

Velkommen til

Arne Fjellbus veg 8A, 7033 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Arne Fjellbus veg 8A
7033 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000,-	**BRA/BRA-i**	77 / 65 m²
Omkostninger	kr	9 303,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 899 303,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	244 240,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 143 543,-	**Byggeår**	1973
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 615,-	**Etasje**	1 av 3

Energimerke F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Alexander Hotic-Kvernstad
Eiendomsmegler

+47 905 44 196
alexander.hotic-kvernstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Arne Fjellbus veg 8A, 7033 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 316 i VESTLIA BORETTSLAG, org.nr. 954872416, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 134 240,-
Prisantydning	kr	2 890 000,-
Andel fellesgjeld	kr	244 240,-
Omkostninger	kr	9 303,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 143 543,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 153 243,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 213,-

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

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

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 615,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnadene inkluderer:
- Felleskostnad renter blokk: kr. 731,-
- Felleskostnader driftsdel blokk: kr. 3.258,-
- Felleskostnad avdrag blokk: kr. 1.192,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 434,-

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 99 044 049,- pr 23-04-2025

Øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
BORETTSLAGETS LÅN:
Lånenummer: 14626549, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 1.91% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 23.04.2025: 3 626 275
Andel av saldo: 10 602
Første termin/første avdrag: 01.02.2009 (siste termin 01.11.2029)
Fastrente til 01.12.2027.

Lånenummer: 14634223, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 2.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 23.04.2025: 10 794 787
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.08.2013 (siste termin 01.05.2043)
Fastrente til 31.12.2036

Lånenummer: 14635060, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 2.60% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 23.04.2025: 14 378 537
Andel av saldo: 42 039
Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.12.2044)
Fastrente til 31.12.2036

Lånenummer: 67140521641, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 2.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 23.04.2025: 1 387 456
Andel av saldo: 4 057
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.03.2035)

Lånenummer: 67140521640, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 2.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 23.04.2025: 1 444 080
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.03.2035)

Lånenummer: 67140521638, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 2.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 23.04.2025: 1 316 700
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.09.2030)

Lånenummer: 67140521637, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 5.26% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 23.04.2025: 1 698 300
Andel av saldo: 4 965
Første termin/første avdrag: 28.06.2024 (siste termin 28.09.2026)

Lånenummer: 67140521687, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.04.2025: 3.37% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92
Saldo per 23.04.2025: 64 698 885
Andel av saldo: 182 577
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.03.2048)
Rentesikring på 3,37% til 03.01.2033 (oppr. 60 mill.) og rentesikring på 2,99 til 02.01.2032 (oppr. 20,5 mill.)

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

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

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

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 65 m²
BRA - e: 12 m²
BRA totalt: 77 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.

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

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
1 av 3

Parkering
Det følger ingen parkeringsplass .
Dette kan søkes om til borettslagets styre.

Vestlia BRL har garasjer/garasjeplasser, motorvarmere og ELpunkt. Garasjer tildeles av TOBB, og elbil-/ motorvarmerplasser av styret i borettslaget.
- Det betales omkostninger til TOBB ved tildeling av garasje/motorvarmerplass/ELpunkt og utarbeidelse av kontrakt.
- Ta kontakt med driftskontoret for tildeling av motorvarmer,: tlf 916 56 920.
- Elbil-lading på faste parkeringsplasser. For tildeling må styret (driftsavdelingen) kontaktes.
- Søknad om garasje registreres på www.tobb.no.
- Vestlia Borettslag har privatrettslig parkering. Bilen må være registrert i SmartOblat for å parkere i borettslaget.
- Hver andelseier/leilighet kan registrere 2 biler fast. Garasje og strømpunkter regnes med i dette. Det er mulighet for å ha registrert inntil 3 gjesteparkeringer, og alle «gjester» som skal parkere må registrere seg i smartoblat www.smartoblat.trondheimparkering.no. Gjesteparkering må fornyes hver 24. time.

Borettslagets eiendom
Gnr. 79, Bnr. 140, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 52 000 m².

Byggeår
1973 ifølge takstmann.

Innhold
Entrè, bad, kjøkken, toalettrom, stue og 2 soverom.
2 boder.

AREAL:
Bruksareal totalt: 77m2
BRA-i: 65m²
BRA-e: 12m²
TBA: 12m²
Primærareal totalt: 65m2
Sekundærareal totalt: 12m²

Standard
Entrè (4,8m²):
Laminat på gulv. Malt tapet og malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe med innredning. Porttelefon. Alarmutsetter. Veggmontert oppheng.

Bad (3,7m²):
Flis over gulvvarme på gulv. Laminerte baderomsplater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Badekar med veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegg. Veggmontert speil med integrert belysning. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (9,2m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt induksjonstopp og kantlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert automatisk lekkasjestopper under oppvaskbenken. Avtrekk via skapmontert ventilator.

Toalettrom (1,4m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Det er etablert vanninntak med fordelerstokker i vegg. Mekanisk avtrekk.

Stue (27,3m²):
Laminat på gulv. Malt tapet og malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Uttak internett. Brannalarm. Utgang til balkong.

Soverom (7,1m²):
Laminat på gulv. Malt tapet og malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Plassbygde hyller. Slukkeapparat.

Soverom (8,8m²):
Laminat på gulv. Malt tapet og malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Brannvarsler.

Byggemåte
Bygget er oppført i 3 etasjer over kjeller, hvor leiligheten ligger i 1. etasje. Grunnmur, hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er forblendet med fasadeplater. Taket er flatt og tekket med takmembran. Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.
Selger opplyser om at vaskemaskin kan følge med handelen.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 22.09.1976.
Følgende arbeid gjenstår i dokumentet:
- Dørlukkere må påsettes samtlige branndører.
- Tilfluktsrom mangler installasjoner.
- Vaskerom i kjeller må ventileres.
- Frisklufttilførsel til vaskerom mangler.

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

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasade fra 03.12.2003.

Det foreligger ferdigattest for montasje av heldekkende brannalarmanlegg fra 09.03.2016.

Det foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger og nytt rekkverk fra 07.07.1995.

Oppvarming
Elektrisitet som oppvarmingskilde.
Mekanisk avtrekk.

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

Internett- og tv-leverandør
Borettslaget har en kollektiv avtale med TELENOR.

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

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er regulert til:
- Turvegtrasè - Nåværende
- Nåværende Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)
- Bebyggelse og anlegg - Framtidig Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)
- Sentrumsformål - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)
- Turvegtrasè - Framtidig Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)
- Turvegtrasè - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Verdien gjelder som primærbolig. kr 790 857,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 163 427,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
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.

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Eier
Katrine Tømmervik

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

Andre relevante opplysninger
Meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning er kontrollert opp mot originale byggetegninger, og det er oppdaget følgende avvik:
Det var opprinnelig 1 soverom i originale tegninger. Dette soverommet ble omgjort til 2 soverom. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

På originale byggetegninger eksisterte det en vegg mellom stue og kjøkken, denne er nå fjernet til fordel for åpen løsning.
Vegg mellom kjøkken og bad er kledd i ettertid.
Overnevnte avvik er ikke søknadspliktige.

Tegninger fra byggeår viser at det var etablert en bod i leiligheten, denne er i dag innlemmet i deler av stuen og soverom. Dette er ikke omsøkt, men er et søknadspliktig tiltak og kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

DYREHOLD:
Dyrehold er tillatt så fremst dette ikke er til sjenanse for andre beboere.

BORETTSLAGETS ØKONOMI:
Viser til et positivt årsresultat i 2024 på kr. 9.055.580,-.
Viser til et positivt årsresultat i 2023 på kr. 0.102.490,-.
Viser til et positivt budsjettert årsresultat i 2025 på kr. 6.870.499,-.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 17 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 06-05-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG-2):
- Elektrisk anlegg.
- Spesialrom 1. etasje, toalettrom - ventilasjon.
- Våtrom 1. etasje, bad - ventilasjon.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK (TG-2):
- Innvendig, etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig - radon.
- Innvendig dør - bad.

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

Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger 17.05.1972. Registrerte endringer fra disse er:
- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet til fordel for åpen
løsning.
- Deler av opprinnelig bod er innlemmet i stue og deler av
soverom.
- Soverom er avdelt til 2 soverom.
- Vegg mellom kjøkken og bad er kledd.
Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til informasjon søknadsplikt ved omgjøring av rom fra
tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

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

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

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
VÅTROM, TAK OG FASADE:
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: knutshaug vvs
Beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av bad, nye plater på vegger nytt gulv med varmekabler, nye rør og avløp.
Det ble i også skiftet sluk og ny membran.

TEKNISKE INNSTALLASJONER:
- Hvilket år ble jobben fullført?: 2021
Firmanavn: Proff Elektro Tempeveien 33 Trondheim
Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av nytt elektrisk anlegg på kjøkken, trådløs bryter til lys under skap.

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 15.05.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 06.05.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggetegninger
- Situasjonskart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

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
Alexander Hotic-Kvernstad
Eiendomsmegler
Telefon: 905 44 196
E-post: alexander.hotic-kvernstad@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
































Mathilde




KEYS
home


8
A




BUNNPRIS


NARDO
CENTERET
nardo
helhetsterapi
NEGLER
2 ETG
nardoSol
SOL & VELVARE
EXIMIA
ingång 1


BI



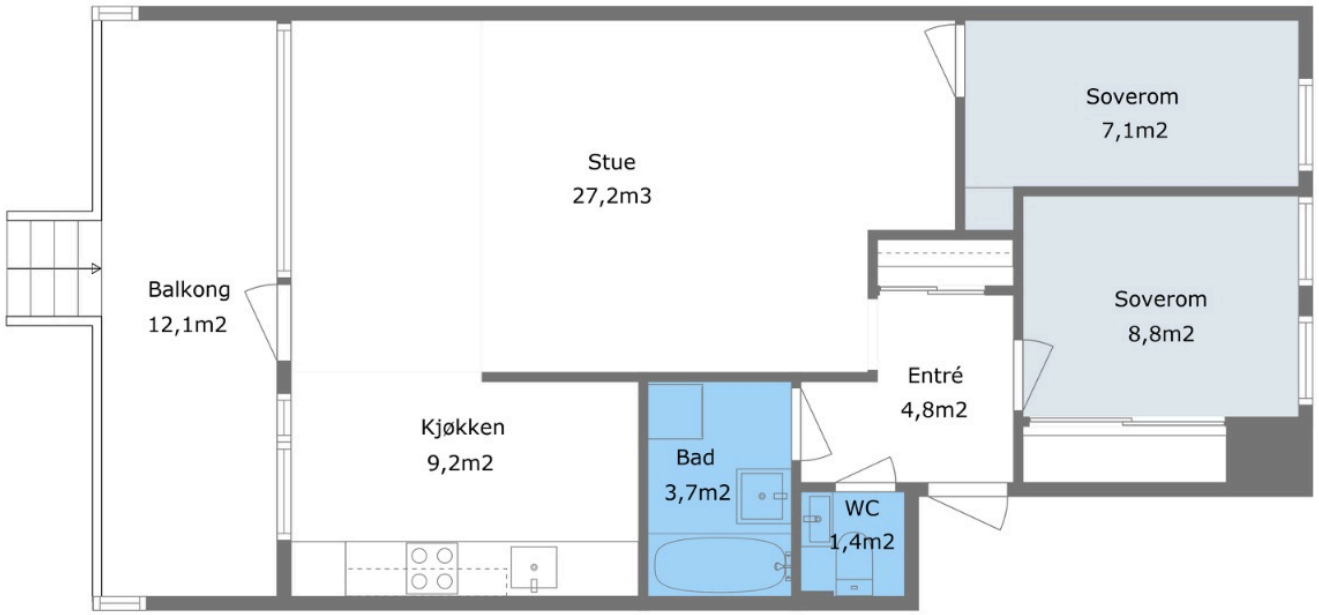



STUDENTER SAMFUNDET




HST
Handelshøyskolen i Trondheim

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.

