

Brøsetvegen 186A



Velkommen til

Brøsetvegen 186A



Salgsoppgaven produsert 28. august 2025

Moholt

Pen og velholdt 3-roms selveierleilighet. Heis. Garasjeplass i oppvarmet kjeller. Fjernvarme. Søndagsåpen butikk i 1. etg.

Prisantydning	3 690 000,-
Omkostninger	93 600,-
Totalpris	3 783 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 898,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006

Ansvarlig megler	Thomas Kvålsvoll
Telefon	906 56 880
E-post	t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no


KIWI mini
TrenHer.no
Kun 329,- pr. mnd.
Døgnåpent
Ingen bindingstid





Kort fortalt

Nordvik Bolig ved Thomas Kvålsvoll ønsker velkommen til Brøsetvegen 186A- En lettstelt 3-roms selveierleilighet fra 2006 med attraktiv beliggenhet på Moholt. "Tøffelavstand" til dagligvarebutikk med Kiwi i første etasje, som for øvrig også er søndagsåpen. Buss hvert tiende minutt i rushtiden fra bussholdeplass rett i nærheten.

Boligen byr på en rekke kvaliteter, som blant annet:

- Fast garasjeplass i oppvarmet kjeller.
- Enkel adkomst via heis.
- Sørvendt balkong med gode solforhold på dagtid. Vendt ut mot grønt fellesareal.
- Mye inkl. i felleskostnader: kabel-tv/internett, fjernvarme, bygningsforsikring, festeavgift og drift/vedlikehold av sameiet.
- Behagelig oppvarming med fjernvarme.
- Veldrevet sameie.
- Sportsbod.

Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

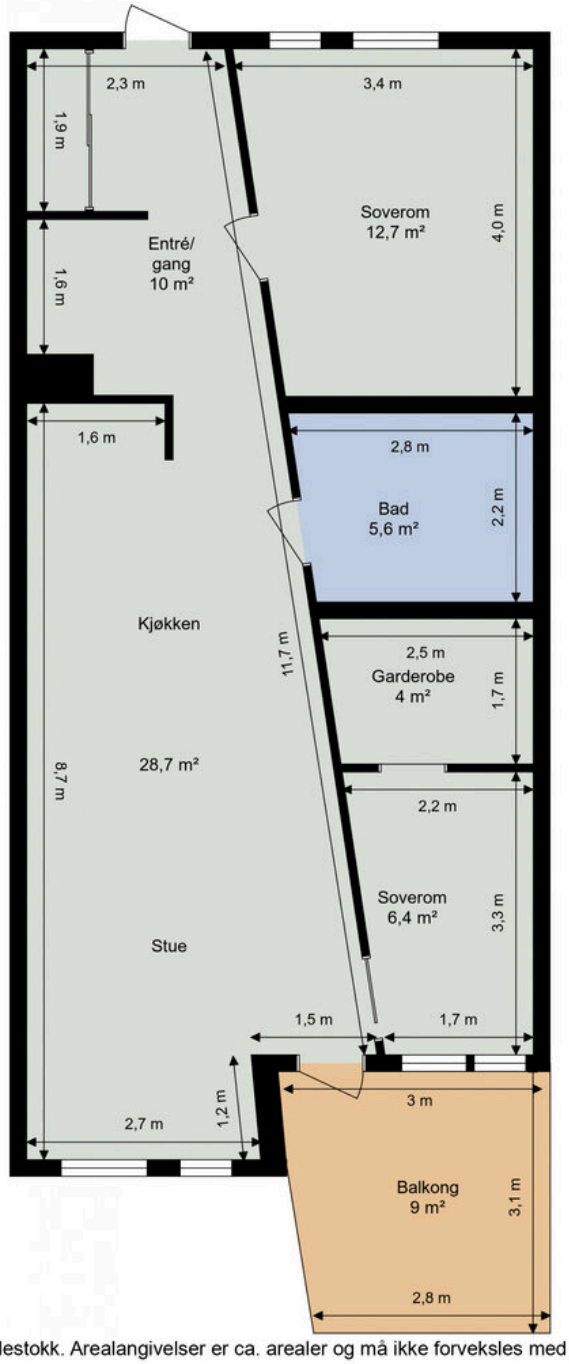
BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod/garderobe.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Brøsetvegen 186A
3. Etasje

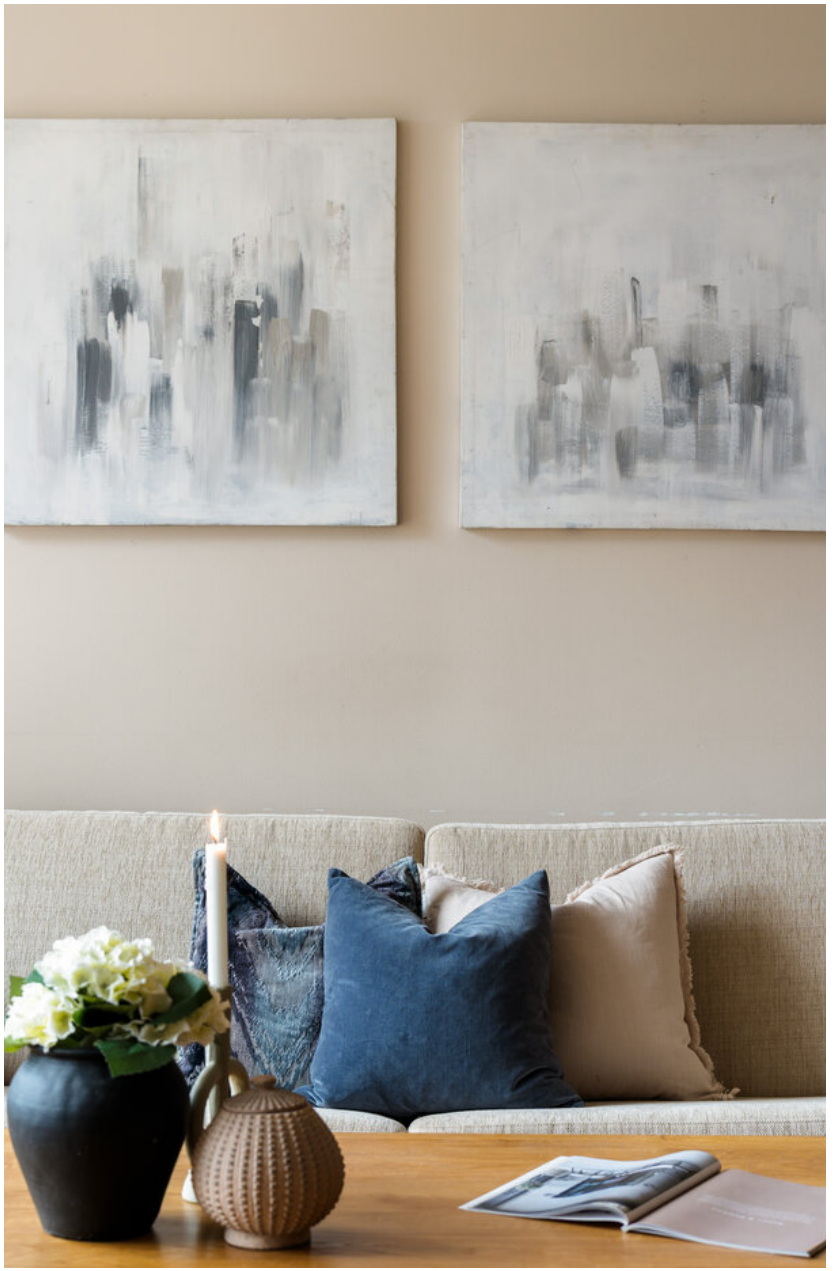


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.



























Informasjon

Brøsetvegen 186A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0062/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Brøsetvegen 186A, 7050 TRONDHEIM
Gnr 53, bnr 203, snr 121 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Solveig Marie Røskar

Kjøpesum og omkostninger
3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
92 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
93 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
106 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 783 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 796 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod/garderobe.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder følgende: Entré/gang, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod/garderobe.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad - Totalvurdering av overater: TG 2: TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overate ved sluk og topp
overflate ved dør terskel er under forskriftskravene samt at dusj har tett terskel.

- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga islim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.

Parkering

Fast plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer på sørsiden byttet høst 2024 av Riis Glass og Fasade AS. To stk glassplater på veranda byttet vår 2025 av Riis Glas og Fasade.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: Ventilasjonsanlegg kontrollert august 2025 og skal utbedres i løpet av september 2025.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Rotter ved et par anledninger påvist i utendørs fellesareal. Rentokil Skadedyrkontroll har vært hentet inn for å håndtere dette, og kontrollerer/monitorerer jevnlig.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja.
Beskriv: Én av fire stekeplater på kjøkkenkomfyr fungerer ikke.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport ifm planlagt salg. Juni 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, senest i takstrapport ifm planlagt salg. Juni 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja.
Beskriv: Felles uteareal skal renoveres. Sannsynlig igangsettelse 2025/2026. Vil sannsynligvis medføre engangsutgift for beboere. Renovasjon vil bestå av fiksing av lekkasje inn mot inntil-liggende bygg, samt istandsetting av hage. Fiksing av lekkajse er forventet å ikke overstige 25000 kr per beboer, istandsetting av hage er ikke inkludert.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn

Energikarakter: D. Oppvarmingskarakter: GRØNN.

Oppvarming

Elektrisk og fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 898,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kabel-tv/internett, fjernvarme, bygningsforsikring, festeavgift og drift/vedlikehold av sameiet.

Disse fordeler seg på følgende måte

- Vedlikehold: Kr: 220,-
- Felleskostnader driftsdel: Kr. 3 678,-

Kommunale avgifter

Kr 11 952,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Eiendomsskatt.
- Vann- og avløpsgebyr.
- Renovasjonsgebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året basert på faktura for mai 2025 - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter.
- Felleskostnader.
- Strømforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 961 227,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 844 907,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.

Moholt Ark Beboerforening, orgnr. 993309915

Om sameiet

Moholt Ark Beboerforening er en del av Eierseksjonssameiet Brøsetveien 186, som består av B/L Boxbo (104 leiligheter) og Moholt Næringsbygg AS.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 103 564,- for Moholt Ark Beboerforening. Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 93 101,-

Sameiet hadde disponible midler på kr. 296 761,- ved periodens slutt. Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt i prospektet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for de andre beboerne. Hunder skal holdes i bånd, og eier har ansvar for at sameiets fellesområde ikke blir tilgriset. Lufting av husdyr er ikke tillatt på felles terasse.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89556344

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 718 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet ved fellesvisninger i regi av Nordvik Bolig. Se for øvrig kart i FINN.no-annonse.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her bor du sentralt og tilgjengelig med alle servicefunksjoner innen gangavstand. I byggets første etasje finner du Kiwi, som også har søndagsåpent. Rema 1000, Bunnpris, Meny og Coop Extra ligger også like i nærheten. Kort vei til

treningssentre som 3T, Fitnesspoint, Sit og Crossfit Moholt.

God kollektivforbindelse til sentrum med avganger hvert 10. minutt i "rush-tiden". Her har man også avgang hver 30. min med flybussen.

Sykkelavstander verdt å merke seg:
- NTNU Gløshaugen: ca. 14 min.
- NTNU Dragvoll: ca. 9 min.
- Sentrum av Trondheim: ca. 20 min.
- St. Olavs hospital: ca. 20 min.

Samtidig som man i umiddelbar nærhet har alt man behøver i det daglige, har man nærhet til flotte turområder. Like øst fra Moholt finner man populære Estenstadmarka med sine godt opparbeidede turstier, samt preparerte skiløyper om vinteren. Her kan man ta turen opp til Estenstadhytta som flere ganger i uken har åpen kafé.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i all hovedsak av trehusbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass heter "Moholt storsenter" og ligger et minutt til fots fra leiligheten. Herifra går linje 12 med jevne mellomrom i begge retninger.

