlikehold i borettslaget +7 millioner
- Juridiske kostnader + 3 millioner
- Oppgjør kortsiktig gjeld til VPU + 16 millioner
  (dette er knyttet til søppelanlegg og bunnledninger i bolig)

VPU (Lån endres fra 239 til 226 millioner)

- Korreksjon av kostnader + 3 millioner
- Oppgjør fra borettslaget – 16 millioner

Nåværende låneengasjement i Sparebank 1 SMN har følgende vilkår etter refinansiering:

- 3 mnd Nibor + margin 1,16%
- 3 års løpetid (til januar 2028), avdragsfritt
- Tinglyst pant med prioritet etter borettsinnskuddene

Styret foreslår at borettslaget endrer bankforbindelse til Danske Bank, som har tilbudt borettslaget vesentlig bedre lånebetingelser enn det vi har i Sparebank1 SMN. Danske Bank sitt tilbud som angitt under omfatter ikke IN-ordning. Vi *kan* få låneavtale som omfatter individuell nedbetaling (IN-ordning), men den blir med dårligere rentebetingelser. For å kutte kostnader i år er styrets innstilling at borettslaget inngår låneavtale med Danske Bank uten IN i denne omgang, og at styret forhandler med banken om IN-ordning ved neste refinansiering, dvs. om 18 måneder.

Foreløpig tilbud fra Danske Bank har følgende vilkår:

- 3 mnd Nibor + margin 0,65%
- 18 måneder løpetid, avdragsfritt
- Etableringskostnad kr. 20.000,- per lån
- Tinglyst pant med prioritet før borettsinnskuddene

Banken vil ta pant i borettslagets eiendom til fordel for hele låneengasjementet. Det tas forbehold om endelig kredittbehandling fra banken.

Bytte av bankforbindelse har en lav kostnad. Etableringskostnad i foreslått ny bank Danske Bank vil være på kr. 40 000,- totalt for borettslaget og VPU. Forskjellen i rentebetingelser mellom SMN og Danske Bank utgjør årlig ca. 2 millioner samlet for borettslaget og VPU.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret i borettslaget fullmakt til å inngå låneavtale med Danske Bank på best mulige vilkår, herunder å pantsette borettslagets eiendommer 55/20, 55/46, 55/116-118, 55/122-123, 55/125-127 og 55/131 til fordel for långiver.

Panteobligasjoner skal begrenses oppad til dagens panteobligasjoner, kr. 550 000 000,-, og vil gjelde for det totale låneengasjementet i både borettslaget og borettslagets heleide datterselskap, Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Generalforsamlingen gir sin aksept til at fellesgjeld i borettslaget og lån i borettslagets heleide datterselskap, Valentinlyst Parkeringsutleie AS, sikres med pant foran borettsinnskuddene, jf. lov om borettslag § 8-9 nr. 4.

Forslaget krever 2/3 flertall.

2.5 Informasjon om status mulige erstatningssaker - orienteringssak

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

13.03.2025
Valentinlyst Borettslag
Styret

VBL: Ekstraordinær generalforsamling 1. april 2025

Vedlegg til sak *2.2 Organisering av p-kjeller – orienteringssak*

Tabell: *Alternativ hvor borettslaget kjøper p-kjeller fra VPU. Månedlig felleskostnad per andel for låne- / driftskostnader som gjelder p-kjeller og beregnet skattefradrag.*