ARNE FJELLBUS VEG 8A

Nabolaget Vestlia - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Hoeggen skole Linje 22, 115	**5 min** 0.5 km
Lerkendal stasjon Linje R70	**7 min** 3.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**14 min** 6 km
Trondheim Værnes	**29 min**

SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	**8 min** 0.7 km
Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	**21 min** 1.8 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	**21 min** 1.8 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	**6 min** 0.5 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	**6 min** 2.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**8 min** 3.8 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	**11 min** 4.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

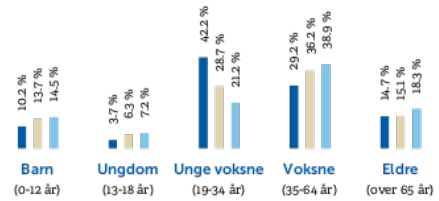
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestlia	1 228	980
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Vestlia barnehage (1-5 år) 88 barn	**5 min** 0.4 km
Risvollan barnehage (1-5 år) 71 barn	**14 min** 1 km
Sollia barnehage (1-5 år) 53 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Vestlia	**8 min**
Coop Mega Nardo Post i butikk	**10 min** 0.9 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

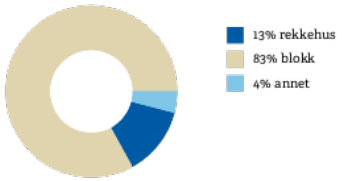
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 89/100

SPORT

Othilienborg kunstgressbane Fotball	**4 min** 0.1 km
Hoeggen skole Aktivitetshall	**6 min** 0.5 km
3T-Moholt	**17 min**
TrenHer Nardo	**18 min**

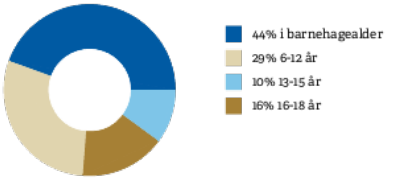
BOLIGMASSE



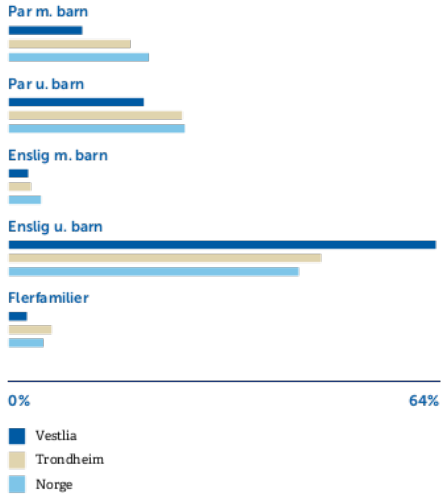
VARER/TJENESTER

Nardo centeret	**11 min**
Boots apotek Nardo	**11 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

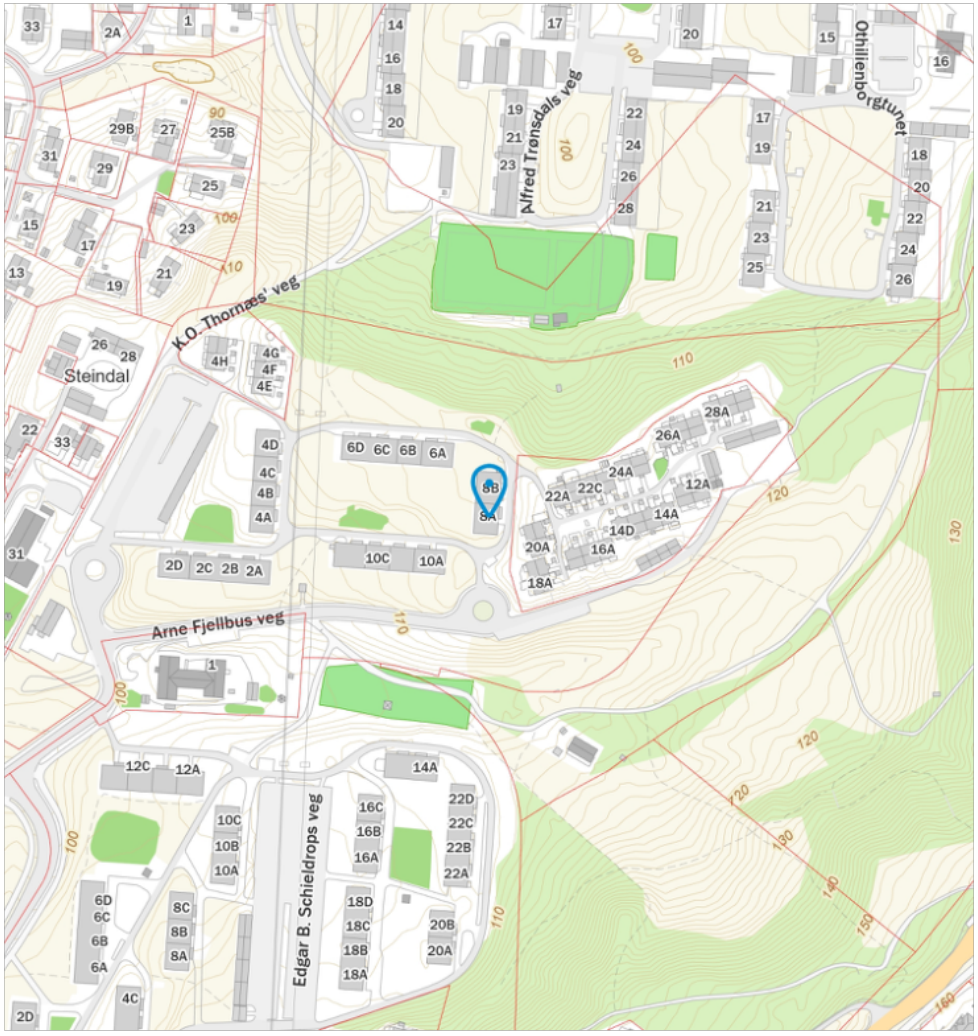


SIVILSTAND

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

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





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

bankID SIGNERT: 15.05.2025 Tømmervik Katrine S

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Katrine S Tømmervik

Boligen

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

Arne Fjellbus veg 8A
7033 TRONDHEIM

5001-79/140/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: knutshaug vvs

Beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av bad,nye plater på vegger nytt gulv med varmekabler, nye rør og avløp,

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

• **Ja**

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

Skiftet sluk og ny membran

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Proff Elektro Tempeveien 33 Trondheim

   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg av nytt elektrisk anlegg på kjøkken, trådløs bryter til lys under skap.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

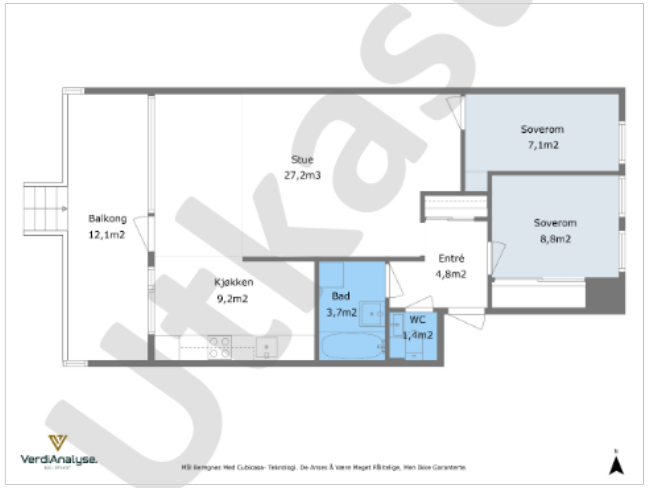
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Arne Fjellbus veg 8A , 7033 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 79, bnr. 140
Andelsnummer 316

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1290

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Utkast

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor på Tustna i Aure kommune og avdelingskontorer i Kristiansund, Trondheim og Halsa kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.

Utkast

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført i 3 etasjer over kjeller, hvor leiligheten ligger i 1. etasje. Grunnmur, hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i støpt betong. Utvendige fasader er forblendet med fasadeplater. Taket er flatt og tekket med takmembran. Vinduer med 2 og 3 lags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Entrè (4,8m²): Laminat på gulv. Malt tapet og malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe med innredning.
Porttelefon. Alarmutsetter. Veggmontert oppheng.

Stue (27,3m²): Laminat på gulv. Malt tapet og malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Uttak internett. Brannalarm. Utgang til balkong.

Soverom (7,1m²): Laminat på gulv. Malt tapet og malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Plassbygde hyller. Slukkeapparat.

Soverom (8,8m²): Laminat på gulv. Malt tapet og malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Brannvarsler.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,7m²): Flis over gulvvarme på gulv. Laminerte baderomsplater over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Badekar med veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegg. Veggmontert speil med integrert belysning. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (9,2m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt induksjonstopp og kantlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert automatisk lekkasjestopper under oppvaskbenken. Avtrekk via skapmontert ventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1,4m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Porttelefon.
Felles brannvarslingsanlegg.
Uttak internett.
Automatisk lekkasjestopper.
Felles varmtvannsberedning.
Mekanisk avtrekk.
Sikringsskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger 17.05.1972. Registrerte endringer fra disse er:

- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet til fordel for åpen løsning.
- Deler av opprinnelig bod er innlemmet i stue og deler av soverom.
- Soverom er avdelt til 2 soverom.
- Vegg mellom kjøkken og bad er kledd.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til informasjon søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

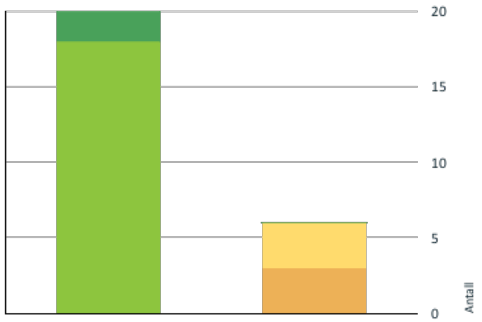
Utkast

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Arne Fjellbus veg 8A , 7033 TRONDHEIM
Gnr 79 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

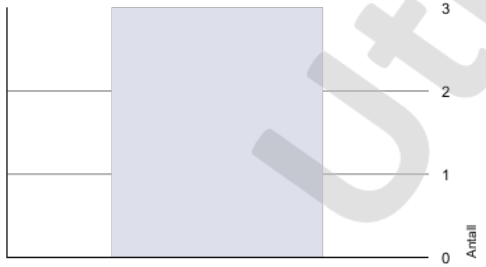
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dør - bad** Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Utvendig vedlikehold hører under borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer - soverom

Leiligheten har vinduer på soverom med 2-lags glass. Karmene/rammene er fabrikkmalte og utvendig inndekt med lakkerte aluminiumbeslag.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer/balkongdør

Leiligheten har vinduer og balkongdør med 3-lags glass. Karmene/rammene er fabrikkmalte og utvendig inndekt med lakkerte aluminiumbeslag.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Entrédør

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør i glatt utførelse.