Skoler og barnehager
- Voll gårdsbarnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Åsvang barnehage (1-5 år) 0,7 km.
- Sit Moholt studentbarnehage (0-5 år) 0,7 km.
- Åsvang skole (1-7 kl.) 0,8 km.
- Eberg skole (1-7 kl.) 1 km.
- Steindal skole (1-7 kl.) 1,7 km.

- Blussuvoll skole (8-10 kl.) 1,6 km.
- Strinda videregående skole, 1,7 km.
- Charlottenlund videregående skole, 4,1 km.
- Barneskolekrets: Eberg.
- Ungdomsskolekrets: Blussuvold.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert datert 26.02.2007 som omhandler tilbygg boligblokk, riving og bruksendring.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler

sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2024-2034 er avsatt til bla. sentrumsformål - framtidig. Eiendommen ligger i et regulert område med bla. reguleringsformålet bolig/forretning, planid r1162x. Relaterte planer har planid r0291e, r1162 og r1162b. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/53/203/121:
29.12.1983 - Dokumentnr: 24853 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 12,450
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM VARIGHET
Overført fra: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:203 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Årlig festeavgift: 750000
Bestemmelser om regulering av leien
Endring av formål til bolig og næring
Kan ikke innløses
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:203 Snr:1 F

Nye vilkår
Utvidelse av festekontrakt dgbnr.24853/83
på gnr. 53 bnr. 104, 105 og 203

18.06.2025 - Dokumentnr: 691031 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.10.1970 - Dokumentnr: 14851 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Klausul m.h.t. bebyggelse av eiend. og best. om erstatning
for skader som måtte oppstå ev. om erstatn. for skader som
måtte oppstå ev. fastsatt ved skjønn.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:203 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1970 - Dokumentnr: 14851 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Klausul m.h.t. bebyggelse av eiend.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:203 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere
29.12.1983 - Dokumentnr: 24853 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 12,450
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM VARIGHET
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Årlig festeavgift: 750000
Bestemmelser om regulering av leien
Endring av formål til bolig og næring
Kan ikke innløses
Med flere bestemmelser

Nye vilkår
Utvidelse av festekontrakt dgbnr.24853/83
på gnr. 53 bnr. 104, 105 og 203

29.12.1983 - Dokumentnr: 24854 - Best. om adkomstrett
GJENSIDIG
Overført fra: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:203 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2005 - Dokumentnr: 21818 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:203 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2006 - Dokumentnr: 23019 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2006 - Dokumentnr: 23019 - Resek/tilleggssek
Ny seksjon:
Snr: 121
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 87/8060
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 106 - 129

29.12.1983 - Dokumentnr: 24853 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:45
Overført fra: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:203 Snr:1

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 mangelsansvar kan 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 om budgiver 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 660,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr + infopakke TOBB (forretningsfører) kr. 10 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 400,-

Samlet skal selger betale kr. 142 750,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. august 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50

7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Brøsetvegen 186A

Brøsetvegen 186A

Nabolaget Karinelund/Moholt nordre - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	21 min 1.8 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	18 min 1.7 km
Charlottenlund videregående sk... 1100 elever, 76 klasser	8 min 4.1 km

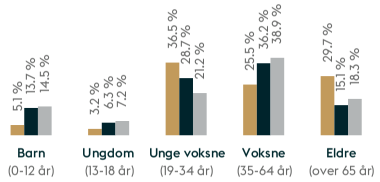
Offentlig transport

Moholt Storsenter Linje 12, 113	1 min 0.1 km
Lerkendal stasjon Linje R70	6 min 2.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 8.9 km
Trondheim Værnes	27 min

Barnehager

Voll gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn	6 min 0.5 km
Åsvang barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.7 km
Sit Moholt studentbarnehage (0... 182 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karinelund/Moholt nordre	780	615
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Moholt studentby - treningssen...	7 min
Åsvang skole	9 min
TrenHer Moholt	1 min
Fitnesspoint Moholt	2 min

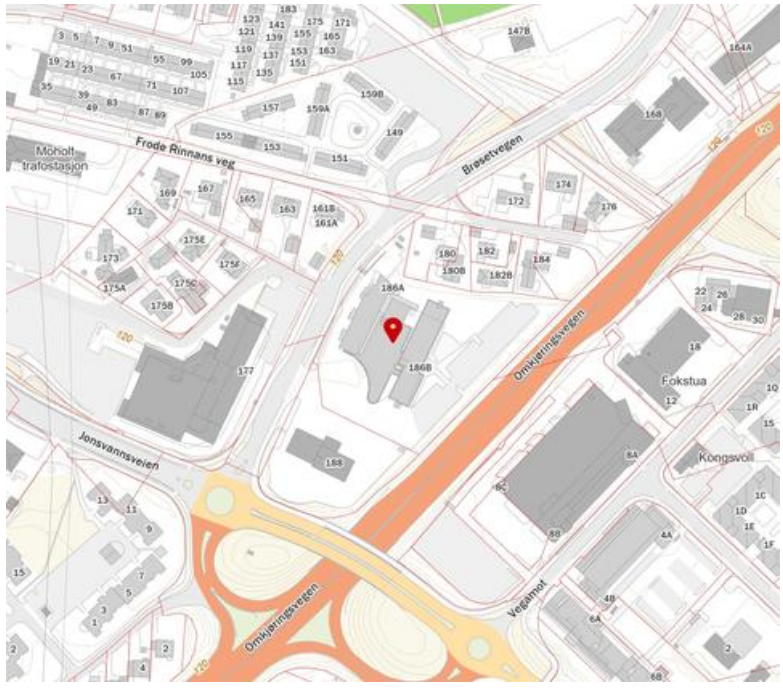
«Det er stille og rolig her, store grøntareal rundt og kort vei til skogen :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Brøsetvegen 186 A

7050 TRONDHEIM

5001/53/121/203/0/0

Rapportdato

09.07.2025

TG 0	1
TG 1	6
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 16.06.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@ygggdrasiltakst.no

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Brøsetvegen 186 A , 7050, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/53/121/203/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

Tomt: 10 718 m^2

Hjemmelshaver(e): Solveig Marie Røskar

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg oppført i 2006. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

3 Etasje			
Primærrom 68 m²	**Sekundærrom** 4 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 72 m²	**BTA** 77 m²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod/garderobe	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter.

3 Etasje			
BRA-i 72 m²	**BRA-e** 5 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 9 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, 2 soverom, bad, kjøkken og stue, samt bod/garderobe.	**Beskrivelse av BRA-e** 1 kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 77 m²

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene samt at dusj har tett terskel.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr). Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022. Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere. Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny og ikke de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
2025-06-24

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 26.02.2007
Det foreligger også ferdigattest datert 16.03.2005 som omhandler bruksendring av hotell til boliger.

Ettersom eiendommen ble bruksendret fra hotell til boliger i 2005, så er det ikke lagt ved eldre byggesaksmateriale. Byggetegninger mottatt fra kommunen vi sammenligner dagens bruk sv boligen med, er tegninger mottatt i forbindelse med tilbygg boligblokk, riving og bruksendring, og er datert 16.06.2005 og stemplet av kommunen 23.06.2005. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

3 Vinduer / dører TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2024

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

4 Balkong TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong med utgang fra stue

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er lokalt fall i dusj sonen i form av dusj gruve.
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.
Gulvet utenfor dusjsonen har tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater TG 2

Kommentar:
TG 2:TG2 gis på grunnlag av at fall forholdene fra topp overflate ved sluk og topp overflate ved dør terskel er under forskriftskravene samt at dusj har tett terskel.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

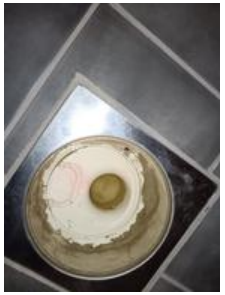
Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket grunnet flislim.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og sylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

7 Kjøkken TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kombiskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

8 VVS — TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme koblet til radiator

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer — TG IU

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert VVB i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

BRØSETVEGEN 186 A - 5001/53/121/203/0/0

Bilde



Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen.
Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Røskar, Solveig Marie	9578-5999-4-3955454	2025-08-29 19:02:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
29. aug. 2025

Oppdragsnummer
42-0062/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brøsetvegen 186A, 7050 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Solveig Marie Røskar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89556344
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinduer på sørsiden byttet høst 2024 av Riis Glass og Fasade AS. To stk glassplater på veranda byttet vår 2025 av Riis Glas og Fasade

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegg kontrollert august 2025 og skal utbedres i løpet av september 2025.

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Rotter ved et par anledninger påvist i utendørs fellesareal. Rentokil Skadedyrkontroll har vært hentet inn for å håndtere dette, og kontrollerer/monitorerer jevnlig.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Én av fire stekeplater på kjøkkenkomfyr fungerer ikke.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport ifm planlagt salg. Juni 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, senest i takstrapport ifm planlagt salg. Juni 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Felles uteareal skal renoveres. Sannsynlig igangsettelse 2025/2026. Vil sannsynligvis medføre engangsutgift for beboere. Renovasjon vil bestå av fiksing av lekkasje inn mot inntil-liggende bygg, samt istandsetting av hage. Fiksing av lekkasje er forventet å ikke overstige 25000kr per beboer. Istandsetting av hage er ikke inkludert.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0062/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Røskar, Solveig Marie	**2025-08-29**

Identifikasjon

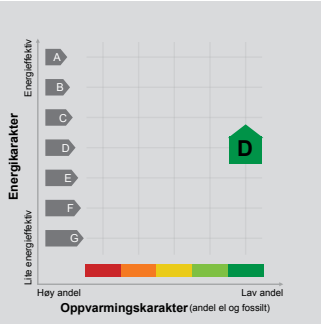
bankID Røskar, Solveig Marie

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Brøsetvegen 186A
Postnummer	7050
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	203
Seksjonsnummer	121
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10530083
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-160536
Dato	27.08.2025



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.

Innkalling til ordinært årsmøte i Moholt Ark Beboerforening

Tid: Torsdag 24.04.2025 - kl.18:00

Sted: Viva Italia, Vegamot 12

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg
På valg:
Bjørn Egil Eggen

5.2 Styremedlem for 2 år
På valg:
Arve Haugan
Tore Olsen
Solveig Marie Røskar

5.3 Varamedlem for 1 år
På valg:
Hans Eirik Ellingsen
Ellen Woldseth

5.4 Valgkomite for 1 år
På valg:
Cecilie Lovigny
Oddbjørg Kjellrun Røttereng

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

31.03.2025
Moholt Ark Beboerforening
styret

Moholt Ark Beboerforening - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 148 040	1 103 832	1 148 056	1 205 450
Tillegg vedlikeholdsfond		71 928	71 928	72 000	72 000
Andre driftsinntekter	1	133 212	82 500	82 500	120 000
Sum driftsinntekter		**1 353 180**	**1 258 260**	**1 302 556**	**1 397 450**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-9 165	-8 319	-8 319	-9 165
Styrehonorar		-65 000	-59 000	-59 000	-65 000
Forretningsførerhonorar		-63 792	-61 533	-63 800	-65 900
Honorar administrative tjenester		-2 379	-3 488	-3 600	-3 600
Eksterne honorar	3	-1 488	0	0	0
Kontingent/felleskostnader	4	-33 400	-33 400	-34 400	-34 400
Drifts- og serviceavtaler	5	-36 585	-41 419	-61 900	-61 900
Vaktmestertjenester		-22 751	-40 031	-50 000	-50 000
Renholdstjenester		-75 444	-90 059	-54 400	-54 400
Løpende vedlikehold	6	-183 440	-187 542	-65 000	-65 000
Periodisk vedlikehold	7	-128 250	-72 000	-72 000	-72 000
Elektroniske fellesavtaler		-171 712	-158 368	-168 000	-182 700
Forsikring		-97 786	-88 608	-96 600	-112 500
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-68	0	0
Festeavgift	8	-281 384	-281 384	-281 384	-281 384
Energi, felles		-283 847	-379 369	-245 200	-256 000
Andre driftsutgifter	9	-31 052	-27 860	-14 400	-14 400
Sum driftskostnader		**-1 487 475**	**-1 532 448**	**-1 278 003**	**-1 328 349**
DRIFTSRESULTAT		**-134 295**	**-274 188**	**24 553**	**69 101**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		30 731	31 699	24 000	24 000
Finanskostnader		0	-2	0	0
Netto finansposter		**30 731**	**31 697**	**24 000**	**24 000**
Resultat før skattekostnad		**-103 564**	**-242 491**	**48 553**	**93 101**
Ordinært resultat etter skatt		-103 564	-242 491	48 553	93 101
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**-103 564**	**-242 491**	**48 553**	**93 101**
Disponering av totalresultat:		-103 564	-242 491	48 553	93 101
Overført fra annen egenkapital		-103 564	-242 491	0	0