	Per måned					Per år
År	Rente	Avdrag	Driftskostn.	**Sum felleskostn. p-kjeller**	Skattefradrag gjeldsrenter	**Skattefradrag gjeldsrenter**
2025	2 658	-	200	**2 858**	- 585	- **7 018**
2026	2 658	-	205	**2 863**	- 585	- **7 018**
2027	2 658	691	210	**3 559**	- 585	- **7 018**
2028	2 618	731	215	**3 564**	- 576	- **6 912**
2029	2 576	773	221	**3 570**	- 567	- **6 800**
2030	2 531	818	226	**3 575**	- 557	- **6 682**
2031	2 484	866	232	**3 581**	- 546	- **6 557**
2032	2 433	916	238	**3 587**	- 535	- **6 424**
2033	2 380	969	244	**3 593**	- 524	- **6 284**
2034	2 324	1 025	250	**3 599**	- 511	- **6 136**
2035	2 265	1 084	256	**3 605**	- 498	- **5 979**
2036	2 202	1 147	262	**3 612**	- 484	- **5 813**
2037	2 135	1 214	269	**3 618**	- 470	- **5 637**
2038	2 065	1 284	276	**3 625**	- 454	- **5 451**
2039	1 990	1 359	283	**3 632**	- 438	- **5 254**
2040	1 911	1 438	290	**3 639**	- 421	- **5 046**
2041	1 828	1 521	297	**3 646**	- 402	- **4 826**
2042	1 740	1 609	304	**3 653**	- 383	- **4 593**
2043	1 647	1 703	312	**3 661**	- 362	- **4 347**
2044	1 548	1 801	320	**3 669**	- 341	- **4 086**
2045	1 443	1 906	328	**3 677**	- 318	- **3 810**
2046	1 333	2 016	336	**3 685**	- 293	- **3 519**
2047	1 216	2 133	344	**3 693**	- 267	- **3 210**
2048	1 092	2 257	353	**3 702**	- 240	- **2 883**
2049	961	2 388	362	**3 711**	- 211	- **2 538**
2050	823	2 526	371	**3 720**	- 181	- **2 172**
2051	676	2 673	380	**3 729**	- 149	- **1 785**
2052	521	2 828	390	**3 739**	- 115	- **1 376**
2053	357	2 992	399	**3 748**	- 79	- **943**
2054	184	3 165	409	**3 758**	- 40	- **485**

Forutsetninger ved beregninger i tabellen over:

- Fellesgjeld per andelseier øker med i snitt kr. 550 000,-
- Annuitetslån med 30 års løpetid, avdragsfritt to første år
- Rente lik dagens lånerente
- Skattesats lik dagens skattesats 22%
- Årlig prisstigning på driftskostnader 2,5%

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Valentinlyst Borettslag tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Frikirken, Moholt.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Hege Anita Åmot

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Hege Dahle

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

Vedtak:
Valgt ble:

Elisabeth Fredriksen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett:115

Antall fullmakter:27

Totalt stemmeberettigede:142

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Skal media være til stede: 63 JA, 49 NEI

Media kan være til stede.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets innstilling i henhold til budsjett kr 650 000 for året 2024/2025.

For året 2023/2024 var honoraret kr 500 000.

Begrunnelse:

- Daglig leder ble ansatt 1. mars 2025, flere måneder senere enn planlagt.
- Økning i antall andelseiere.
- Overtakelse av de siste byggetrinnene.
- Svært mye arbeid knyttet til opprydding og ferdigstillelse i forbindelse med utvidelsen av borettslaget.
- I snitt pr andelseier ligger honorarer litt over 1100 kr - det er lavere enn snittet for andre borettslag.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 650 000

5. Saker fra styret

5.1 Kameraovervåkning - endring i vedtekten pkt 1-2 (3)

Generalforsamlingen gjorde i 2023 følgende vedtak:

«Det er tillatt med kameraovervåkning i borettslagets garasjekjeller. Overvåkning skal begrenses til å filme inn- og utkjøring og andre bevegelser gjennom garasjeportene på borettslagets eiendom. Formålet med kameraovervåkningen er andelseiere og beboere sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkningen skjer i henhold til gjeldende regelverk.»

Det har i den senere tid vært flere innbrudd i p-kjeller inkludert bodareal. Det er grunn til å tro at kamera ved garasjeportene ikke er tilstrekkelig tiltak for å hindre skadeverk og innbrudd.

Styret har vurdert flere tiltak, og ser det som nødvendig med ytterligere kameraovervåkning, da spesielt i forhold til bodarealene.

All kameraovervåkning vil være i henhold til retningslinjer og krav fra Datatilsynet.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:

Vedtektenes pkt 1-2 (3) endres til:

"Det er tillatt med kameraovervåkning i borettslagets parkeringskjeller. Formålet med kameraovervåkningen er andelseiere og beboere sin sikkerhet og skal forebygge innbrudd, tyveri og hærverk. Styret har ansvar for at kameraovervåkingen er tilstrekkelig i forhold til formålet, og at det gjennomføres i henhold til gjeldende regelverk.»

JA: 134

Saken vedtatt

5.2 Valgkomite - endring i vedtekten pkt 8-1 (4)

Valgkomiteen har meldt at det bør være 1 eller 2 varamedlemmer i tillegg til dagens tre medlemmer. Det har vist seg at dagens ordning med 3 medlemmer har vært sårbart i de tilfeller 1 av medlemmene ikke har kunnet stilt på møte.