TG 1 Balkong

Leiligheten har balkong med tilkomst fra stue. Konstruksjonen er oppført i betong som er innfestet i vegglivet og understøttet på støpte skillevegger. Gulvet er av malt betong. Rekkverk er etablert i galvanisert stål og treverk.

Overflater på rekkverk er noe værslitt og kan med fordel overflatebehandles.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har oppgraderte overflater i nyere tid.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom.

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Arne Fjellbus veg 8A , 7033 TRONDHEIM
Gnr 79 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue pg kjøkken og i soverom. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist lokal knirk i gulvet på kjøkken, stue og i entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales tiltak for å kartlegge årsak. På bakgrunn av at etasjeskille er i støpt betong, er trolig knirken forårsaket av selve laminatgulvet. Årsak kan derfor være avvik i forhold til leggeanvisning, da spesielt i forhold til avstander fra vegg og faste installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Tilstandsgrad 2 benyttes der det ikke er radonsperre eller hvor radonmålinger ikke er foretatt. Dette gjelder selv om det ikke var krav ved byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det utføres radonmåling. Det vil ikke være krav om radonmåling med mindre boligen/deler av boligen skal leies ut.

De geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og profilerte dørblader av nyere dato.

TG 2 Innvendige dør - bad

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og profilerte dørblad mot badet. Døren er av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbladet tar i/kniper mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes justering for at dørbladet skal gå friksjonsfritt mot terskel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Selger opplyser at våtrommet er pusset opp i 2020. Arbeidene er i sin helhet utført av innleide håndverkere. Dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

Utkast

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Rommet fremstår med laminerte baderomsplater over sokkelflis på vegger, samt malt slett himlingsflate.

1. ETASJE > BAD

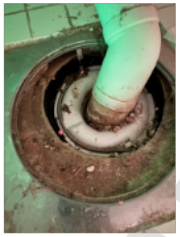
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er over støpt etasjeskille med elektrisk varmekabel, påstøp og pålimt flis. Det er påvist en høydeforskjell fra gulvflis ved terskel til topp slukrist på 35mm. Eventuelle lokale fallforhold rundt sluket er ikke kontrollert på grunn av tilkomst.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra oppussingsår i plast. Smøremembran med kjent utførelse. På grunn av påført flislim ned mot klemring er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Badekar med veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassvegg. Veggmontert speil med integrert belysning. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg til vaskemaskin

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres via ventil i himling som er tilkoblet sentralt avtrekk i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilluftsventilering til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det etableres tilluft. Det anbefales derfor å etablere tilluft i form av spalte mellom dørterskel og dørblad, eventuelt utsparing i dørbladet. Dette vil gi bedre avtrekk når døren er i lukket stilling.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utkast

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Arne Fjellbus veg 8A , 7033 TRONDHEIM
Gnr 79 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjon ble utført i vegg (toalettrom) bak det som defineres som våtsone (rett bak eller i nærhet til området der det dusjes). Det ble også utført visuell kontroll i sammenheng med overflatesøk med fuktindikator uten at det ble påvist indikasjoner på unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

I følge selger er kjøkkeninnredningen fra 2021.

Rommet fremstår med laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt induksjonstopp og kantlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er etablert automatisk lekkasjestopper under oppvaskbenken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk ut i det fri via skapmontert kjøkkenventilator over platetoppen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og veggmontert servant med 1-greps blandebatteri. Det er etablert vanninntak med fordelerstokker i vegg.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Toalettrommet ventileres via sentralt avtrekk for bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler tilluftsventilering til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det etableres tilluft. Det anbefales derfor å etablere tilluft i form av spalte mellom dørterskel og dørblad, eventuelt utsparing i dørbladet. Dette vil gi bedre avtrekk når døren er i lukket stilling.

Utkast

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har vannledninger i plast med lokale tilpasninger i kobber. Det er gjort lokale utskiftninger i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i henholdsvis 2021 og 2022. Arbeidene er utført av innleide håndverkere.

Fordelerstokker for plastledninger er plassert i luke på toalettrom.

Det er kun synlige vannledninger i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør, vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Det er gjort lokale utskiftninger i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad i henholdsvis 2021 og 2022. Arbeidene er utført av innleide håndverkere.

Det er utført rørfornying med strømpeforing inne i gamle rør. Strømpen herder og danner et nytt rør inne i de gamle rørene og skaper rør av like bra kvalitet som ved full utskifting. Arbeidet er utført av Olimb på vegne av borettslaget i 2016/2017. Felles avløpsrør hører under borettslagets felles ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i ytterveggen og via åpningsvinduer ved behov.

TG 1 Automatisk lekkasjestopper

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventil er installert under kjøkkenbenken.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

TG 1 Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsberedning for bygget. Tankene er plassert i felles kjeller. Installasjonen driftes av borettsalget og er ikke videre vurdert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer/vippebrytere og strømmåler plassert i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

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

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Arne Fjellbus veg 8A , 7033 TRONDHEIM
Gnr 79 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

1973 Det er gjort større oppgradering av anlegget i 2015, men det er ikke kjent om hele anlegget er skiftet ut.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på etablering av strømmåler i 2017, samt på arbeid som er utført i forbindelse med oppussing av våtrom og kjøkken. Det er ikke kjent hva som eventuelt er utført i regi av tidligere eier/eiere.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Siden det foreligger begrenset informasjon og dokumentasjon, anbefales det en utvidet EL-kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner (da inkludert lovlighet) Dette kan gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma med sertifisering eller det lokale el-tilsynet.

    Det anbefales i tillegg at ujordet stikkontakter skiftes ut.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygget har felles brann/varslingsanlegg som driftes av borettslaget. Slukkeapparat på 6kg er plassert i entréen.

Som eier av bolig må man til en hver tid sørge for at det finnes tilgjengelig og riktig slukkeutstyr, samt at røykvarslere/varslingssystemer jevnlig kontrolleres og funksjonstestes.

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

Utkast

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Utkast

Arne Fjellbus veg 8A , 7033 TRONDHEIM
Gnr 79 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

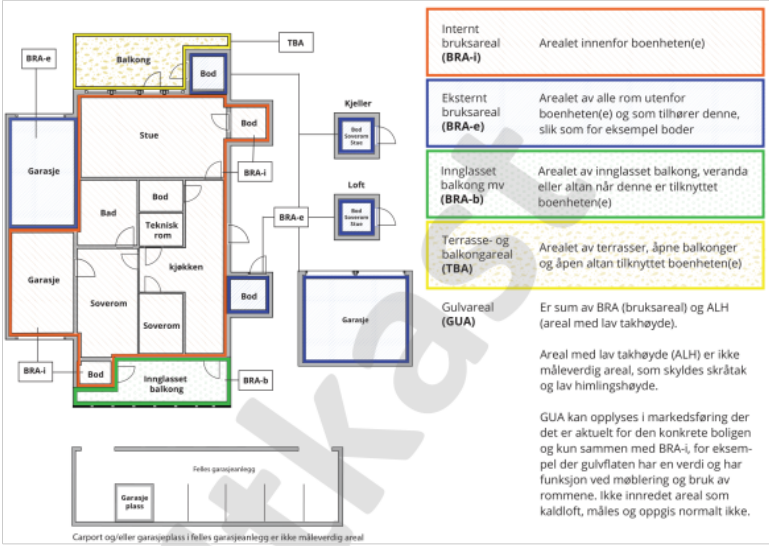
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	65			65	12
Kjeller		12		12	
SUM	**65**	**12**			**12**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue, 2 soverom		
Kjeller		2 boder	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger 17.05.1972. Registrerte endringer fra disse er:

- Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet til fordel for åpen løsning.
- Deler av opprinnelig bod er innlemmet i stue og deler av soverom.
- Soverom er avdelt til 2 soverom.
- Vegg mellom kjøkken og bad er kledd.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til informasjon søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S -rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Videre beskrivelser er opplyst i selgers egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	12

Arne Fjellbus veg 8A , 7033 TRONDHEIM
Gnr 79 - Bnr 140
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Regus Powerhouse, 3 etg, Bratørkaia 17 A
7010 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Katrine S Tømmervik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	79	140		0	51978 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Arne Fjellbus veg 8A

Hjemmelshaver
Vestlia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VESTLIA BORETTSLAG	954872416			Tømmervik Katrine Skjelvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
316

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.04.2025	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	06.05.2025	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.05.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Utkast

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

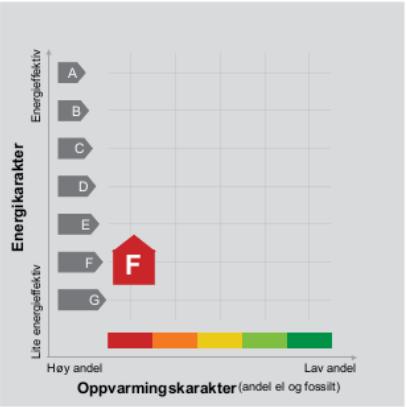
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

Utkast

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Arne Fjellbus veg 8A
Postnummer	7033
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	140
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182350591
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-115421
Dato	06.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Tiltak utendørs**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