Moholt Ark Beboerforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 12	288 852	216 852
Sum anleggsmidler		**288 852**	**216 852**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	77 736	73 816
Mellomregning Klare Finans	11	894	8 386
Opptjente renter	11	21 431	22 802
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	288 024	404 181
Sum omløpsmidler		**388 084**	**509 185**
SUM EIENDELER		**676 936**	**726 037**

Moholt Ark Beboerforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	296 761	400 325
Sum egenkapital		**296 761**	**400 325**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	288 000	216 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**288 000**	**216 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 981	34 742
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		4 144	7 892
Påløpte kostnader		31 802	66 584
Annen kortsiktig gjeld		247	494
Sum kortsiktig gjeld		**92 175**	**109 712**
Sum gjeld		**380 175**	**325 712**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**676 936**	**726 037**

Sted:_____, dato:_____

Bjørn Egil Eggen
Leder

Solveig Marie Røskar
Styremedlem

Arve Haugan
Styremedlem

Tore Olsen
Styremedlem

Moholt Ark Beboerforening - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til beboerforeningen. Beboerforeningen har det formelle kravet mot den enkelte eier, men iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	10 353	0
Viderefakturering energi, strøm	40 359	0
Andre driftsinntekter	82 500	82 500
Sum andre inntekter	**133 212**	**82 500**

Andre driftsinntekter gjelder a-konto fjernvarme.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	9 165	8 319
Sum personalkostnader	**9 165**	**8 319**

Beboerforeningen har ingen ansatte.
Beboerforeningen oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	1 488	0
Sum eksterne honorarer	**1 488**	**0**

Fakturerte tjenester gjelder bistand vedrørende elbillading.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	33 400	33 400
Sum felleskostnad velforening/sameie	**33 400**	**33 400**

Beboerforeningen er underlagt Sameiet Brøsetveien 186 og betaler felleskostnader til selskapet.
Fra 2018 er andel av festeavgift ført på egen konto, se note om festeavgift.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	36 585	30 979
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	10 440
Sum drifts- og serviceavtaler	**36 585**	**41 419**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	60 277	117 713
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	37 807	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	78 249	26 747
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	1 524	1 416
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 112	40 096
Reparasjon og vedlikehold annet	4 471	1 571
Sum vedlikehold	**183 440**	**187 542**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	56 250	0
Avsetning fremtidig vedlikehold	72 000	72 000
Sum periodisk vedlikehold	**128 250**	**72 000**

Periodiske vedlikehold gjelder gjelder skifte av utelamper, taklamper og econ innvendig.

Note 8 - FESTEAVGIFT

Boligselskapet er underlagt Sameiet Brøsetveien 186 og betaler felleskostnader til selskapet.
Beboerforeningen betaler bl.annet festeavgift via felleskostnadene.

Moholt Ark Beboerforening - Noter 2024

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	4 953	3 777
Kontorrekvisita, trykksaker	900	1 023
Drift maskiner	319	773
Gaver	2 010	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	155
Generalforsamling/årsmøte	2 503	1 314
Bankgebyrer	673	674
Andre gebyrer	2 844	1 111
Hjemmeside/internett/TV-abo	11 850	11 534
Julebord/styresamling	5 000	7 500
Sum andre driftsutgifter	**31 052**	**27 860**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**399 473**	**642 707**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-103 564	-242 491
Tilført avsetninger	72 000	72 000
Overført øremerkede midler	-72 000	-72 743
Årets endring i disponible midler	**-103 564**	**-243 234**
Disponible midler i periodens slutt	**295 909**	**399 473**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**216 852**	**144 109**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	72 000	72 743
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**288 852**	**216 852**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-216 000**	**-144 000**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-72 000	-72 000
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-288 000**	**-216 000**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**296 761**	**400 325**

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Org.nr: 993 309 915 - 510

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	288 852	216 852
Sum øremerkede bankinnskudd	**288 852**	**216 852**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	8	8
Bankinnskudd	288 016	404 173
Sum bankinnskudd	**288 024**	**404 181**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**400 325**	**642 816**
Annen egenkapital 01.01	400 325	642 816
Årets resultat	-103 564	-242 491
Annen egenkapital 31.12	**296 761**	**400 325**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**296 761**	**400 325**

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	288 000	216 000
Sum avsetninger	**288 000**	**216 000**

Sameiet har i årsmøtet vedtatt å foreta en fast årligvedlikeholdsavsetning på kr 72 000 000 til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader. Det avsatte beløpet er overført til en bundet bankkonto, se note om bankinnskudd.

Resultat og balanse med noter for Moholt Ark Beboerforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Moholt Ark Beboerforening

Styreleder	Bjørn Egil Eggen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Arve Haugan (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Solveig Marie Røskar (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Tore Olsen (sign.)	26.03.2025

ÅRSMELDING for 2024
Moholt Ark Beboerforening.

Styret i denne perioden.
Styreleder: Bjørn Egil Eggen (på valg)
Styremedlem: Arve Haugan (på valg)
Styremedlem: Tore Olsen (på valg)
Styremedlem: Solveig Marie Røskar (på valg)
Varamedlem: Ellen Woldseth (på valg)
Varamedlem: Hans Eirik Ellingsen (på valg)

Valgkomite:
Oddbjørg Kjellrun Røttereng (ikke på valg)
Cecile Lovigny (ikke på valg)

Nye eiere.
Velkommen til:
Hanne Marit Brenne
Kjell With

Styrets arbeid i perioden.
Det er avholdt 6 styremøter i perioden. Eksempler på saker som har blitt behandlet:

BUDSJETT FOR 2025.
Fellesutgiftene ble hevet med 5% fra 01.01.25 i tråd med prisstigningen.
Ellers følger budsjetterte utgifter i all hovedsak generell prisstigning.
Økonomisk status: Likviditeten er ifølge TOBBs rapportering «høy».

VEDLIKEHOLD.
Skader på vindusglass og verandaglass(gule) som følge av ekstremværet «Ingunn», er blitt utbedret i samarbeid med Gjensidige forsikring. Skadene berørte seks leiligheter.

Skader som følge av vannlekkasjer fra fellesarealet/hagen til Sameiet Brøsetveien 186:
Sakkyndige fra firmaet Koteng har vært på befaring. De skal slå fast årsaksforhold, komme med forslag til utbedringer og kostnadsoverslag. I etterkant av dette kan **styret i samarbeid med beboerforeningen** ta standpunkt til hvilke tiltak som skal settes i verk og hvordan de skal finansieres.
Dette vil bli en omfattende sak i kommende periode.

KONE har kontrollert heisen. Buvik Elektro har montert nye lys i taket. De har også installert nye lamper i trappeoppgangene og og nedgangen til garasjen.

I garasjen tærer vi fremdeles på vårt gamle lager av lysarmatur.
Bytte av lamper i svalgangene er fortsatt satt på vent, nedprioritert til fordel for andre tiltak.

«Utøy» i fellesarealet er under oppsikt av Rentokil. Skadedyrene er ikke helt utryddet, men problemet har heller ikke utartet til det verre.

Plastbånd skiftes ut med sperrekjetting rundt plena ved siden av hovedinngangen.

ANDRE SAKER.
Strømpris for elbil-lading.
Prisen ble i utgangspunktet satt til kr 2.00 per kwt. Prisen har nylig blitt vurdert på nytt, om den har stått seg over tid. Konklusjonen ble at det har den gjort, og at det ikke var behov for å forandre den

Renovasjon.
Våre søppelcontainere misbrukes av utenforstående.
Botemiddel: Kontainerene bør merkes tydeligere som «privat renovasjon

Sikkerhet.
Brosjyren «Totalforsikring for boligselskap» har igjen blitt udelt og samlet inn igjen med beboerenes anmerkninger, for å minne oss alle om viktigheten av årvåkenheten og riktig utstyr.

Sykkelparkeringen.
Etter anmodningen om litt opprydding/sanering i «sykkel-parken», ser den ut til å fungere tilfredsstillende.

Innbrudd.
Vi har dessverre nok en gang vært utsatt for innbrudd i garasjen. Men det kan se ut som kontinuerlig belysning gjennom døgnet har redusert hyppigheten merkbart. Vi får håpe det er en riktig observasjon.

Takk til frivilligheten!
Vi takker alle som også denne perioden har bidratt med smått og stort: Innbydelser til nabotreff på Viva Italia, snørydding, strøing, gressklipping, dugnader, pynting i hovedinngangen til jul og ellers. O.s.v. Ingen nevnt, ingen glemt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.
Signeringer:

Bjørn Egil Eggen (leder).....

Arve Haugan (styremedlem).....

Tore Olsen (styremedlem).....

Solveig Marie Røskar (styremedlem).....

26.02.2025
Styret i Moholt Ark Beboerforening

INSTILLING FRA VALGKOMITEEN - MOHOLT ARK BEBOERFORENING Brøsetvg,186A

Årsmøte april 2025

FORSLAG TIL NYTT STYRE-2005/2006

- STYREMEDLEMMER:

Arve Haugan velges for 2 år

Gerd Slaatsveen velges for 1 år

Ellen Woldseth velges for 2 år

Tore Olsen velges for 1 år

- VARAMEDLEMMER

Cécile Lovigny velges for 1 år

Francesco M. Massado velges for 1 år

- Valg komiteen er ikke til valg

Siden det ble umulig å finne en fast styreleder, anbefaler valgkomiteen at styret selv velger en relevant ansvarlig for hele perioden eller for hvert prosjekt avhengig av relevante kompetanser, prosjekts natur og muligheter

For valgkomiteen,

C.Lovigny O. Røtterheng

27.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Moholt Ark Beboerforening torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Viva Italia, Vegamot 12.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Bjørn Eggen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Eggen

1.2 Valg av sekretær

Hans Eirik Ellingsen

Vedtak:
Valgt ble:Hans Eirik Ellingsen

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

Kjell With

Vedtak:
Valgt ble: Kjell With

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Opprop gjennomført

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 13

Antall fullmakter: ingen

Totalt stemmeberettigede: 13

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedlegg til møteinnkalling viser årsmelding fra styret.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Videreføres som tidligere

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Ellen Woldseth

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Ellen Woldseth

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Arve Haugan

Tore Olsen (1 år)

Gerd Slaatsveen (1år)

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Arve Haugan

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Cecilie Lovigny

Francesco M. Massaro.

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Cecilie Lovigny

Francesco Mirko Massaro.