Vedtekten i dag er som følger:
Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av tre personer for innstilling til de tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

Saken krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:

Vedtekten pkt 8-1 (4) endres til:

Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av tre medlemmer og 1-2 vara, for innstilling til de
tillitsverv som skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteens instruks er beskrevet i instruks for valgkomiteens arbeid.

JA: 136

Saken vedtatt

6. Saker fra andelseiere

6.1 ENØK-tiltak

EØS vil ganske snart fremme forslag om at også nordmenn må gjøre mer for å få boligene sine mer energieffektive og at varmetapet minimeres.

Vi som bor i de gamle høyblokkene har kun strøm til oppvarming, dvs. for de fleste panelovner.

Hadde vi hatt varmepumper kunne vi fått ned strømutgiftene. For å kunne ha varmepumper, må det være mulighet for å få bort kondensvannet som kommer fra "utedelen" av varmepumpen. Alle verandaene våre har avløpsrenner, men avløpsrennene må være åpne hele året, ikke frosset på vinteren, for avrenning av kondensvannet.

Hva med at borettslaget sørger for varmekabler i avløpsrennene så de ikke fryser på vinteren, og så er det er det opp til hver enkelt beboer om de ønsker å installere varmepumpe for egen regning?

Varmepumper er et godt ENØK-tiltak som ikke er for dyrt for de fleste og et godt tiltak, synes vi, for å møte de nye EØS-kravene som vi vet vil komme innen få år.

Innmeldt av: Morten Aagaard og Gunhild Borgan i OMV5

Vedtak:

Styrets innstilling refereres

Forslagsstiller trekker forslaget

Motforslag 1:

GF avviser forslaget i sin helhet og at det ikke blir tillat med Varmepumpe på veranda.
Forslag trukket

Motforslag 2:

Styret gis i oppgave å utrede mulighet for tilkobling til varmtvannsledning som går under Kong Øysteins veg.

Forslag trukket

Motforslag 3:

Styret utreder via ENOVA om det er mulig å innføre ENØK-tiltak eller energisparekontrakter i VBL.

Avstemming:

JA: 134

Motforslag 3 vedtatt

6.2 Endring av beslutningsform for Valentinlyst parkerings selskap (VPS)

Dagens beslutningsform for VPS er noe uheldig, ved at styret i borettslaget er generalforsamling i VPS. Dette kan i spesielle tilfeller bli en utfordring, dersom det kommer forslag fra beboerne i borettslaget, ved at dette kan stoppes eller treneres av styret ved å hevde at saker ble nedstemt av VPS sin generalforsamling. Et alternativ til endring kan være å legge ned parkeringsselskapet og la det inngå i borettslaget. Jeg anser dette forslag for uheldig fordi vi må anta at skattemyndighetene vil da gi borettslaget pålegg om å betale moms som ikke ble betalt på grunn av dagens organisering gir momsfritak.

Endring i besluttningsformen i VPS kan lett gjøres ved at det avholdes to separate generalforsamlinger, gjerne på samme dag. Styrene i VPS og Valentinlyst borettslag (VBL) kan med fordel være de samme personene. For å unngå noen fordyrende forhold kan styrehonoraret i VBL halveres og den andre halvdel bli styrehonorar for VPS. Dette vil dermed ikke bli noen dyrere løsning enn i dag, men muligens mer oversiktelig for omverdenen.

Innmeldt av: Knut Tangen i OMV 14

Vedtak:

JA: 9

Saken ble nedstemt

6.3 Ansettelse av daglig leder og rådgiver

Ansettelsen av daglig leder ser ut som kameraderi. Stillingen har ikke vært utlyst, og vi har ikke blitt informert/orientert om ansettelsens detaljer, da spesifikt hvor mye dette vil koste borettslaget. Dette er bekymringsverdig og kritikkverdig. Da styreleder ikke ønsker å opplyse om dette ved forespørsel fra andelseiere, ansees dette som å være illojalt da generalforsamlingen er borettslagets øverste organ.

Mari Østgård var også oppført som styremedlem via Tobb portalen. Vi har blitt orientert om hennes rolle som rådgiver/støttefunksjon, men vi har ikke fått høre noe om hvilken kostnad hennes rolle har hatt. Ingen henvendelser til styret om dette har gitt oss svar utover god-dag-mann-økseskaft.