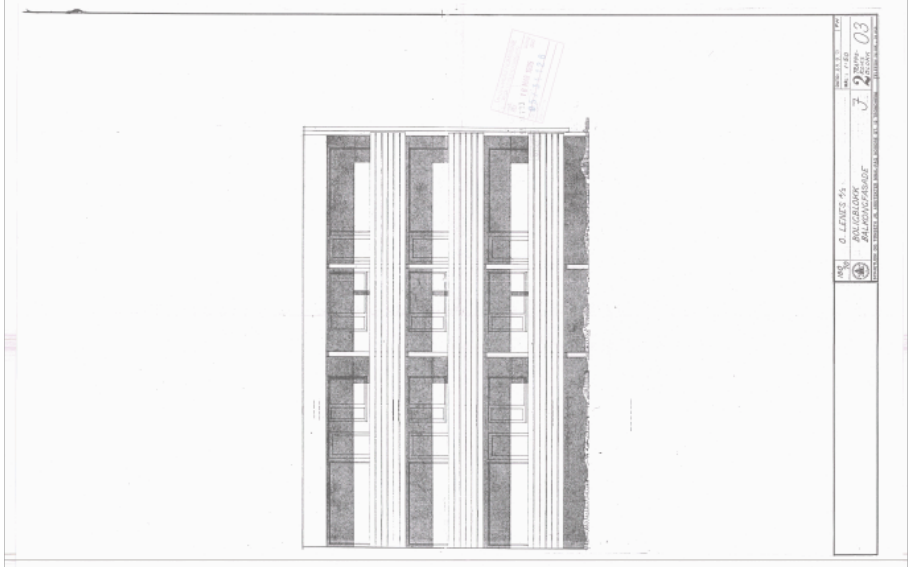
Tiltak på elektriske anlegg

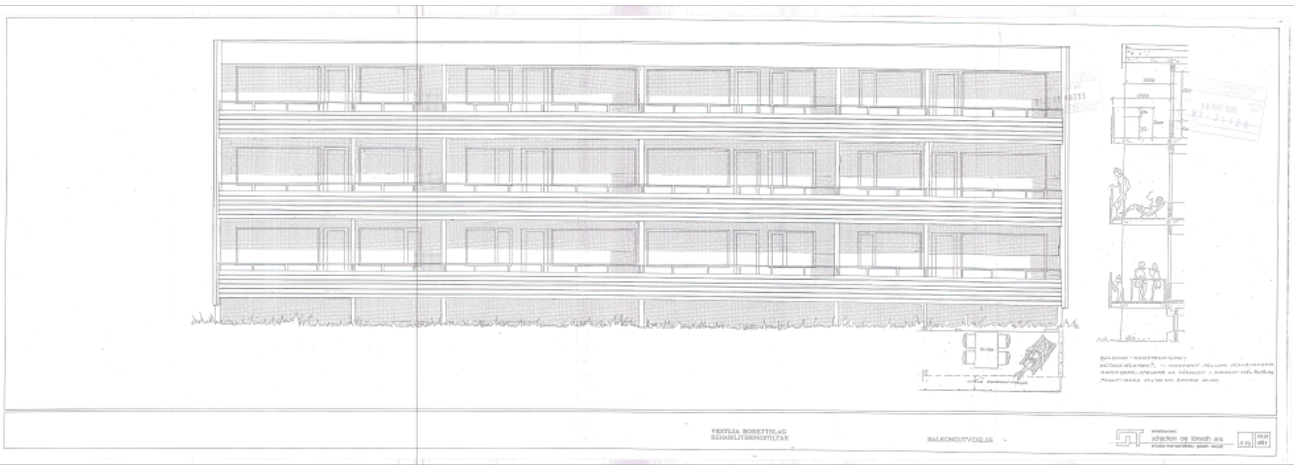
Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

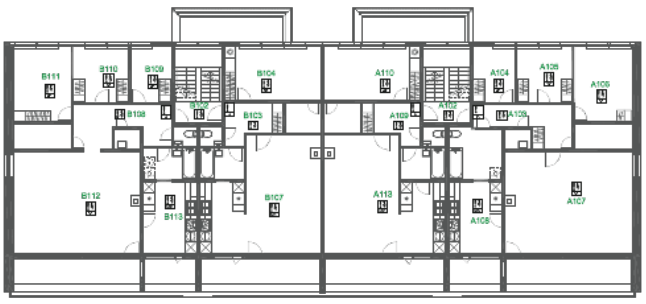
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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







1. Etg 1:100



Kjeller 1:100

SYMBOLOVERSIKT

- brannalarmsentral
- brannmannspanel
- operatørpanel
- røykdetektor multikriterie
- røykdetektor optisk
- røykdetektor med summer
- manuell brannmelder
- i/o – enhet ut
- alarmforsinkelsesenhet



PROSJEKT:
VESTLIA BRL

72390115000

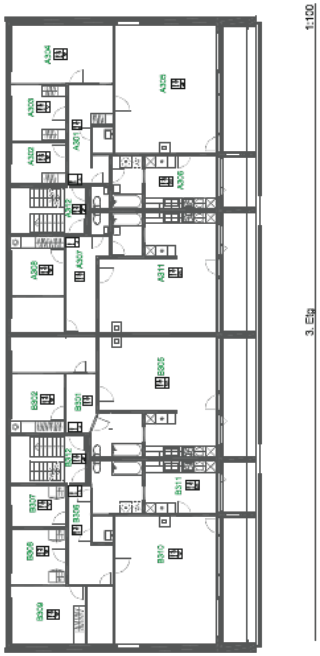
Arne Fjellbus veg 8A–8B
Plan 1.etg./Kjeller
Brannalarmanlegg

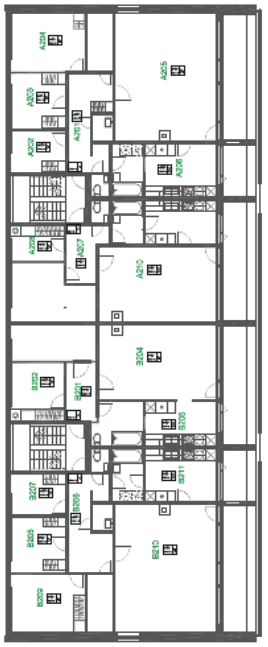
As Built

T-542-15 - 01

-

bravida





SYMBOLOVERSIKT
brannalarmsentral
brannalarmspanel
operatørpanel
røykdetektor
varmedetektor
røykdetektor
opptrekk
røykdetektor
med summer
manuell brannmelder
/o - enhet ut
alarmforsinkelsesenhet

1:100 3. Etg

1:100 2. Etg

bravida

VESTLIA BRL

7239011 5000

Arne Fellbus veg 84–88
Plan 2.etg./3.etg
Brannalarmanlegg

AS Built

T-54215 – 02

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

Bygn.rådets j.nr. 1879/72

G.Nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Vestlia 2,		den 10.1.-73	Sak nr. 73/12

Protokolluttskrift: ~~Steindal nordre.~~ (P)

Anm. av 2/11-72 fra A.L. Ungdommens Egen Heim ved ark. m.n.a.l. Schjetlein og Tønseth jr. om oppførelse av boligblokk (P) i 3 etasjer, areal 379,9 m², inneholdende 6 leiligheter på 4 rom og kjøkken, bad med vaskeplass, dusjrom samt w.c. og 6 leiligheter på 2 rom og kjøkken, bad med vaskeplass samt w.c.
Ialt 12 leiligheter.
I kjeller er innredet boder og tilfluktsrom m.m. Det er ikke loft.
På Vestlia 2 skal oppføres ialt 5 boligblokker benevnt L, M, N, O og P.
Reguleringsplan for området foreligger av 20/6-72, men er ennå ikke stadfestet.
Situasjonskart er rekvirert 14/9-72, men er ikke ferdig. Man anmoder dog om en foreløbig behandling for at prosjektet ikke skal forsinkes.
Saken har vært forelagt brannvesenet.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner planene på vilkår satt av brannvesenet i uttalelse av 18.12.-72.
Byggetillatelse vil ikke bli gitt før reguleringsplanen er stadfestet og før situasjonskart foreligger.
Bygningssjefen bemyndiges å sluttbehandle saken.
Plan av 1. etasje må sendes inn som viser inngangspartiet med søppelrom.
Avtale med teknisk rådmann må inngås før byggetillatelse blir gitt.
Videre må det sendes inn fullstendig bekrivelse av bruk av materialer til utvendig kledning.
Statiske beregninger av betongkonstruksjonene må sendes bygningskontrollen i to eksemplarer for godkjenning.
Arkitekten bes ta kontakt med bygningssjefen før sluttbehandling.

Sentrum 8000-6-72

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

Bygn.rådets j.nr. 1879/73

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Steingal nordre pars. 5		den 4.7.73.	Sak nr. 73/1132

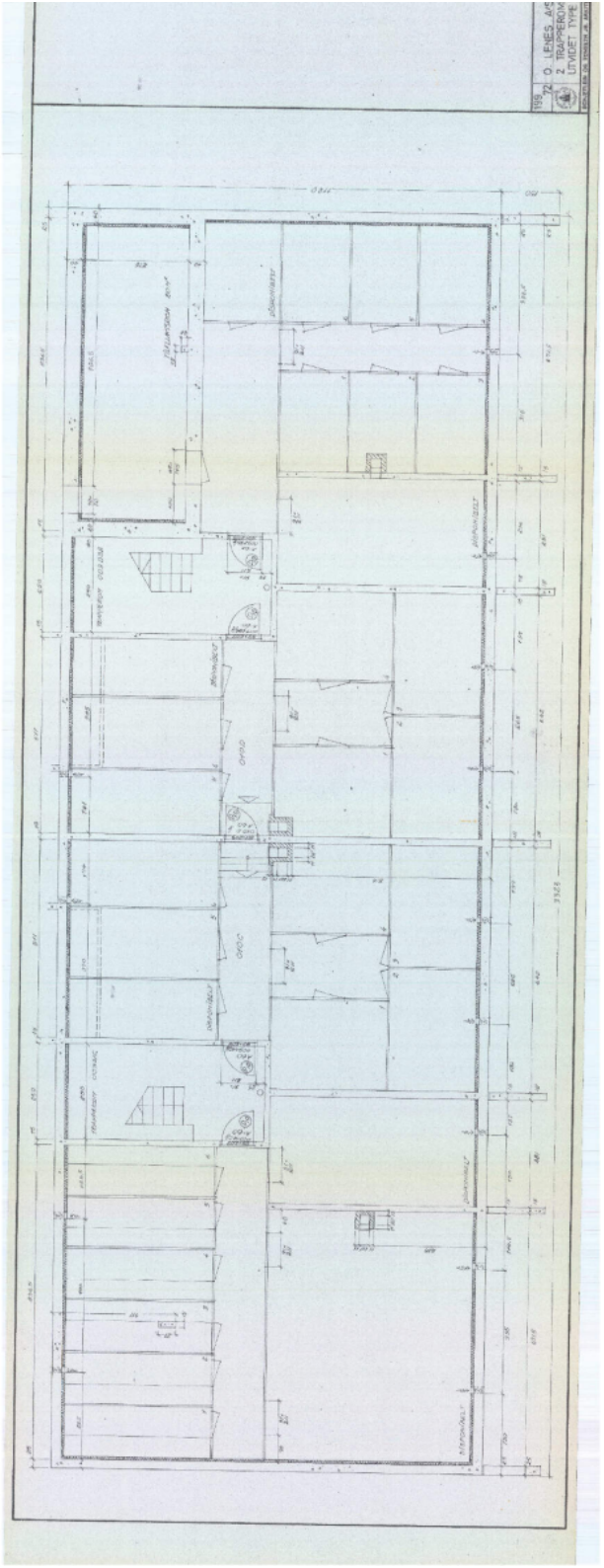
Protokollutskrift: (Vestlia 2) blokk D.