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Cecilie Lovigny
Oddbjørg Kjellrun Røttereng

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Cecilie Lovigny
Oddbjørg Kjellrun Røttereng

Protokoll for Moholt Ark Beboerforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Egil Eggen (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Hans Eirik Ellingsen (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Kjell With (sign.)	26.04.2025

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BRØSETVEGEN 186

Velkommen til Sameiet Brøsetvegen 186

Et godt miljø avhenger av at alle i sameiet kan omgås som medmennesker og vise hensyn og omtanke under de ulike forhold som kan oppstå. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og det er derfor disse husordensreglene finnes.

Ansvar

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets område. Se forøvrig egne husordensregler for Boxbo Borettslag og selveierleilighetene for de spesifikke regler som gjelder for disse seksjonene..

Sikkerhet og låsing

For å øke sikkerheten skal alle dører til fellesrom være låst når ingen oppholder seg der.

Vedlikehold, skader og meldeplikt

Alle seksjonseiere skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og ytre rom som tilhører seksjonen.

Sameiets styre skal ha melding om alle lekkasjer og skader som omfatter fellesanlegg.

Fellesarealer, tilkomstarealer og fellesanlegg

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer, skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

Parkering

Parkering skal foregå etter gjeldende skilting på anviste plasser på en måte som ikke er til sjenanse eller særlig ulempe for andre. Parkering utenfor Boxbo Borettslag reguleres av borettslagets egne husordensregler.

Styret kan når som helst fjerne biler på eiers bekostning hvis de ikke overholder disse reglene.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboerne som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Ro og orden Alminnelige hensyn

All virksomhet som kan tenkes å støyre mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og liknende, må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal skje på en måte som ikke er til ulempe for andre. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av bolkong.

På fellesaltan tillates grilling med elektrisk- eller gassgrill.

Kildesortering, avfall og hygiene

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Hver seksjon har egne avfallsdunker for papp og papir, restavfall og plast, samt spesialavfall. For annet avfall skal oppsatte returpunker i nabolaget benyttes.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs, kan trekke skadedyr som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

Bygningsmessige forandringer, fastmonteringer og lignende.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende eller støttende elementer med mindre dette er godkjent fra styret.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger på sameiets fellesområde. Om slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg og lignende samordnes og godkjennes.

Beboere ved selveierleiligheter plikter å opprettholde fasaden i samme arkitektoniske særpreg med hensyn til farger og materialer benyttet på ytre vegger og gjerder. Det tillates her ikke å sette opp parabolantenner med mindre annet er bestemt av styret.

Plikter og mislighold

Alle seksjonseiere plikter å sette seg inn i husordensreglene og følge disse. Ved fremleie er det eiers ansvar å sørge for at disse blir gjort kjent for leietaker.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Husordensregler Beboerforeningen Moholt Ark

Brøsetvegen 186 A



1. Formål
2. Hensyn til øvrige beboere
3. Organisasjonsfor
4. Vaktmester/dugnad
5. Garasjeanlegg
6. Privat bod
7. Røyking i fellesområdet
8. Postkasser og ringeklokker
9. Orden i fellesområdet
10. Inngangsdør
11. Søppel
12. Spesialavfall
13. Oppussing/Vedlikehold
14. Skadeansvar
15. Grilling
16. Banking av tepper – Blomsterkasser
17. Husdyr
18. Mating av fugler
19. F.D.V. Perm
20. Vedtekter
21. Oppslagstavle
22. Spørsmål
23. Brudd på ordensregler

1.Formål

Husordensreglene har til formål å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr. Samt bevare et enhetlig preg i eiendommen

2.Hensyn til øvrige beboere



Vis nødvendig hensyn til andre beboere. Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 2300 og 0700.
Ved større private arrangement bør naboer varsles i god tid. Dører og vinduer bør holdes lukket under arrangementet..
Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige beboere eller gjør skade på felles eiendom.
Spesielt ved spilling av musikk skal ikke lydnivået være sjenerende.

3.Organisasjonsform

Sameiet Brøsetvegen 186

Moholt Ark	B/L Box Bo	Moholt Næringsbygg a/s

Moholt Ark er en del av Sameiet Brøsetvegen 186.

Moholt Ark er organisert som en beboerforening

4.Vaktmester / Dugnad



Moholt Ark har vaktmestertjenester sammen med b/l Box Bo og Moholt Næringsbygg a/s. Det foreligger instruks for vaktmester for den del som angår Moholt Ark.

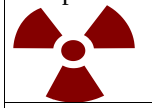
Styret kan tegne avtale om vaktmestertjeneste. Styret har og anledning til å innkalle til dugnad

5.Garasjeanlegg



Det er en garasjeplass til hver leilighet. Denne skal fortrinnsvis brukes til parkering av bil. Oppbevaring av sykler, bildekk o.a. skal skje innenfor sin EGEN oppmerkete p-plass. Alt annet skal oppbevares i bod. Sykler, sportsutstyr og lignende skal **ikke** settes til sjenanse i fellesområdet. **Hold garasjeanlegget ryddig.**

	Vinterlagring av sykler kan skje i utvendig teknisk rom. Vasking og mekking av bil er ikke tillatt
6.Privat bod 	Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, må ikke oppbevares i garsjebod p.g.a. brannfare samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr etc.
7.Røyking i fellesområdet 	Røyking i heis og innvendig fellesområde er ikke tillatt
8.Postkasser og ringeklokker 	Postkassene skal merkes med navn. Prøv å merke disse mest mulig likt. Uønsket reklame skal ikke legges igjen ved postkassene, men kastes i avfallscontainer(papir). Merk ringeklokkene på utsiden med navn.
9.Orden i fellesområdene	Styret oppfordrer alle til å vise nødvendig hensyn til naboer og eiendom. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen skal holdes ryddig og pent. Barnevogner og rullatorer kan om nødvendig settes i felles inngang.
10.Inngangsdør 	Alle inngangsdører skal være lukket og låst hele døgnet. Man skal sjekke at døren går i lås når man forlater bygget. Dette gjelder også garasjeporten. **Det er i alles interesse at man minsker adgangen for fremmede til garasjeanlegget, boder og fellesarealet**.

11.Søppel 	Alt husholdningsavfall pakkes inn og kastes i avfallscontainere. Hvis det ikke er plass skal dette oppbevares i husstanden til container er tømt. Det samme gjelder papir og miljøavfall. Prøv å redusere volumet på søppelet så mye som mulig. Pappkartong etc. skal brettes/flatklemmes.
12.Spesialavfall 	Spesialavfall skal kastes i egne bokser som skal oppbevares i leilighetene. Det blir gitt beskjed når disse blir tømt
13. Oppussing / Vedlikehold 	Vis hensyn når du skal pusse opp. Det skal ikke foretas støyende arbeid etter kl 21 – mandag til fredag. Lørdag til kl 1800. Søndag; stille hele dagen. Ved omfattende arbeider som medfører mye støy skal naboene varsles. Arbeid på bad, kjøkken som inkluderer røropplegg skal utføres av autoriserte firma.
14. Skadeansvar 	Sameier kan bli holdt ansvarlig for skader som ved forsett eller grov uaktsomhet påføres bygget av sameieren selv eller av hans besøkende eller leietakere. Sameier er også ansvarlig for at husordensregler blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten/fellesarealet.
15.Grilling . 	Det er ikke tillatt å bruke annet en gass eller elektrisk grill på terrassene, veranda og svalgang.

16. Banking av tepper og lufting av tøy.Blomsterkasser 	Banking/risting av tepper fra veranda er ikke tillatt. Det vil bli etablert eget stativ for dette, Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket. Unngå at vannsøl og jordrester kommer ned på terrassen under
17. Husdyr 	Det er tillatt å holde husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for de andre beboerne. Hunder skal holdes i bånd, og eier har ansvar for at sameiets fellesområde ikke blir tilgriset. Lufting av husdyr er ikke tillatt på felles terasse.
18.Mating av fugler 	Det er ikke tillatt å mate fugler verken på egen veranda eller på sameiets fellesareal. Dette p.g.a. faren for rotter og mus samt generell forurensing
19. F.D.V (Forvaltning, drift og vedlikehold)	Alle leilighetene har fått utlevert en F.D.V perm – dokumentasjon som inneholder oversikt over materialvalg, leverandør samt bruker og vedlikeholdsanvisninger
20.Vedtekter §	Sameiet har egne vedtekter. Disse følger som bilag. Moholt Ark har også egne vedtekter. Sammen med ”Husordensregler for Moholt Ark” utgjør disse retningslinjer, bestemmelser og regler for sameiet. Alle er ansvarlig for at reglene blir overholdt

	av alle som gis adgang til leiligheten. Reglene kan taes opp til revidering på årsmøtet.
21.Oppslagstavle	Denne står ved heisen i inngangspartiet, og disponeres av styret, og skal brukes til informasjon om ting som omhandler Moholt Ark.Styret kan gi anledning til andre å bruke denne.
22.Spørsmål 	Er det noe dere lurer på, er misfornøyd med eller dere har forslag til forbedringer for å øke trivselen, nøl ikke med å ta kontakt med styret. Man kan eventuelt legge en lapp i postkassen til styrets formann.
23.Brudd på husordensreglene	Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og /eller grove overtredelser kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyning i sakens anledning.
	Takk for at dere hjelper oss med å opprettholde et godt bomiljø

Reviderte vedtekter etter årsmøtet den 21.06.21

VEDTEKTER
for
MOHOLT ARK BEBOERFORENING

del av EIERSEKJONSSAMEIET Brøsetveien 186

§ 1 NAVN
Beboerforeningens navn er Moholt Ark Beboerforening (heretter kalt Moholt Ark).

§ 2 HVA BEBOERFORENINGEN OMFATTER
Moholt Ark består av eierne av 24 selveierleiligheter med adresse Brøsetveien 186 A 7048 Trondheim. Foreningen har kontoradresse Trondheim.

§ 3 FORMÅL
Moholt Ark skal ivareta eiernes felles interesser vedrørende eiendommen. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte eiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

§ 4 ORGANISERING
Moholt Ark er en del av Eierseksjonssameiet Brøsetveien 186, som også består av B/L Boxbo (104 leiligheter) og Moholt Næringsbygg AS (næringsseksjonen).

§ 5 MEDLEMMER
§ 5.1 Det er obligatorisk medlemskap i beboerforeningen for eierne av leiligheter i Brøsetveien 186 A.
§5.2 Hver leilighet gir ett medlemskap med de rettigheter og forpliktelser som følger av vedtekter, ordensregler og gyldige vedtak i årsmøte eller styremøte.
§ 5.3 Den enkelte eier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen eier har noen form for forkjøpsrett til andre leiligheter.
§ 5.4 Eier kan ikke benytte leiligheten til annet enn bolig uten styrets samtykke.
§ 5.5 Styret skal påse at ordensreglene blir overholdt.
§ 5.6 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen og er den enkelte eiers fulle ansvar.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
§ 5.7 Eierskifte skal meldes til styret for registrering. Det samme gjelder for utleie, dog ikke utleie av enkeltrom.

§ 6 STYRET
§ 6.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet sitt styre med 1 leder og ytterligere 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv/oppgaver mellom sine medlemmer. Styrets leder og ett styremedlem velges for ett år, øvrige to år.
§ 6.2 Det skal holdes styremøter etter behov. Styret fører referatprotokoll.
§ 6.3 Styret er beslutningsdyktig når hele styret (tre medlemmer) er til stede, og vedtak treffes ved 2/3 flertall. Styreleder pluss ett styremedlem kan tegne firmaet og er tildelt prokura.
§ 6.4 Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer. Det opprettes avtale med Tobb/Securitas om oppbevaring og rutiner for bruk av masternøkkel for bygget.
§ 6.5 Styreleder i Moholt Ark skal automatisk være representanten til styret i Eiersameiet Brøsetveien 186.
§ 6.6 Styret pålegges å utarbeide budsjett.