Innmeldt av: Magnar Folgerø etter fullmakt fra Anne Mari Folgerø - OMV5

Vedtak:

Saken trekkes

7. Valg

7.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Elisabeth Fredriksen

Forslag fra valgkomiteen:

Amund Jensen

JA: 44

Benket:

Svein Fossum

JA: 92

2 blanke

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:

Svein Fossum

7.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Kristin Svee
Svein Morten Fossum

Stemmes over forslag:

Øyvind Hognestad Karlsen : 125

Tove Dyblie: 109

Ohran Kreso: 34

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Øyvind Hognestad Karlsen

Tove Dyblie

7.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Joakim Fjærem
Marius Kvål

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Elisabeth Fredriksen

Kristin Svee

7.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Britt Inger Volden
Turid Knudsen
Per-Arild Lyng

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Per-Arild Lyng

Jan Sollie

Anne Kathrine Thun

Varamedlem:

Brit Kvaale

7.5 5 delegerte m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Styret i Valentinlyst Borettslag

Protokoll for Valentinlyst Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hege Anita S. Åmot (sign.)	21.05.2025
Sekretær	Hege Elizabeth Dahle (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Elisabeth Fredriksen (sign.)	22.05.2025

ANDERS ESTENSTADS VEG 3B

Nabolaget Valentinlyst nord/Kongssletta - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Valentinlyst	Linje 13, 22, 70, 102	2 min / 0.2 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	6 min / 2.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min / 3.6 km
Dronningens gate 62	Linje 9	11 min / 4.2 km
Trondheim Værnes		29 min

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	11 min / 0.9 km
Strindheim skole (1-7 kl.)	558 elever, 27 klasser	18 min / 1.6 km
Berg skole (1-7 kl.)	271 elever, 18 klasser	21 min / 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	12 min / 1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	539 elever, 38 klasser	21 min / 1.8 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	13 min / 1.1 km
Cissi Klein videregående skole		5 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

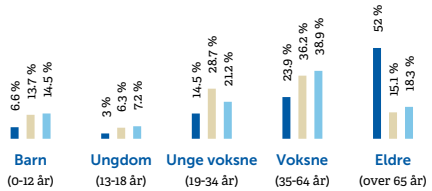
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Valentinlyst nord/Kongssl...	891	579
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hagebyen private barnehage (0-5 år)	16 barn	4 min / 0.3 km
Bromstad barnehage (1-5 år)	53 barn	4 min / 0.4 km
Persaunet barnehage (1-5 år)	72 barn	10 min / 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Valentinlyst		2 min
Coop Mega Valentinlyst	Post i butikk	2 min / 0.2 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. Buss
2. Egen bil
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 88/100

SPORT

Stallmestervegen akt.omr. - balløkke	Ballspill	5 min / 0.5 km
Eberg idrettsfelt	Ballspill, fotball	10 min / 0.8 km
Fresh Fitness Valentinlyst		1 min
Feel24 Singsaker		16 min

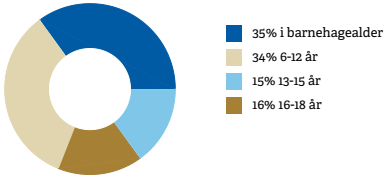
BOLIGMASSE



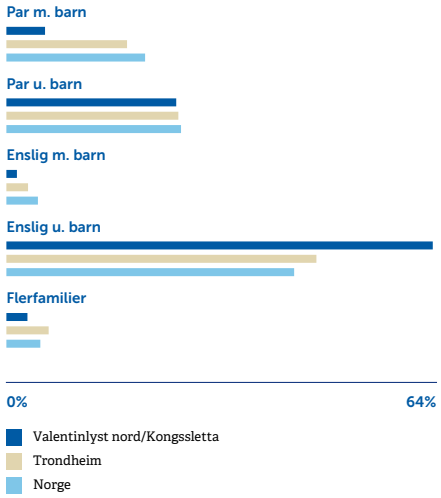
VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	1 min
Boots apotek Valentinlyst	1 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