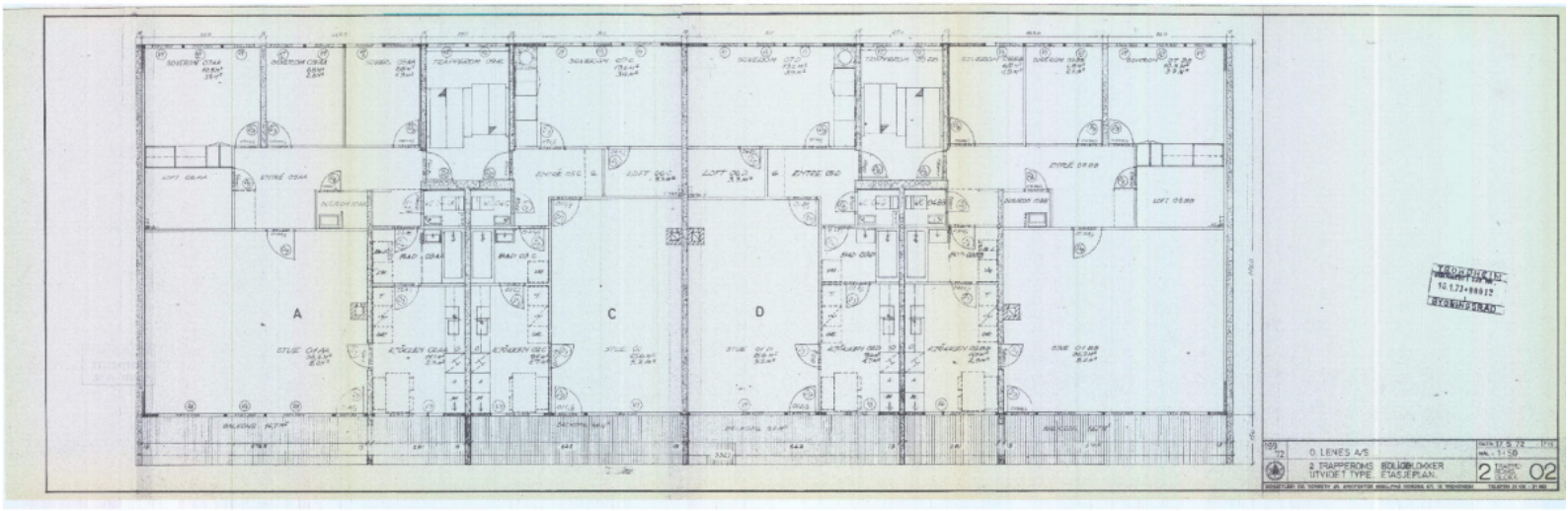
Fortsatt behandling av anm. av 2.11.72 fra A. L. Ungdommens Egen Heim ved ark. m.n.a.l. Schjetlein og Tønseth jr. om oppførelse av boligblokk i 3 etasjer, areal 378,9 m2 - sist behandlet 10.1.1973, idet situasjonskart nå foreligger, reguleringsplan for området er stadfestet, og det er innkommet plan for søppelrommet som det var satt krav om i vedtaket av 10.1.1973. 12 leiligheter.

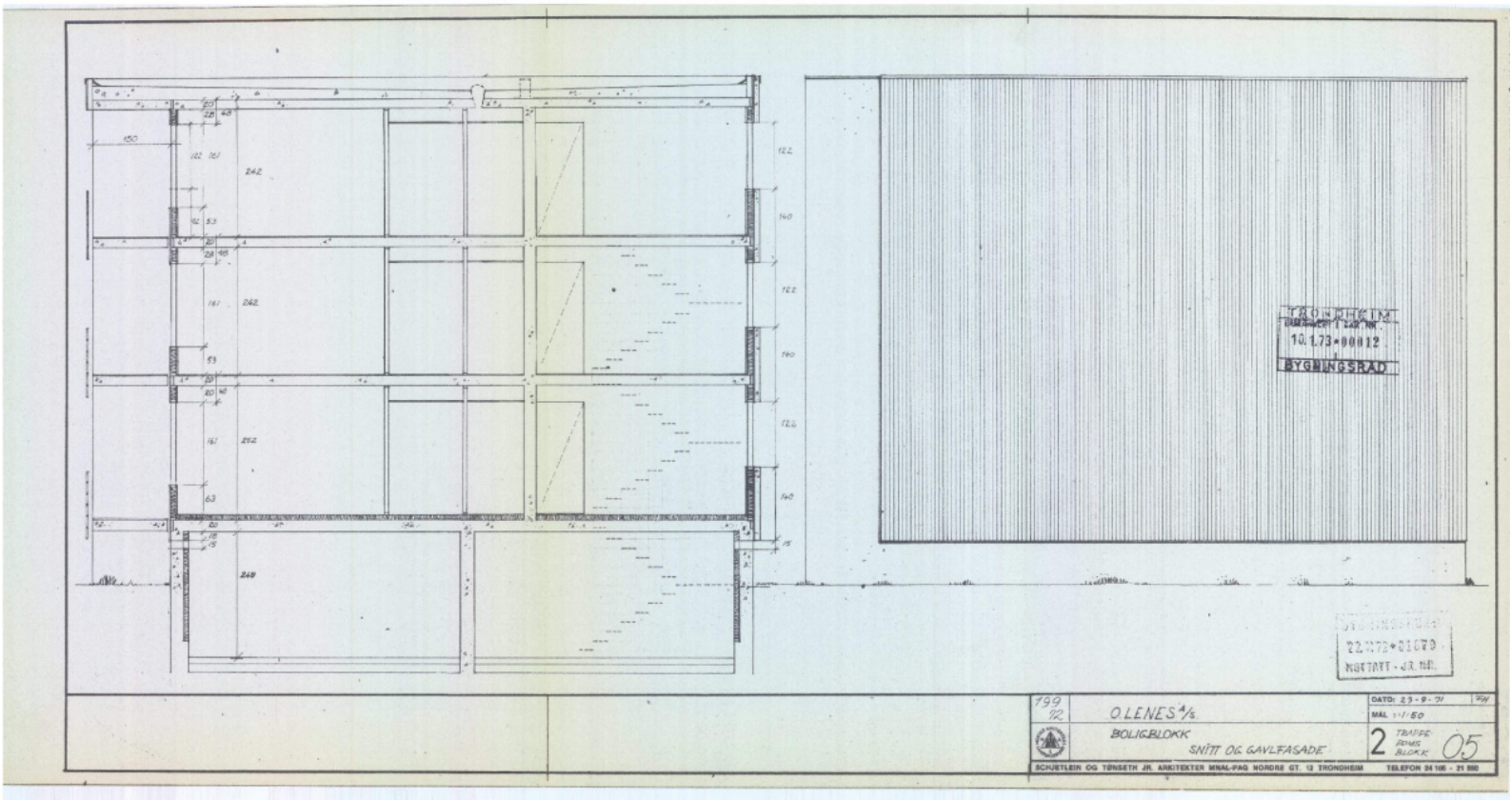
Vedtak.
Planene godkjennes.
Man viser forøvrig til vedtaket av 10.1.1973.

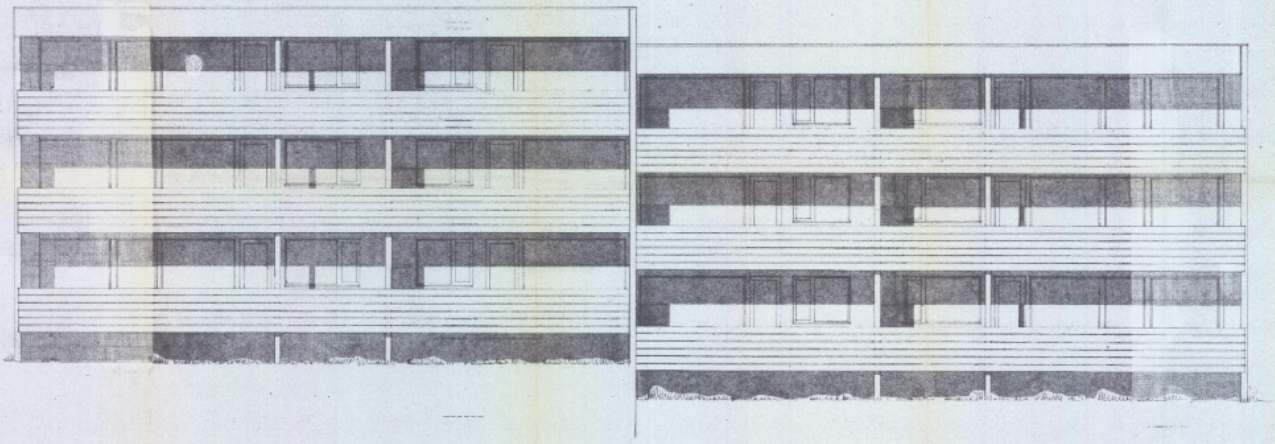
8000-7-73 Sentrum

Se neste side om adgang til eventuell klage på vedtaket.

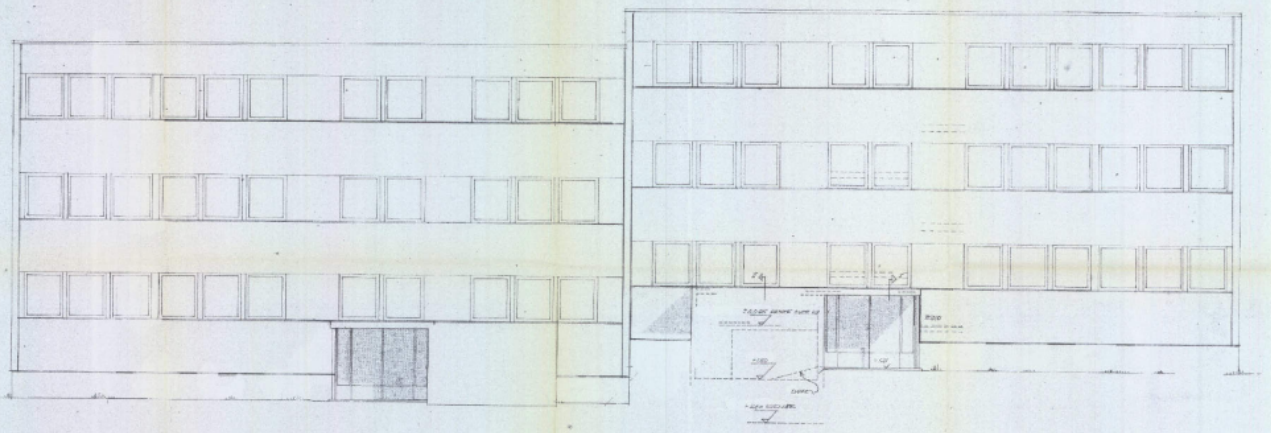



A
C
D
O. LENES A/S
2 TRAPPEROMS BOLIGBLOKKER
UTVIDET TYPE E1A3,E1A4.
2
02


O. LENES A/S
BOLIGBLOKK
SNITT OG GAVLFASADE
2
05



199 72 O. LENES A/S
2 TRAPPEROMS BOLIGBLOKK
UTVIDET TYPE, BALKONGFASADE
DATO: 5.7.72 TEGN: PH
MÅL: 1:50
P2 TRAPPE ROMS BLOKK 03



199 72 O. LENES A/S
2 TRAPPEROMS BLOKK
UTVIDET TYPE INNGANGSFASADE
DATO: 5.7.72 TEGN: PH
MÅL: 1:50
P2 TRAPPE ROMS BLOKK 04

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

Arkitektkontoret Schjetlein og Tønseth ANS
Dronningens gate 1A

N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Frode Granbakken	03/05759/621 oppgis ved alle henv.		03.12.2003

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

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

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 24.11.2003.