§ 7 ÅRSMØTET
Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned, etter forutgående skriftlig innkalling fra styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Sakliste skal følge innkallingen.
Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meddeles styret skriftlig om dette minst 5 dager før årsmøtet.
Ekstraordinært årsmøte eller beboermøte avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av eierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøtet.

I årsmøtet skal følgende behandles

a) Valg av møteleder
b) Registrere fremmøte
c) Valg av referent
d) Valg av person til å signere protokoll sammen med møteleder.
e) Godkjenning møteinnkalling
f) Godkjenning dagsorden .
d) Godkjenning styrets årsberetning.
e) Godkjenning årsregnskap og revisjonsberetning.
f) Behandle innkomne forslag, fra styret og medlemmene.
g) Valg av styreleder (ett år), to styremedlemmer og en varamann (to år)

h) Valg av valgkomite.

Valgene foregår ved handsopprekning hvis ikke annet bestemmes.
På årsmøtet har hver leilighet en stemme. En eier kan være representert ved fullmektig, som møter med datert skriftlig fullmakt.

Alle saker avgjøres ved simpelt flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når møtet krever større flertall.

§ 8 REGNSKAPSFØRING OG REVISJON
Styret skal påse at det føres nødvendig regnskap for beboerforeningens drift.
Resultat- og balanseregnskap kreves.
Styret kan ansette forretningsfører, revisor og annet personell for å ivareta forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

§ 9 MISLIGHOLD
Ved unnlatelse av å betale pålagt husleie fastsatt av foreningens årsmøte, kan beboerforeningen gå til utpanting av den enkeltes leilighet for å inndrive tilgodehavende.

§10 VEDTEKTER OG ORDENSREGLER
Styret skal påse at det finnes oppdaterte vedtekter og ordensregler for beboerforeningen. Disse skal utdeles til eierne av leilighetene til enhver tid.
Endring av vedtektene og ordensregler krever minst simpelt flertall vedtatt av årsmøtet.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter gjelder fastsatte vedtekter og ordensregler for Eierseksjonssameiet Brøsetveien 186. Ved motstrid følges vedtektene for Eierseksjonssameiet.

Vedtektene er vedtatt på stiftelsesmøte til Moholt Ark Beboelsesforening den 06.11.2008. og revidert sist etter årsmøtet den 21.06.21.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Brøsetveien 186

Tid: Torsdag 05.06.2025. Kl. 18.00

Sted: Sofagruppen i 2. etasje hos BoxBo

Til behandling foreligger:

Sak 1: Konstituering

Registrere fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av to personer til å signere protokoll
Godkjenning av innkalling og dagsorden

Sak 2: Årsregnskap 2024

Vedlegg 1

Forslag til vedtak:
Årsregnskap bestående av resultat, balanse, noter og revisjonsberetning godkjennes.

Sak 3: Fastsettelse av styrets og revisors honorar

Forslag til vedtak:
Styrets honorar vedtas (jfr. budsjett) til kr 15.000.
Revisors honorar vedtas.

Sak 4: Valg av styre

Forslag til nytt styre

Styreleder:	Håvard Grimsbø	Moholt Næring (Velges for 2 år)
Styremedlem:	Ellen Woldseth	Moholt Ark (Velges for 2 år)
Styremedlem:	Arve Haugan	Moholt Ark (1 år igjen, ikke på valg)
Styremedlem:	Atle Lyså	Box Bo (1 år igjen, ikke på valg)
Styremedlem:	Gaute Fagerland	Box Bo (1 år igjen, ikke på valg)

Sak 5: Innmeldte saker

Det er ingen innmeldte saker.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Brøsetveien 186

Sameiet Brøsetveien 186 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 168 648	1 168 648	1 168 648	1 449 174
Sum driftsinntekter		**1 168 648**	**1 168 648**	**1 168 648**	**1 449 174**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	0	-353	-1 000	-1 000
Styrehonorar		0	-2 500	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-31 127	-29 695	-27 089	-32 155
Eksterne honorar	2	-9 627	-8 363	-4 500	-6 189
Drifts- og serviceavtaler	3	-14 865	-14 091	-14 500	-50 711
Vaktmestertjenester		-56 639	-69 524	-70 000	0
Løpende vedlikehold	4	-4 625	0	0	-50 000
Festeavgift	5	-1 227 952	-1 172 052	-1 255 864	-1 284 000
Andre driftsutgifter	6	-8 684	-581	0	0
Sum driftskostnader		**-1 353 519**	**-1 297 158**	**-1 387 953**	**-1 439 055**
DRIFTSRESULTAT		**-184 871**	**-128 510**	**-219 305**	**10 119**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		19 307	23 417	19 000	19 000
Finanskostnader		-27 627	-26 370	-27 000	-27 810
Netto finansposter		**-8 320**	**-2 953**	**-8 000**	**-8 810**
Resultat før skattekostnad		**-193 191**	**-131 463**	**-227 305**	**1 309**
Ordinært resultat etter skatt		-193 191	-131 463	-227 305	1 309
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**-193 191**	**-131 463**	**-227 305**	**1 309**
Disponering av totalresultat:		-193 191	-131 463	-227 305	1 309
Overført fra annen egenkapital		-193 191	-131 463	0	0

Org.nr: 989 938 991 - 670

Sameiet Brøsetveien 186 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	8	10 226	0
Opptjente renter	8	19 307	23 417
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	433 383	636 553
Sum omløpsmidler		**462 916**	**659 970**
SUM EIENDELER		**462 916**	**659 970**

Sameiet Brøsetveien 186 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	462 917	656 108
Sum egenkapital		**462 917**	**656 108**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	3 863
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Sum kortsiktig gjeld		**-1**	**3 862**
Sum gjeld		**-1**	**3 862**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**462 916**	**659 970**

Sted:_____, dato:_____

Ingeborg Støvne
Leder

Atle Lyså
Styremedlem

Gaute Fagerland
Styremedlem

Arve Haugan
Styremedlem

Bjørn Egil Eggen
Styremedlem

Org.nr: 989 938 991 - 670

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet et satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	0	353
Sum personalkostnader	**0**	**353**

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Fakturerte tjenester	744	0
Sum eksterne honorarer	**9 627**	**8 363**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	14 865	14 091
Sum drifts- og serviceavtaler	**14 865**	**14 091**

Sameiet Brøsetveien 186 - Noter 2024

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	4 625	0
Sum vedlikehold	**4 625**	**0**

Note 5 - FESTEAVGIFT

Sameiets tomt er festet. Festeavgiften reguleres årlig per 01.01. i samsvar med konsumprisindeks. I 2024 er det betalt 1 227 952,- kroner i festeavgift. Leieforholdet varer til 2075. Dersom tomtefesteloven skulle hjemle rett til innløsning av eiendommer bortfestet til kombinasjonsformål, skal fester ikke kunne kreve innløsning før etter 30 år, 24.05.2034. Fester har fraskrevet seg retten til å si opp leieforholdet hvert 5 år.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	6 231	0
Bankgebyrer	567	570
Andre gebyrer	1 887	12
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	**8 684**	**581**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**656 108**	**787 571**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-193 191	-131 463
Årets endring i disponible midler	**-193 191**	**-131 463**
Disponible midler i periodens slutt	**462 917**	**656 108**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**462 917**	**656 108**

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	16	16
Bankinnskudd	433 367	636 537
Sum bankinnskudd	**433 383**	**636 553**

Org.nr: 989 938 991 - 670

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**656 108**	**787 571**
Annen egenkapital 01.01	656 108	787 571
Årets resultat	-193 191	-131 463
Annen egenkapital 31.12	**462 917**	**656 108**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**462 917**	**656 108**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Brøsetveien 186.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Brøsetveien 186

Styreleder	Ingeborg Støvne (sign.)	08.05.2025
Styremedlem	Arve Haugan (sign.)	08.05.2025
Styremedlem	Bjørn Egil Eggen (sign.)	08.05.2025
Styremedlem	Gaute Fagerland (sign.)	08.05.2025
Styremedlem	Atle Lyså (sign.)	08.05.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BRØSETVEIEN 186

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BRØSETVEIEN 186.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FDLMH-CKXWQ-Y2VTV-1AODJ-JOKZ2-XCYSY

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-09 13:03:44 UTC

bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: FDLMH-CKXWQ-Y2VTV-1AODJ-JOKZ2-XCYSY

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET BRØSETVEIEN 186

Vedtatt på sameiermøtet 07.03.2008

1. NAVN
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Brøsetveien 186.

2. HVA SAMEIET OMFATTER
Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 53, bnr. 203, i Trondheim kommune. De enkelte sameiere har eiendomsrett til ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

En bruksenhet består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

3. FORMÅL
Sameiet har kombinert bolig og næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

Også fellesareal skal benyttes i tråd med sitt formål. Fellesareal tillagt boligseksjonene, jf. pkt 4 siste avsnitt, har som formål å tjene boligseksjonene disse er tilknyttet til.

4. FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONENE
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf pkt. 3. Bruken av bruksenheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Eier av boligseksjonene har enerett til bruk av fellesareal slik dette fremgår av vedlegg 1. til vedtektene. Eneretten kan fra sameiets side sies opp eller endres dersom sameiets forhold og hensynet til øvrige sameiere gjør dette strengt nødvendig. Endring eller oppsigelse besluttes av sameiemøtet, og krever to tredjedels flertall av stemmene avgitt på møtet. Utgifter knyttet til de aktuelle fellesarealene dekkes av eierne av boligseksjonene. Utgiftene fordeles iht. brøk dersom annen fordeling ikke er naturlig. Eksempelvis dersom kostnaden er knyttet til areal beliggende utelukkende mellom næringsseksjon og Borettslaget Boxbo.

5. JURIDISKE DISPOSISJONER
Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker. Unntatt for meldeplikt ved bortleie er seksjoner som eies av Borettslaget Boxbo.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameie har ikke oppløsningsrett.

6. ORDINÆRT SAMEIERMØTE
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:
1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte, sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

7. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameier som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf pkt. 6.

8. SAMEIERMØTETS VEDTAK
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt. 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameier for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9. STYRET
Sameiet skal ha et styre på fra 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

10. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet på sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. ORDENSREGLER
Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet. Vedtak om andre, eller endrede, ordensregler gjøres med simpelt flertall.

12. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER
Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

13. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Vedlikehold i sameiet skal gjennomføres i henhold til denne planen.

Næringsseksjonen har ansvar for gjennomføring av vedlikehold av fellesareal/bygningsmasse i umiddelbar tilknutning til denne. Ansvar for vedlikehold for øvrig tilligger boligseksjonene. Borettslaget Boxbo vedlikeholder fellesareal/bygningsmasse tilknyttet dette i gammel fløy. Dersom det opprettes et interesselag for boliger i ny fløy, vil denne gis tilsvarende ansvar. I motsatt fall vil ansvaret ligge hos sameiet i fellesskap, som deretter viderefakturerer seksjonene i ny fløy, jf. vedtektenes pkt. 14.

Fellesareal/bygningsmasse som benyttes av, eller har umiddelbar tilknytning til både nærings- og boligseksjoner, vedlikeholdes i fellesskap.

Styret kan uansett hvem som har ansvar for vedlikeholdet, i sameieregi gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

14. FELLESKOSTNADER
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal om mulig fordeles mellom borettslagsdelen, næringsdelen og nybygg etter hvor kostnaden naturlig hører hjemme. Dersom enighet om hvor kostnaden hører hjemme ikke kan oppnås, skal kostnaden fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Som felleskostnader anses blant annet:
a) eiendomsforsikring, jf pkt. 18,
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
c) lys/oppvarming av fellesarealer,
d) kostnader ved forretningsførsel og ev. styrehonorarer,
e) kostnader ved festeavgift,
f) eiendomsskatt, jf. vedtektenes pkt. 16

I parkerings- eller bodanlegg hvor de enkelte parkeringsplasser eller boder er tilleggsdeler som tilhører den enkelte bruksenhet, er kostnadene ved den enkelte parkeringsplass eller bod særkostnader. Kostnader knyttet til øvrige deler av parkerings- eller bodanlegget er felleskostnader.