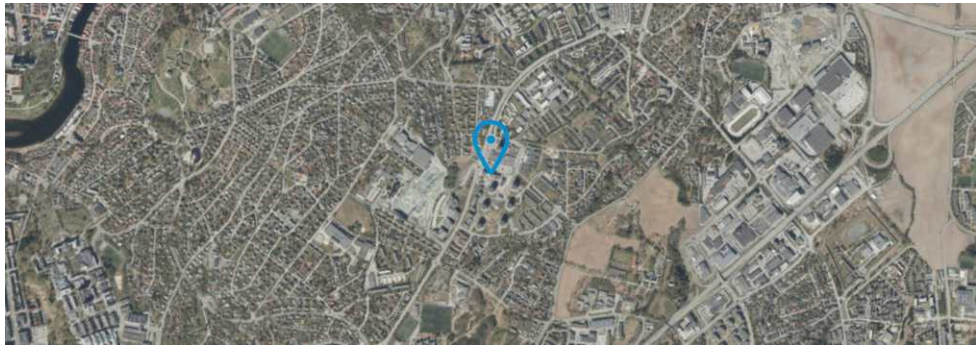
FAMILIESAMMENSETNING

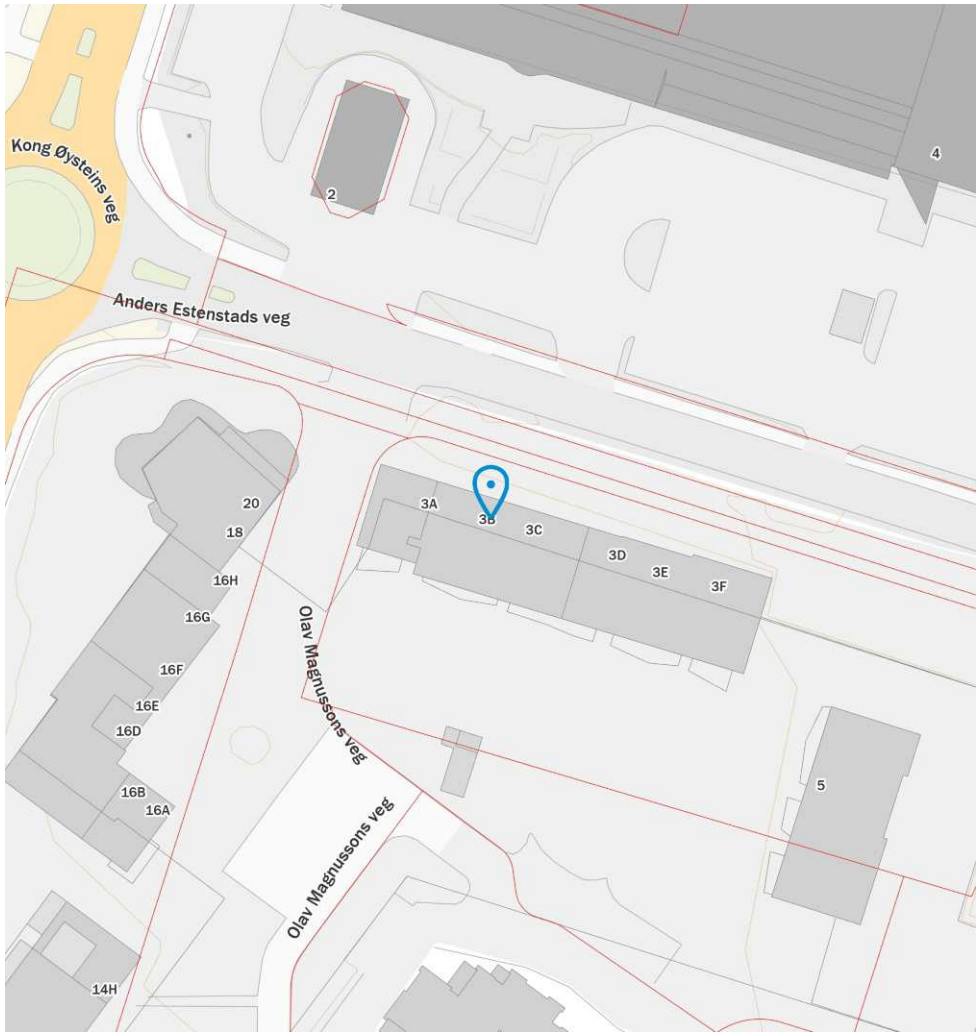


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	19%	4%

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





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

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 49250211 / Katrine Brekke Borren, tlf. 916 65 104
Anders Estenstads veg 3 B, 7046 Trondheim.
Andelsnr. 515 i VALENTINLYST BORETTSLAG, org.nr. 948719444, 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: 49250211
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.03.2026

Katrine Brekke Borren
Eiendomsmegler

916 65 104
katrine.borren@em1.no

EiendomsMegler 1 Midt-Norge Nybygg
Kongens gate 2, 7011 Trondheim

eiendomsmegler1.no