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

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 24.11.2003 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.
På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Frode Granbakken
saksbehandler

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten 7004 TRONDHEIM	Holtermanns veg 1	+47 72547150	+47 72546705	NO 942 110 464

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

153782/03

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 763/16

Bravida Norge AS
Postboks 5656 Sluppen

N-7484 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Anette Lindkvist	15/54946 oppgis ved alle henvendelser	Jens Hanem	09.03.2016

Arne Fjellbus veg 2 - 10, ferdigattest - montasje av heldekkende branalarmanlegg

Byggested: **Arne Fjellbus veg 2 - 10** Gnr./Bnr.: **79/140**
Bygningsnummer: **182350559**
Ansvarlig søker: **BRAVIDA NORGE AS**
Tiltakshaver: **VESTLIA BORETTSLAG**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 04.03.2016.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 3673/15.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Med hilsen

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
VESTLIA BORETTSLAG, c/o Tobb Forvaltning Krambugata 1, 7011 TRONDHEIM

66336/16

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	15/54946	09.03.2016

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Vestlia Borettslag
v/siv.ing. Karl Knudsen
Elvegt. 5 B

7000 TRONDHEIM

1879/73 JL/IJM 22.9.1976

De gis herved midlertidig brukstillatelse for
BLOKK P, VESTLIA 2

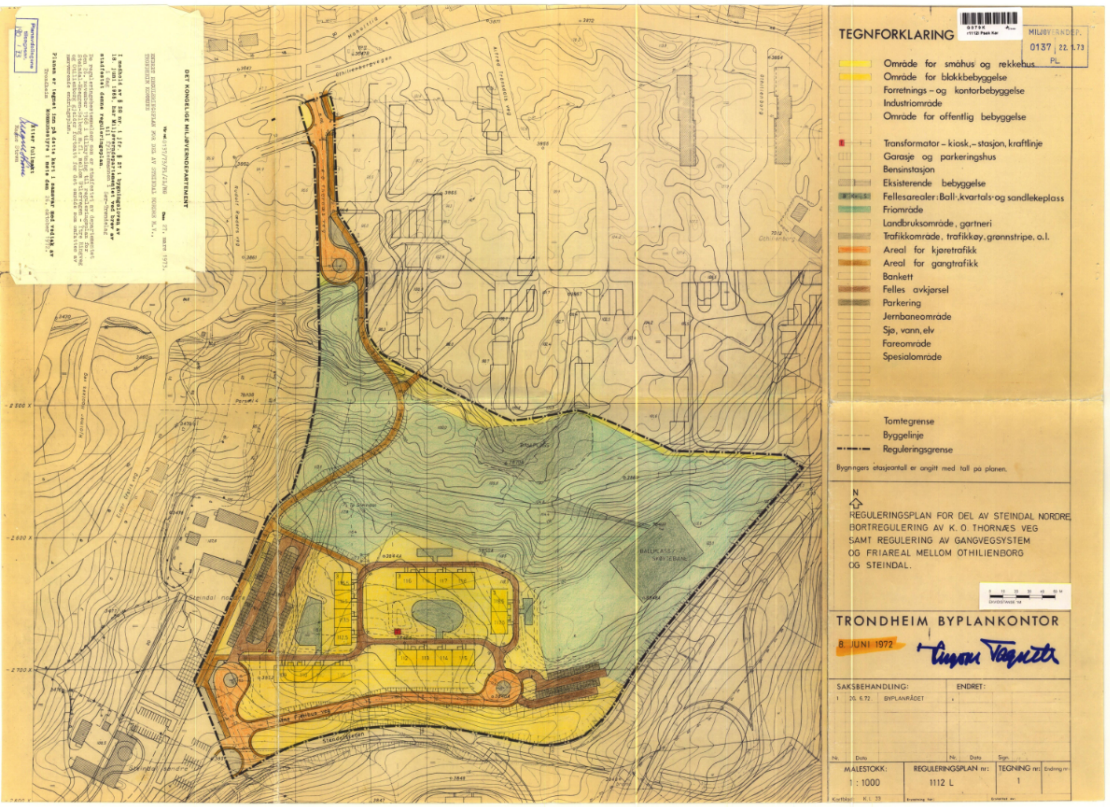
Blokken er oppført i samsvar med tegninger godkjent i Trondheim bygningsråd 4.7.73., og byggearbeidet ble påbegynt i mars- 74.

Følgende mangler må rettes:

1. Dørlukkere må påsettes samtlige branndører.
2. Tilfluktsrom mangler installasjoner.
3. Vaskerom i kjeller må ventileres.
4. Frisklufttilførsel til vaskerom mangler.

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

John Langland

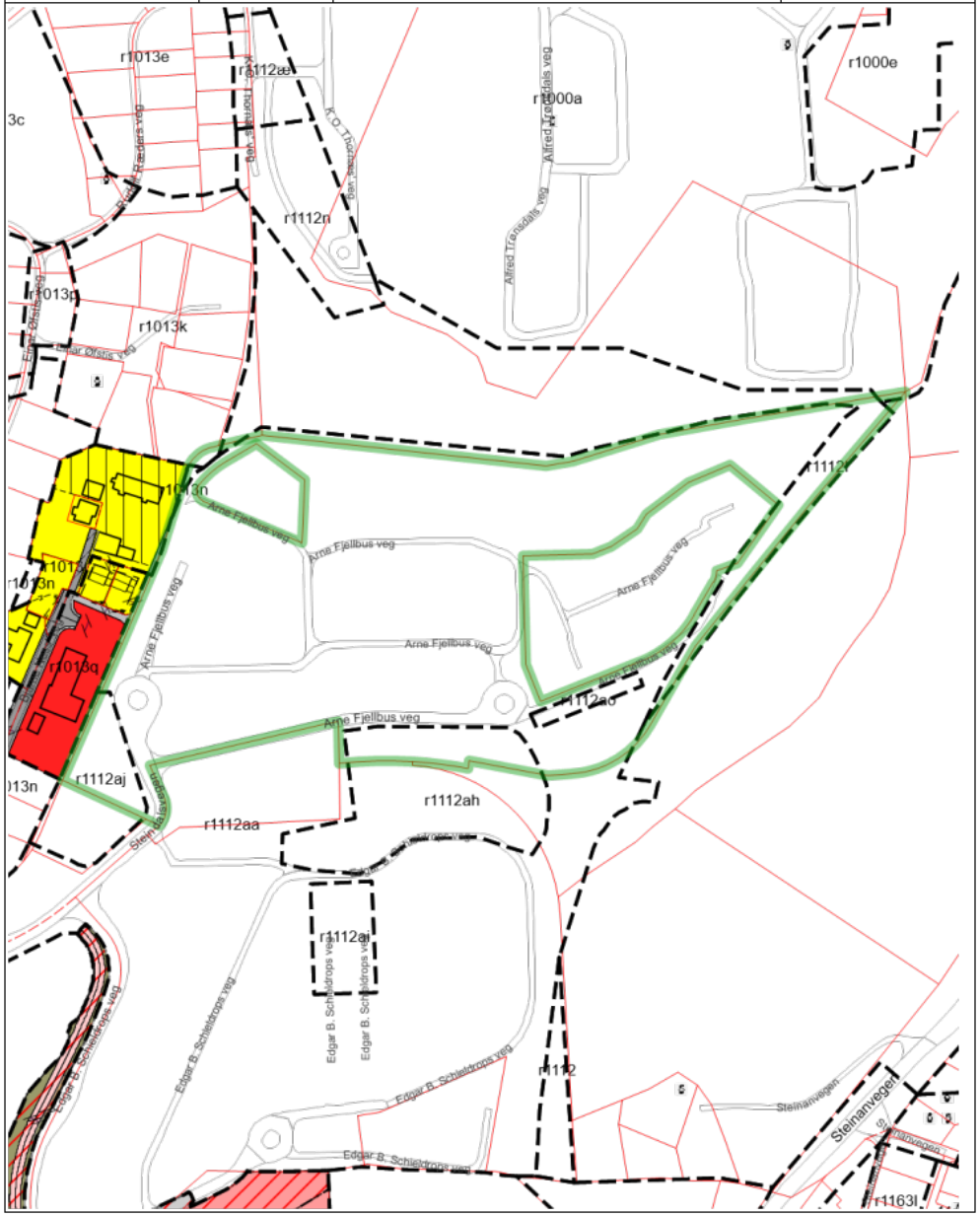


Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 140	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Arne Fjellbus veg 8A 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:3000



Tegnforklaring

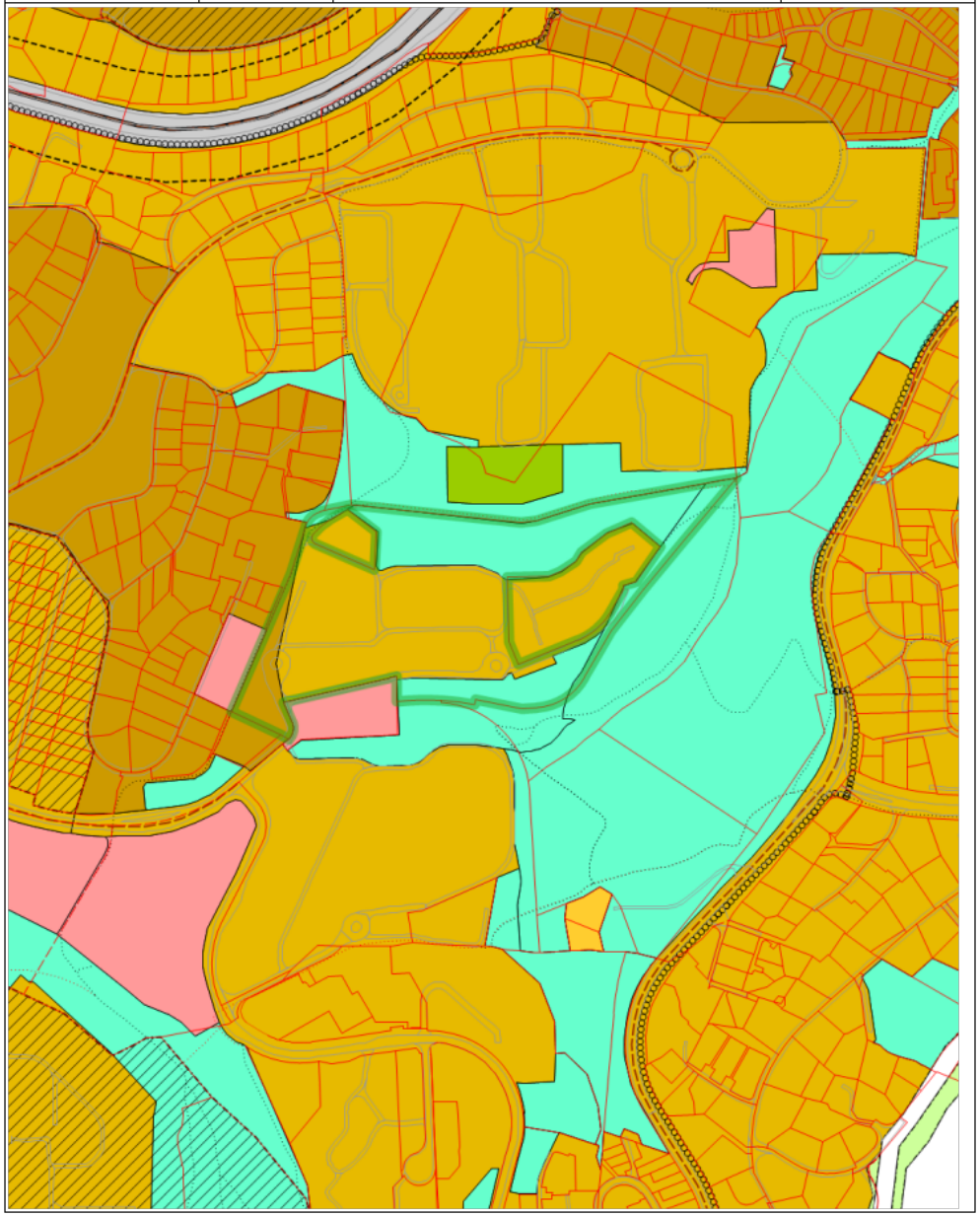
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Ras- og skredfare
- Barnehage
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