Kostnader knyttet til fellesareal som boligseksjonene har midlertidig eksklusiv bruksrett til, belastes de seksjoner bruksretten er lagt til.

Kostnadene ved betaling av festeavgift er fordelt mellom Borettslaget Boxbo, 50 %, næringsseksjon 23, 33 % og seksjoner i ny boligfløy 26, 66 %. Fordelingen er i tråd med det areal de ulike enhetene disponerer, herunder iberegnet fellesareal til eksklusiv bruk.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER
Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene anses som mislighold fra sameiernes side.

16. EIENDOMSSKATT
De ulike typer areal i sameiet er av Trondheim kommune taksert ulikt. Med grunnlag i prinsippene om fordeling av felleskostnader, jf. pkt 14, skal skatten utlignet på sameiet Brøsetveien 186 internt fordeles etter den takserte verdien av det arealet den enkelte seksjon omfatter.

Gjeldende standardtakster er per januar 2007 som følger:

Kjeller (pr. m^2 BRA)	2000
Boliger (pr. m^2 BRA)	13000
Næringslokaler (pr. m^2 BRA)	5000

Verdien av hver seksjon finner man ved å multiplisere antall kvadratmeter med den til enhver tid gjeldende skattetakst for de respektive areal. Skatten utgjør inntil 7 promille av verdien.

Verdi av fellesareal med boligformål tilknyttes boligseksjonene iht. innbyrdes brøk mellom boligseksjoner. Verdi av fellesareal til næringsformål tilknyttes næringsseksjonene. Fellesareal med felles formål bolig og næring, fordeles etter sameiebrøken.

Styret skal utarbeide en egen oversikt over den interne fordelingen av eiendomsskatt i sameiet, og sørge for at kommunen varsles om dette slik at fordelingen kan hensyntas i forbindelse med kommunens utfakturering.

Dersom kommunen velger å utfakturere eiendomsskatt i henhold til en annen fordeling, som for eksempel etter sameierbrøk, skal sameiet gjennomføre et internt justeringsoppgjør.

Ved enhver justering/fordeling skal skattefradrag for boliger hensyntas slik eiere av boliger får det fradrag man til enhver tid har krav på.

17. ANSVAR UTAD
Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditorer ikke får dekning av de øvrige sameiere.

18. FORSIKRING
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

19. SKADER PÅ EIENDOMMEN
Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene. Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

20. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER
For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon(er). Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

21. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

22. LOV OM EIERSEKSJONER
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I

Sameiet Brøsetveien 186

Tid: Torsdag 05.06.25. Kl. 18.00

Sted: Årsmøtet ble avholdt i Boxbo sine lokaler.

Saker til behandling:

Sak 1: Konstituering

Registrere fremmøte

- Boxbo Borettslag representert ved 3493 kvm
  Gaute Fagerland og Atle Lyså
- Moholt Næringsbygg AS v/ Håvard Grimsbø 2191 kvm
- Moholt Ark representert ved 2376 kvm
  Arve Haugan og Ellen Woldseth

Valg av møteleder og referent: Håvard Grimsbø ble valgt som møteleder og til å føre protokoll.
Valg av to personer til å signere protokoll: Arve Haugan og Håvard Grimsbø ble valgt til å signere protokoll.
Godkjenning av innkalling og dagsorden: Ble enstemmig godkjent.

Sak 2: Årsregnskap 2024

Sameiets årsregnskap ble gjennomgått av styret med forklaring til resultatregnskap, balanse og noter.

Vedtak:
Årsregnskap 2024 bestående av resultat, balanse, noter og revisjonsberetning ble enstemmig godkjent.

Sak 3: Fastsettelse av styrets honorar og revisors honorar

Styrets honorar jfr. vedtatt budsjett.

Vedtak:
Styrets honorar ble enstemmig vedtatt til kr 15.000.
Hvert enkelt styremedlem avgjør om de ønsker å ta ut honorar.
Revisors honorar vedtatt.

Sak 4: Valg av styre

Følgende medlemmer ble foreslått til vervene:

Styreleder:	Håvard Grimsbø	Moholt Næring (Valgt for 2 år)
Styremedlem:	Arve Haugan	Moholt Ark (1 år igjen, ikke på valg)
Styremedlem:	Gaute Fagerland	Box Bo (1 år igjen, ikke på valg)
Styremedlem:	Atle Lyså	Box Bo (1 år igjen, ikke på valg)
Styremedlem:	Ellen Woldseth	Moholt Ark (Valgt for 2 år)

signatures verified by limeD
This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint: dab33f7071d55933e8e2e0da0cb0d9535cdd70940e0431fe20bb70b217a8010d

Vedtak:
Ovennevnte styre ble valgt.

Sak 5: Innmeldte saker

Ingen.

Signatur protokoll for møteleder:

Håvard Grimsbø

Signatur protokoll

_____

Håvard Grimsbø

Signatur protokoll

_____

Arve Haugan

signatures verified by limeD
This document has been digitally signed using Lime eSign. Original document fingerprint: dab33f7071d55933e8e2e0da0cb0d9535cdd70940e0431fe20bb70b217a8010d

Document Verification

Document Information

Name: Referat Ordinær GF Sameiet Brøsetveien 186 - 2025
Sent by: Hege Anita S. Åmot
Sent date: 2025-06-30 10:16:05 UTC
Signed by all parties: 2025-06-30 16:59:34 UTC
Signing/transaction ID: 3036
Original document file ID: 616020
Original document fingerprint:
dab33f7071d55933e8e2e0da0cb0d9535cdd70940e0431fe20bb70b217a8010d

Signed By

Name: Håvard Grimsbø
E-mail: havard.grimsbo@trym.no

Signed date: 2025-06-30 10:18:08 UTC
Signing method: Norwegian BankID
IP address: 80.213.196.203
Browser: Edge 138.0.0
Platform: Windows
PID : 9578-5995-4-33283
Date of birth: 1979-04-10

Transaction id: pFLLJsPCob0LFHqw3fAe70RYmJfxkJvXthOhWiFuXDGB1VuaJSA6oUerPdhqGNOS
Receipt url: https://signature.lime-technologies.com/receipt/pFLLJsPCob0LFHqw3fAe70RYmJfxkJvXthOhWiFuXDGB1VuaJSA6oUerPdhqGNOS

Name: Arve Haugan
E-mail: arve@callister.no

Signed date: 2025-06-30 16:59:34 UTC
Signing method: Norwegian BankID
IP address: 46.9.16.222
Browser: Edge 138.0.0
Platform: Windows
PID : 9578-5999-4-1327338
Date of birth: 1950-04-28

Transaction id: FUyIFtmDFqK42DlZ2tD5TX33ULXJUvUoA9jXpjU70k2tGiMYPqD4FcUKLtZAoc8T
Receipt url: https://signature.lime-technologies.com/receipt/FUyIFtmDFqK42DlZ2tD5TX33ULXJUvUoA9jXpjU70k2tGiMYPqD4FcUKLtZAoc8T

This document has been digitally signed by the parties listed above using Lime eSign.
Party initiating electronic signature process in Lime eSign identified as TOBB (946629243).

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	04/27360/ oppgis ved alle henv.		26.02.2007

Brøsetvegen 186, ferdigattest for tilbygg boligblokk, riving og bruksendring

Byggested:	**Brøsetvegen 186** Gnr.: **53** Bnr.: **203**
Ansvarlig søker:	**Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver:	**Prora Hus AS**
Tiltaksart:	**§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype:	**Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 20.02.2007.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2891/04, 766/05, 1955/05 og 2924/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

for Kåre Rypdal
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi:
Prora Hus AS, Olav Tryggvasons gate 28, 7011 TRONDHEIM

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IR 2891/04

RAMMETILLATELSE

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Ingrid Risan	04/27360/ oppgis ved alle henv.		26.10.2004

BRØSETVEGEN 186, SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR TILBYGG BOLIGBLOKK, RIVING OG BRUKSENDRING

Byggested: **Brøsetvegen 186** Gnr.: **53** Bnr.: **203**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Realbo AS**

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

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt plan- og bygningsenheten 18.08.2004.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 18.08.2004 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder riving av deler av enetasjes bygning i tidligere hotellkompleks (fløy mot Brøsetvegen), tilbygg/nybygg i fire etasjer med parkeringskjeller, samt bruksendring av tidligere hotellarealer i første etasje til forretningsareal. 2.-4. etasje i den tilbygde blokka skal nyttes til 24 boliger i størrelsen 70-111 m².

Det er nylig godkjent bruksendring til boliger i eksisterende hotellblokk på eiendommen.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt spesifikt for tilbyggprosjektet.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknad fra Oddgeir Schei som eier av Brøsetvegen 182D. Han påpeker at det ikke foreligger oversikt over antall leiligheter, men at det ser ut til å være for mange. Videre er ikke eie/leieform opplyst. Naboene bør hensyntas, og det hevdes at prosjektet vil forringe verdien på eiendommene. Prosjektet godtas ikke i sin nåværende form.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150 Telefaks: +47 72546705 Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Det er mottatt klage som spesielt omfatter tilbygget/nybygget fra Arnt Wenaas, Brøsetvegen 182, på vedtak av aktuell reguleringsplan. Wenaas er ikke nabo i lovens forstand til byggetomta, og har derfor ikke fått nabovarsel i byggesaken. På bakgrunn av innsendt klage i reguleringssaken sendes Wenaas imidlertid kopi av vedtaket til orientering.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt av bystyret 27.03.2003. Eiendommen er vist som eksisterende virksomhetsområde.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 1162 x, "Reguleringsplan for Brøsetvegen 186 og 188", vedtatt i bystyret 17.06.2004. Eiendommen er regulert til kombinert formål, områder for boliger/forretning.

Vurdering/begrunnelse
Til nabomerknad bemerkes at antallet leiligheter er 24 (regulert maksimalt 27), og at disse er i størrelsen 70-111 m² (regulert minimum 50 m²). Eieformen reguleres ikke av plan- og bygningsloven. Det vises til reguleringsprosessen når det gjelder antallet leiligheter og forholdet til naboene. Byggesaken innebærer ikke noe nytt i negativ retning for naboene i forhold til det som var avklart der, faktisk er leilighetsantallet gått ned med til sammen fire leiligheter i prosessen fra reguleringssak til byggesak.

Tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan både mht. tomteutnyttelse, høyde, leilighetsantall, leilighetsstørrelse, forretningsandel og parkeringsdekning. Bestemmelsene forutsetter at nybygg skal ha heis, og at minimum 20 % av leilighetene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede. De innsendte planer viser løsninger som ikke uten videre tilfredsstiller dette kravet, i det bl.a. inngangssoner i leilighetene og adkomstsoner i forbindelse med baderom virker trange. I beskrivelsen opplyses det imidlertid at planene vil bli gjennomgått i den videre prosjektering for å løse dette. Plan- og bygningsenheten forutsetter at det i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse redegjøres for hvordan krav til tilgjengelighet er tilfredsstillende løst.

Utomhusarealer er godkjent i forbindelse med bruksendring av eksisterende hotellblokk til boliger, og støyskjerm langs Omkjøringsvegen er omsøkt og behandles som egen sak. Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for de omsøkte boligene vil ikke bli gitt før utomhusarealer og støyskjerming er ferdigstilt. Det forutsettes at innredning og bruk av forretningsarealer i første etasje blir omsøkt for seg.

Det minnes om at tiltaket skal tilknyttes fjernvarme.

Plan- og bygningsenheten minner videre om at boder i kjeller (sportsboder) skal være minimum 5 m² pr. boligenhet. Ut over dette og ovennevnte kommentarer til tilgjengelighet har plan- og bygningsenheten ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.

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

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Før det blir gitt igangsettingstillatelse må følgende vilkår være oppfylt:

-Redegjørelse for/reviderte tegninger som viser hvordan tiltaket tilfredsstiller reguleringsplanens og teknisk forskrifts krav til tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede må foreligge
-Innredning av forretningsarealer i første etasje må omsøkes spesielt før de tas i bruk.
-Det forutsettes at ansvarsområdet kontroll av tverrfaglig brannverntiltak blir dekket ved søknad om igangsettingstillatelse
-Ledningsplan som viser tilknytting til offentlig ledningsnett må foreligge
-Avfallsplan må foreligge
-Egen søknad for riving av nettstasjon forutsettes innlevert og innvilget før igangsetting av tiltaket

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
-Per Knudsen Arkitektkontor AS
(ansvarlig søker, ansvarlig for prosjektering og kontroll av prosjektering av arkitektur og bygningsfysikk, tiltaksklasse 3)
-Sivilingeniørene Harboe og Leganger
(konstruksjonsteknisk prosjektering og kontroll av konstruksjonsteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3, geoteknisk eller ingeniørgeologisk prosjektering og kontroll av geoteknisk eller ingeniørgeologisk prosjektering, tiltaksklasse 2)
-Theorells AS
(prosjektering og kontroll av prosjektering av brannalarmanlegg, ledelyssystemer, rørinstallasjoner, ventilasjon, klimateknikk, vannforsyning, avløp, tiltaksklasse 3)
-NEAS Norsk Brannconsult AS
(prosjektering og kontroll av prosjektering brannsikkerhet, tiltaksklasse 3)

Foretakene som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder.

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

*

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

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

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

Kontrolldokumentasjon mv.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Underretning til øvrige aktører
Ansvarlig søker har ansvaret for å underrette øvrige aktører om vedtaket.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Ingrid Risan
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Kopi med vedlegg:
-Realbo AS, Kongens gate 34, 7012 Trondheim
-Oddgeir Schei, Angelltrøvegen 64, 7048 Trondheim
-Arnt Wenaas, Brøsetvegen 182, 7048 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 0766/05

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Ingrid Risan	04/27360/ oppgis ved alle henv.		07.04.2005

BRØSETVEGEN 186, SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR TILBYGG BOLIGBLOKK, RIVING OG BRUKSENDRING, DELSØKNAD I: GRAVING, GRUNNARBEIDER, FUNDAMENTER, GRUNNMUR OG RIVING

Byggested: **Brøsetvegen 186** Gnr.: **53** Bnr.: **203**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Prora Hus AS**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 07.02.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 07.02.2005, 24.02.2005, 16.03.2005 og 05.04.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av graving, grunnarbeider inkl. ledningsomlegging, fundamenter, grunnmur og riving i forbindelse med oppføring av tilbygg boligblokk med 24 leiligheter og riving/bruksendring av eksisterende lokaler.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 26.10.2004 i delegasjonssak nr. FBR IR 2891/04.

Vurdering/begrunnelse
Vilkår stilt i rammetillatelsen er/blir avklart på følgende måte:
-Redegjørelse for/reviderte tegninger som viser hvordan tiltaket tilfredsstiller reguleringsplanens og teknisk forskrifts krav til tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede må foreligge: OK
Avventes til seinere igangsettingssøknad som omhandler boligdelen av prosjektet.
-Innredning av forretningsarealer i første etasje må omsøkes spesielt før de tas i bruk: OK
Dette vil bli gjort når leietakere er klarlagt.
-Det forutsettes at ansvarsområdet kontroll av tverrfaglig brannverntiltak blir dekket ved søknad om igangsettingstillatelse:

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150 Telefaks: +47 72546705 Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

Avventes til neste søknad om igangsettingstillatelse. OK
-Ledningsplan som viser tilknytting til offentlig ledningsnett må foreligge:
Tilkopling foregår inne i bygget. Omlegging av offentlig vannledning er omsøkt, og byggeplaner godkjent av Trondheim byteknikk i brev av 04.04.2005 med forbehold om innsending av reviderte arbeidstegninger. ✓
-Avfallsplan må foreligge:
Avfallsplan foreligger. ✓
-Egen søknad for riving av nettstasjon forutsettes innlevert og innvilget før igangsetting av tiltaket:
Dette er drøftet med TEV. Ny nettstasjon er satt i bestilling, og oppføring av midlertidig nettstasjon er meddelt kommunen. ✓

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a pålegges omsøkte bygning tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til TEK § 9-23.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

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

Omsøkte bygning må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.

Før igangsettingstillatelse for neste fase blir gitt må resterende vilkår stilt i rammetillatelse være oppfylt.

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
-Sivilingeniørene Harboe og Leganger:
Ansvarlig for prosjektering og kontroll av prosjektering for konstruksjonsteknikk og ingeniørgeologi, tiltaksklasse 2 K
-Stjern Entreprenør AS:
Ansvarlig for utførelse og kontroll av utførelse for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
-Jan Stræte AS:
Ansvarlig for utførelse og kontroll av utførelse for bunnledninger, tiltaksklasse 2 K
-Grunnarbeid AS:
Ansvarlig for utførelse og kontroll av utførelse for utvendig VA, tiltaksklasse 3
-Spets Consulting group AS:
Ansvarlig for prosjektering og kontroll av prosjektering for bunnledninger og utvendig VA, tiltaksklasse 1 K

Spets Consulting group AS overtar med dette del av Theorells AS sitt ansvarsområde (gitt i rammetillatelse) for prosjektering/kontroll av prosjektering av bunnledninger.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Foretakene som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/27360	07.04.2005

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 18.08.2004 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes plan- og bygningsenheten uten ugrunnet opphold.

Bygg- og anleggsavfall
Plan- og bygningsenheten godkjenner plan for avfallsplan mottatt 24.02.2005.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

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

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Ingrid Risan
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Prora Hus AS, Kongens gate 8, 7011 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Norsk Heiskontroll, Lade alle 65, 7441 Trondheim
Miljø- og landbruksenheten

041737/05

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 1955/05

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Ingrid Risan	04/27360/ oppgis ved alle henv.		11.08.2005

Brøsetvegen 186, søknad om igangsettingstillatelse for tilbygg boligblokk, riving og bruksendring, delsøknad II

Byggested: **Brøsetvegen 186** Gnr.: **53** Bnr.: **203**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Prora Hus AS**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 23.06.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 23.06.2005 og 08.08.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av arbeider av bygningsteknisk og teknisk art når det gjelder tilbygg til boligblokk. Søknaden gjelder videre noen endringer når det gjelder ansvarsretter.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 26.10.2004 i delegasjonssak nr. FBR IR 2891/04, og igangsettingstillatelse del I for graving, grunnarbeider, fundamenter, grunnmur og riving 07.04.2005 i sak nr. FBR IP 0766/05. Foreliggende sak gjelder igangsetting av øvrige arbeider med unntak av heisanlegg.

Vurdering/begrunnelse
Vilkår stilt i rammetillatelsen som ikke var oppfylt ved delsøknad I er nå oppfylt på følgende måte:
-Redegjørelse for/reviderte tegninger som viser hvordan tiltaket tilfredsstiller reguleringsplanens og teknisk forskrifts krav til tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede foreligger.
-Innredning av forretningsarealer i første etasje er omsøkt.
-Ansvarsområdet kontroll av tverrfaglig brannverntiltak er dekket.
-Ledningsplan som viser tilknytting til offentlig ledningsnett foreligger.
-Melding om ny nettstasjon er innlevert og godkjent.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

106185/05

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/27360	11.08.2005

KOPI

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a pålegges omsøkte bygning(er) tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til TEK § 9-23.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

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

Omsøkte bygning må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Esmi AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

SWECO Grøner AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Spets Consulting Group AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

S. Moe AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Buvik Elektro AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Jan Stræte VVS AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Det er i igangsettingstillatelse, delsøknad I gitt ansvarsrett for utførelse og kontroll av utførelse av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2, for hele tiltaket til Stjern Entreprenør AS. Denne ansvarsretten endres til å gjelde bygninger, da S. Moe AS, Buvik Elektro AS og Jan Stræte VVS AS i dette vedtaket får ansvarsrett for installasjoner (hhv. ventilasjon og klimateknikk, brannalarmanlegg og nødlys, sanitæranlegg og varmeanlegg).

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/27360	11.08.2005

KOPI

Ansvarsrett for prosjektering og kontroll av prosjektering for en rekke tekniske fag gitt til Theorells AS i rammetillatelsen går ut, og erstattes med ovenstående ansvarsretter gitt til Esmi AS, SWECO Grøner AS og Spets Consulting group AS.

Lokal godkjenning
I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:
Buvik Elektro AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

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

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	04/27360	11.08.2005

KOPI

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. Bygningssjef

Ingrid Risan
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Prora Hus AS, Kongens gate 8, 7011 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Norsk Heiskontroll, Lade allé 65B, 7041 Trondheim
Miljø- og landbruksenheten

106185/05

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 2924/05

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Ingrid Risan	04/27360/ oppgis ved alle henv.		01.11.2005

Brøsetvegen 186, søknad om igangsettingstillatelse for tilbygg boligblokk, riving og bruksendring; heis, delsøknad III

Byggested: **Brøsetvegen 186** Gnr.: **53** Bnr.: **203**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Prora Hus AS**

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

Innledning
Deres søknad om igangsettingstillatelse er mottatt plan- og bygningsenheten 19.10.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 19.10.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av heis. Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 26.10.2004 i delegasjonssak nr. FBR IR 2891/04 og igangsettingstillatelser for øvrige arbeider 07.04.2005 i sak FBR IP 0766/05 og 11.08.2005 i sak FBR IP 1955/05.

Vurdering/begrunnelse
Vilkår stilt i rammetillatelsen er oppfylt.

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a pålegges omsøkte bygning tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til TEK § 9-23.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES.

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

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

147342/05

Omsøkte bygning må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens § 66a.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

KONE AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

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

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Ingrid Risan
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Prora Hus AS, Kongens gate 8, 7011 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Norsk Heiskontroll, Lade allé 65B, 7041 Trondheim

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 1517/06

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

GODKJENNING

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Ingrid Risan	04/27360/ oppgis ved alle henvendelser		20.06.2006

Brøsetvegen 186, søknad om godkjenning av ansvarsrett i forbindelse med tilbygg til boligblokk, riving og bruksendring

Byggested: **Brøsetvegen 186** Gnr.: **53** Bnr.: **203**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Prora Hus AS**

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

Innledning
Søknad om ansvarsrett er mottatt byggesakskontoret 23.06.2005. Søknaden ble innsendt sammen med søknad om igangsettingstillatelse, delsøknad II, men ble beklageligvis avglemt behandlet sammen med denne i sak FBR IP 1955/05.

Det søkes om ansvarsrett for ansvarlig kontrollerende brannsikkerhet, KUT, tiltaksklasse 3.

Tiltaket er godkjent i delegasjonssak nr. FBR IR 2891/04 (rammetillatelse), FBR IP 0766/05, FBR IP 1955/05 og FBR IP 2924/05 (igangsettingstillatelser).

Vurdering/begrunnelse
NEAS Norsk Brannconsult AS oppfyller kravene for godkjenning i forskrift til plan- og bygningsloven om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

VEDTAK:

SØKNAD OM ANSVARSRETT GODKJENNES.

I samsvar med søknaden tildeles ansvarsrett til:

NEAS Norsk Brannconsult AS for følgende ansvarsområder:

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542721
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vedtaket er fattet i medhold av forskrift til plan- og bygningsloven om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF). Det vises til ovennevnte begrunnelse.