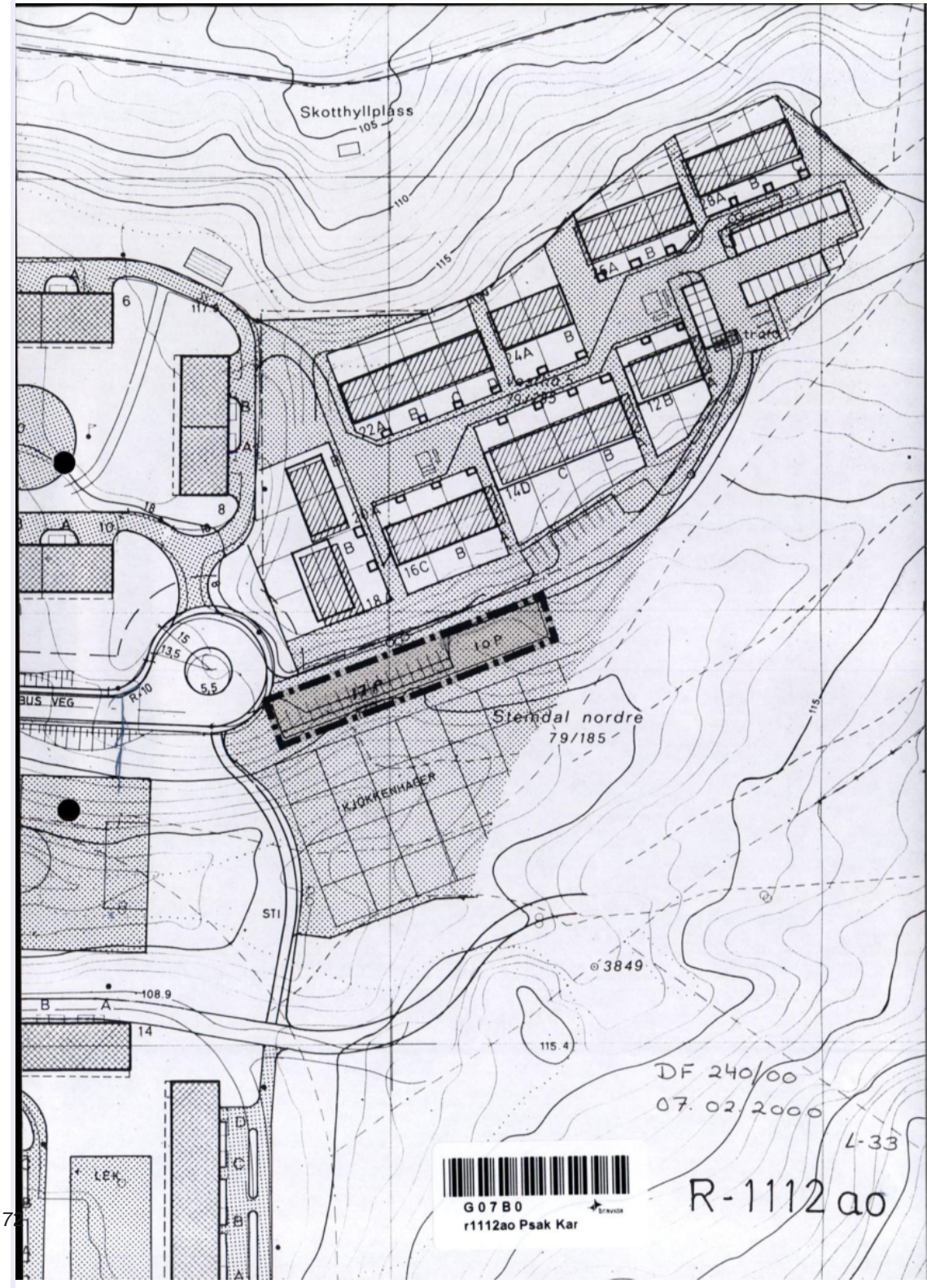
Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 140	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Arne Fjellbus veg 8A 7033 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

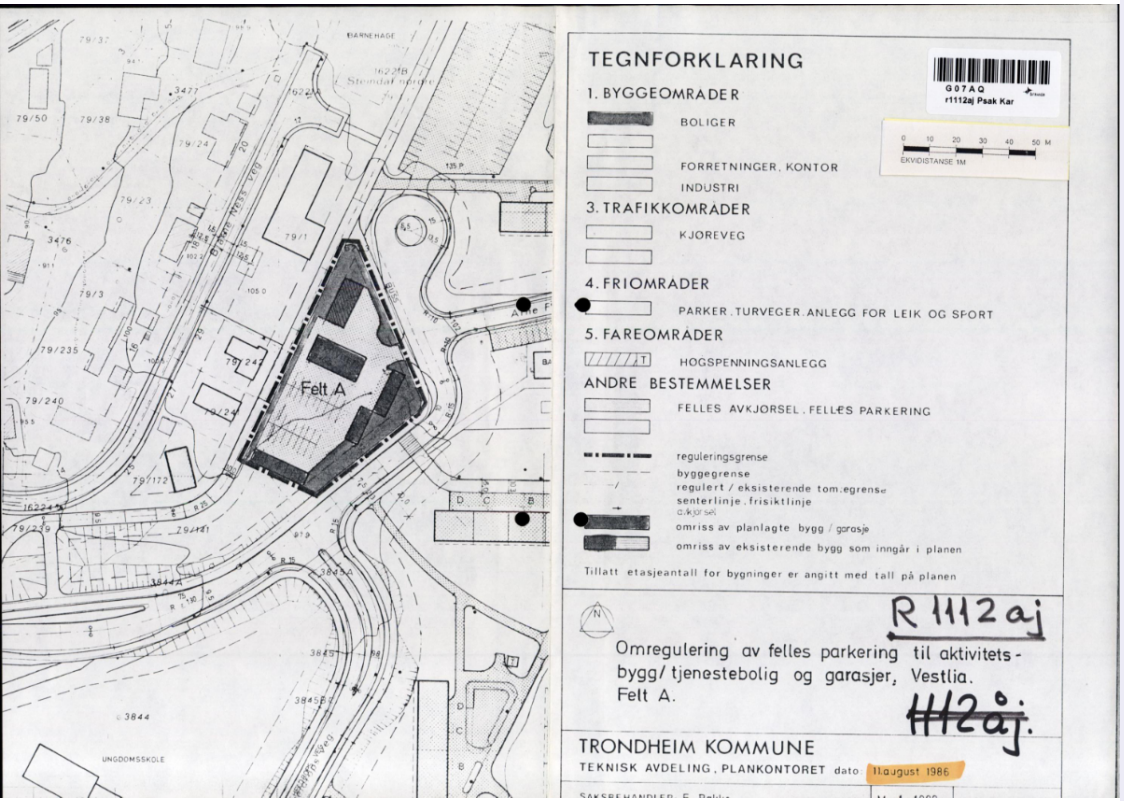
Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Nedslagsfelt drikkevann
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 4
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Område for grunnvannsforsyning
- Byggegrense - marka
- Kollektivtrase
- Byggesone 2
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Turveg / turdrag
- Fjernveg
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- LNFR





Vestlia Borettslag - Resultatregnskap 2024

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	117 485 389	117 485 389
Maskiner	9	180 717	254 865
Andre anleggsmidler	9	691 064	691 064
Sum anleggsmidler		118 357 170	118 431 318
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	38 410	143 633
Periodiserte kostnader	10	721 296	671 625
Andre fordringer	10	-55	7 070
Mellomregning Klare Finans	10	319 347	164 139
Opptjente renter	10	294 972	279 748
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	11 748 388	9 328 331
Sum omløpsmidler		13 122 359	10 594 545
SUM EIENDELER		131 479 530	129 025 863

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	36 100	36 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	10 700 188	1 644 608
Sum egenkapital		10 736 288	1 680 708
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	100 615 580	107 199 821
Borettsinnskudd	13, 15	17 638 820	17 638 820
Sum langsiktig gjeld		118 254 400	124 838 641
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 526 851	1 789 277
Skyldig off. myndigheter		156 497	92 002
Forskudd kunder		330 606	298 584
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		158 682	105 816
Påløpte renter		59 344	63 856
Påløpte kostnader		256 665	156 979
Annen kortsiktig gjeld		198	0
Sum kortsiktig gjeld		2 488 842	2 506 514
Sum gjeld		120 743 242	127 345 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 479 530	129 025 863
Pantstillelser	13	118 254 400	124 838 641

Sted:_____, dato:_____

Christian Claussen Leder	Lise Sjøblom Styremedlem	Bernt Kalseth Styremedlem
Lena Håskjold Styremedlem	Nina Tveter Styremedlem	

ORDENSREGLER

FOR

A/L VESTLIA BORETTSLAG

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

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

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

    Hverdager. Før kl. 07.30 og etter kl. 21.00.
    Dag før søn- og helligdag: Før kl. 09.00 og etter kl. 17.00.
    Søn- og helligdager: Hele døgnet.

STYRET

Sist oppdatert: 14.03.2015

Vedtekter for Vestlia borettslag.

org. nr. 954872416

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24,5.1978, med senere endringer vedtatt den 10.06.1980, den 21.6.1983, den 30.05.1985, den 08.06.2006, den 15.06.11 og den 24.05.18. Sist endret på generalforsamling den 22.06.20. Ikrafttredelse fra siste endringsdato etter Lov om borettslag av 6. juni 2003. Ikrafttredelse 15. august 2005

1. Innledende bestemmelser

1-1Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilslutningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

2-2 Sameie I andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett, og dernest andelseierens og deres ektefelles slektninger i rett opp -og nedadstigende linje. For at andelseiers slektninger skal kunne utøve forkjøpsrett må andelseieren ha bodd i borettslaget i minimum ett år.

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

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

(4) Ansiennitet regne fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel.

3-2 Frister for â gjøre forkjøpsrett gjeldende.

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, og andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

-andelseieren er en juridisk person.

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

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

-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

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

5. Vedlikehold

5-l Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Dette omfatter ikke innvendige flater på balkongens/verandaens vegger, rekkverk og gulv. Andelseieren kan bli stilt ansvarlig for forsikringens egenandel ved for eksempel knuste vindusruter. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvaret for at balkongenes vegger, rekkverk og gulv holdes ved like.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens $ 5-22første 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. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de retningslinjer borettslaget gir.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år (dersom ikke annet er bestemt av generalforsamlingen). Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens g 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomité

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst ti prosent av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

-Konstituering

-Godkjenning av årsregnskap

-Valg av styremedlemmer, varamedlem og eventuelt øvrige verv

-Eventuelt valg av revisor

-Fastsetting av godtgjørelse tll styret

-Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, og minst en av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen. Protokollen skal være tilgjengelig for andelseier.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Juridiske andelseiere med mer enn en andel stemmer med en andel.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10.1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vestlia Borettslag

Tid: Onsdag 24.04.2024 - kl. 19:00
Sted: Hoeggen skole, Storstua

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

Styrets innstilling: Styret foreslår å reservere resultatet etter behovene presentert i oppdatert Plussplan for å unngå unødvendige økninger i felleskostnadene.

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Ref vedtak på generalforsamling 2021 om gradvis å øke styrehonoraret til gjennomsnitt for borettslag. Disse ligger mellom kr 1000-1500 pr år avhengig av arbeidsbelastning på styret og om det er personalansvar. Med årets søknad vil styret ligge på kr 1114 pr andel.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Godtgjørelse til Valgkomite

Styret foreslår å øke godtgjørelse til valgkomite til kr 2000,- pr medlem da tidligere sum har stått likt i mange år.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ny sats.

5.2 KOMPENSASJON FOR STYREARBEID I ARBEIDSTID MM

Sak fra Bernt Kalseth.

I vårt budsjett har vi har vi en post som er forbehold utbetaling for styrearbeid i arbeidstid mm.

Post nr.:

7710 Kostnader vedr. styrearbeid

- 40 000

I 2015 satte Vestlia Borettslag (VBL) kompensasjon for frikjøp av arbeidstid til kr 300, -/time. Konsumindeksen har steget fra 100 til 131,1 fra 2015 til 2023. Det vil gi ny timepris på kr 393,30 som jeg runder av til kr 400,-/time.

For at vi i framtiden ikke skal endre fordelingsbrøken hvert år utfra hvor mye arbeid hver enkelt utfører, foreslår jeg at vi blir flinkere til å bruke av post 7710..

Denne har vi brukt lite de siste årene.

Etter overgangen til TOBB valgte styret å kutte ut avtale om driftstøtte og at styre og VBL's drift utfører dette arbeidet selv. Det har medført at det må tas mange telefonsamtaler og møter i styremedlemmenes ordinære arbeidstid. Fra 2015 – 2023 har VBL spart minimum kr 4.000.000, -.

Vi har og fått utarbeidet ny hjemmeside som må oppdateres fortløpende. Det er her andelseierne kan finne opplysninger om VBL og som har de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som andelseierne skal forholde seg til. Hjemmesiden oppdateres etter hvert styremøte og hvert nytt informasjonsskriv.

FORSLAG TIL UTBETALING FOR 2023

NINA
Nina har de siste årene utrettelig stilt opp og holdt vår hjemmeside oppdatert samt skrevet informasjonsskrivene om til godt norsk. For arbeidet med hjemmesiden vil jeg foreslå en godtgjørelse på 2 timer pr mnd. Ho bruker nok mer enn det.

Kr 400,- * 2 * 12 = **kr 9.600, -** for 2023.

CHRISTIAN
Christian arbeider utrettelig mot våre leverandører for å få best mulig pris for å holde våre kostnader ned. Det medfører mange telefonsamtaler og møter som må utføres i hans ordinære arbeidstid. Han har til nå ikke søkt om kompensasjon for det selv om han må ta igjen tidsbruket på sin fritid.

Som eksempel på hva han har oppnådd for oss alle, er arbeidet med forsikringene våre hvor vi i 2023 sparte kr 320.000, - mot den vi hadde tidligere. VBL, Christian, har for 2024 på nytt måtte gjøre samme jobben pga ny høy endring på premiene vi må betale. Det samme mot Telenor.

De fleste sakene som må behandles av lederen med leverandører, må utføres i deres ordinære arbeidstid. Jeg foreslår derfor en kompensasjon for han på 1,5 time pr uke.

Kr 400 * 1,5 * 48 = **kr 28.800, -** for 2023

6. Valg

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

Forslag til vedtak = valgkomiteens innstilling (følger vedlagt).

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Christian Claussen

Forslag til vedtak: Christian Claussen velges for 2 år

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lise Sjøblom
Nina Tveter

Forslag til vedtak: Lise Sjøblom velges for 2 år
Nina Tveter velges for 2 år

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Camilla Charlotte Stenstad
Anne Eline Wiggen

Forslag til vedtak: Jørgen By velges for 1 år
Marius Staff veles for 1 år

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Anders Aune
Berit Kyllo-Steinmoen
Kjell Erik Rian

Forslag til vedtak: Anders Aune velges for 1 år
Berit Kyllo-Steinmoen velges for 1 år
Kjell Erik Rian velges for 1 år

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.

Trondheim, 05.04.2024
Vestlia Borettslag
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vestlia Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 19:00
Sted: Hoeggen skole, Storstua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Berit Lerfald

Vedtak:
Valgt ble: Berit Lerfald

1.2 Valg av sekretær

Lena Håskjold

Vedtak:
Valgt ble: Lena Håskjold

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

Bård Rennemo

Vedtak:
Valgt ble: Bård Rennemo

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 26

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 27

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Nei

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

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 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Ref vedtak på generalforsamling 2021 om gradvis å øke styrehonoraret til gjennomsnitt for borettslag. Disse ligger mellom kr 1000-1500 pr år avhengig av arbeidsbelastning på styret og om det er personalansvar. Med årets søknad vil styret ligge på kr 1114 pr andel.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:402243

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Godtgjørelse til Valgkomite

Styret foreslår å øke godtgjørelse til valgkomite til kr 2000,- pr medlem da tidligere sum har stått likt i mange år.

Vedtak:
Honorar til valgkomiteen for perioden 2023-2024 ble fastsatt til kr:2000 pr medlem

5.2 KOMPENSASJON FOR STYREARBEID I ARBEIDSTID MM

I vårt budsjett har vi har vi en post som er forbehold utbetaling for styrearbeid i arbeidstid mm.

Post nr.:

7710 Kostnader vedr. styrearbeid

- 40 000

I 2015 satte Vestlia Borettslag (VBL) kompensasjon for frikjøp av arbeidstid til kr 300, -/time. Konsumindeksen har steget fra 100 til 131,1 fra 2015 til 2023. Det vil gi ny timepris på kr 393,30 som jeg runder av til kr 400,-/time.

For at vi i framtiden ikke skal endre fordelingsbrøken hvert år utfra hvor mye arbeid hver enkelt utfører, foreslår jeg at vi blir flinkere til å bruke av post 7710. Denne har vi brukt lite de siste årene.

Etter overgangen til TOBB valgte styret å kutte ut avtale om driftstøtte og at styre og VBL's drift utfører dette arbeidet selv. Det har medført at det må tas mange

telefonsamtaler og møter i styremedlemmenes ordinære arbeidstid. Fra 2015 – 2023 har VBL spart minimum kr 4.000.000, -.

Vi har og fått utarbeidet ny hjemmeside som må oppdateres fortløpende. Det er her andelseierne kan finne opplysninger om VBL og som har de til enhver tid gjeldende vedtekter og ordensregler som andelseierne skal forholde seg til. Hjemmesiden oppdateres etter hvert styremøte og hvert nytt informasjonsskriv.

FORSLAG TIL UTBETALING FOR 2023

NINA
Nina har de siste årene utrettelig stilt opp og holdt vår hjemmeside oppdatert samt skrevet informasjonsskrivene om til godt norsk. For arbeidet med hjemmesiden vil jeg foreslå en godtgjørelse på 2 timer pr mnd. Ho bruker nok mer enn det.

Kr 400,- * 2 * 12 = **kr 9.600, -** for 2023.

CHRISTIAN
Christian arbeider utrettelig mot våre leverandører for å få best mulig pris for å holde våre kostnader ned. Det medfører mange telefonsamtaler og møter som må utføres i hans ordinære arbeidstid. Han har til nå ikke søkt om kompensasjon for det selv om han må ta igjen tidsbruket på sin fritid.

Som eksempel på hva han har oppnådd for oss alle, er arbeidet med forsikringene våre hvor vi i 2023 sparte kr 320.000, - mot den vi hadde tidligere. VBL, Christian, har for 2024 på nytt måtte gjøre samme jobben pga ny høy endring på premiene vi må betale. Det samme mot Telenor.

De fleste sakene som må behandles av lederen med leverandører, må utføres i deres ordinære arbeidstid. Jeg foreslår derfor en kompensasjon for han på 1,5 time pr uke.

Kr 400 * 1,5 * 48 = **kr 28.800, -** for 2023

Vedtak:
Godkjent med disse endringene

40 000 til styreleder

500*2"12 = 12 000

52 000 totalt

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Christian Claussen

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Christian Claussen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Lise Sjøblom
Nina Tveter

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Lise Sjøblom og Nina Tveter

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Camilla Charlotte Stenstad
Anne Eline Wiggen

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

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Anders Aune
Berit Kyllo-Steinmoen
Kjell Erik Rian

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

Protokoll for Vestlia Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Berit Nilssen Lerfald (sign.)	02.05.2024
Protokollvitne	Bård Henry Rennemo (sign.)	02.05.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vestlia Borettslag

Tid: Torsdag 24.04.2025 - kl. 19:00
Sted: Storstua Hoeggen skole

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Renovasjon
Sak fra styret følger vedlagt.

5.2 Parkeringsplasser
Sak fra styret følger vedlagt.

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

5.3 Parkering
Sak fra Arild Kristensen følger vedlagt.

5.4 Utskifting punkterte glassruter i rekkehus
Sak fra Ståle Engdal følger vedlagt.

5.5 Bytte av leverandør av Data og TV
Sak fra styret følger vedlagt.

5.6 Nytt låssystem blokk
Sak fra styret følger vedlagt.

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

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

6.1 Styremedlem for 2 år
På valg: Lena Håskjold og Bernt Kalseth

6.2 Varamedlem for 1 år
På valg: Jørgen By og Marius Staff

6.3 Valgkomite for 1 år
På valg: Anders Aune, Berit Kyllo-Steinmoen og Kjell Erik Rian

---

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.

Trondheim, 04.04.2025
Vestlia Borettslag
styret

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34250155 / Alexander Hotic-Kvernstad, tlf. 905 44 196
Arne Fjellbus veg 8A, 7033 Trondheim.
Andelsnr. 316 i VESTLIA BORETTSLAG, org.nr. 954872416, 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 Boligkjøp erstatning. 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 2600,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøp erstatning PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha levert 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 forpliktes hverandre i forbindelse med endring/tilbakekalling 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, skannes, 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)

Notater

Notater

Oppdragsnr: 34250155
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.05.2025

Alexander Hotic-Kvernstad
Eiendomsmegler

905 44 196
alexander.hotic-kvernstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no