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

Gebyrer i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

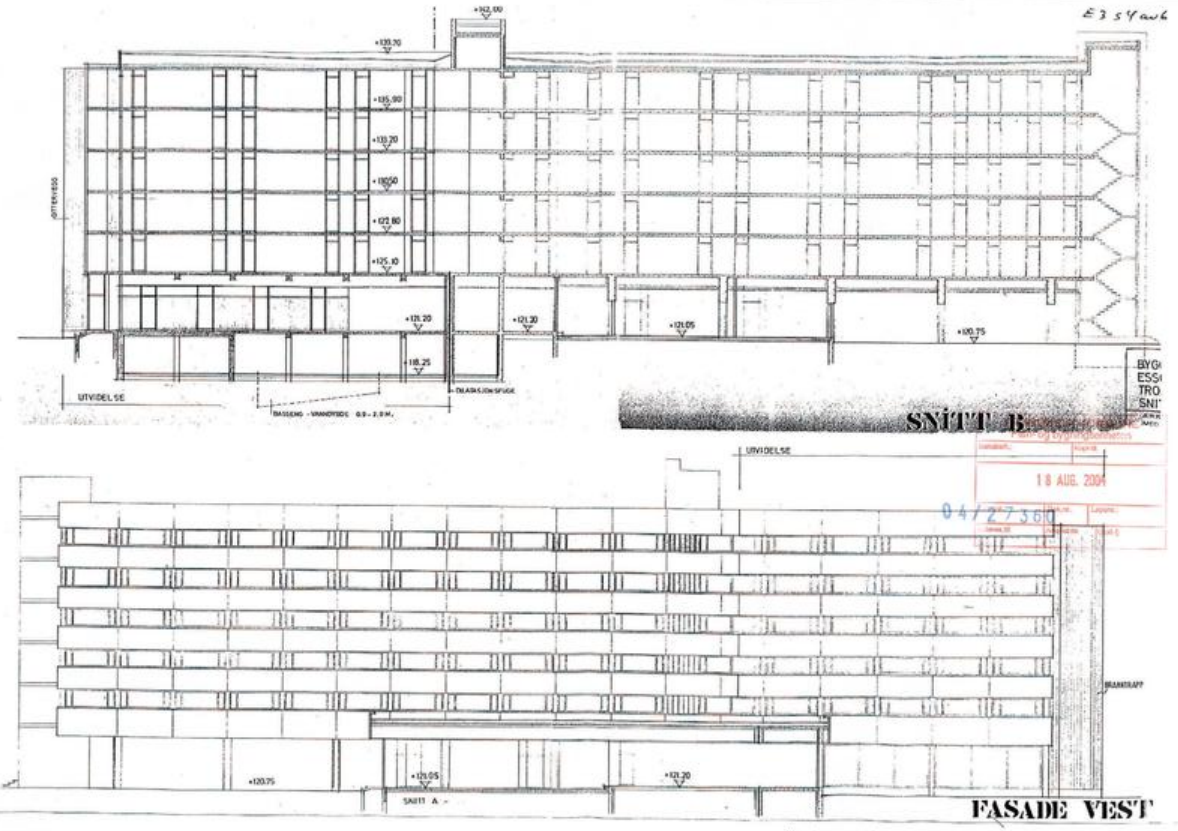
Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Ingrid Risan
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Prora Hus AS, Kongens gate 8, 7011 TRONDHEIM

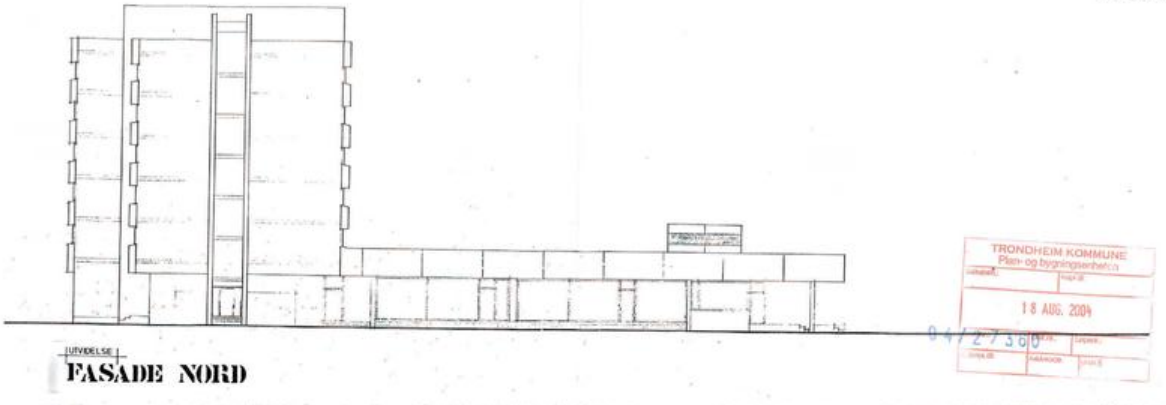
E 3 5 4 a n k



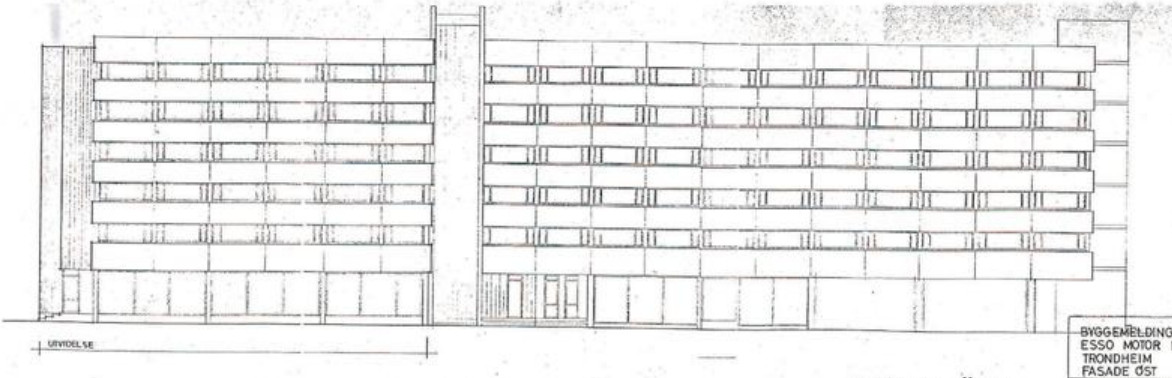
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
18 AUG. 2004
04/27360

BRØSETVEGN 186 – TIDL. HOTELL SCANDIC Opprinnelige tegninger SNITT målestokk 1:200 Tegningsmontasje: dato:18.06.2004 PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

E 3 5 6 a n k



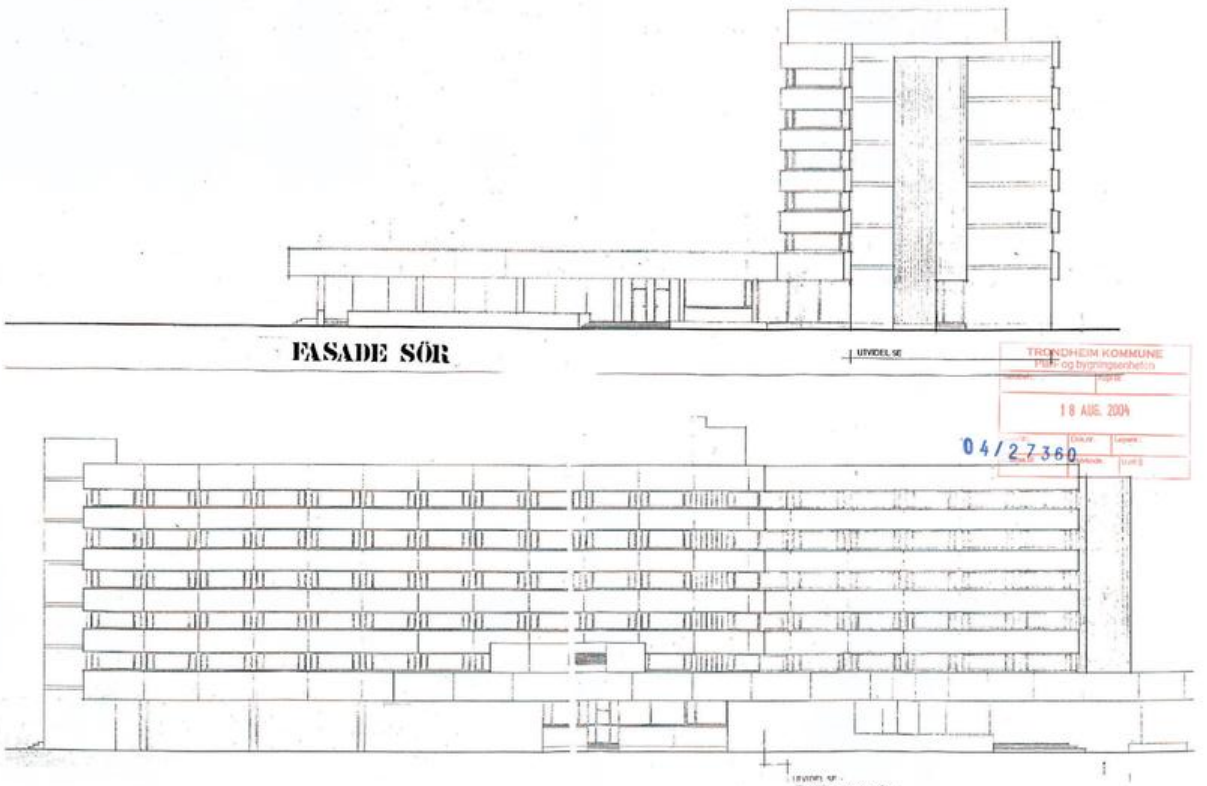
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
18 AUG. 2004
04/27360



BYGGEMELDING , U
ESSO MOTOR HO
TRONDHEIM
FASADE ÖST

BRØSETVEGN 186 – TIDL. HOTELL SCANDIC Opprinnelige tegninger FASADER målestokk 1:200 Tegningsmontasje: dato: 18.06.2004 PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

E355av6



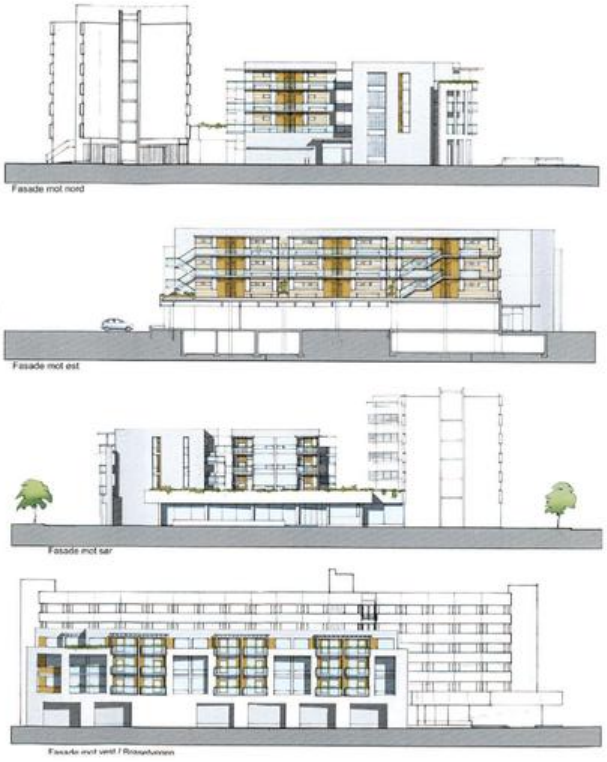
FASADE SØR

UTVIDEL SE

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
18 AUG. 2004
04/27360

BRØSETVEGN 186 – TIDL. HOTELL SCANDIC | Opprinnelige tegninger | FASADER | målestokk 1:200 | Tegningsmontasje: dato:18.06.2004 | PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

C/58av8

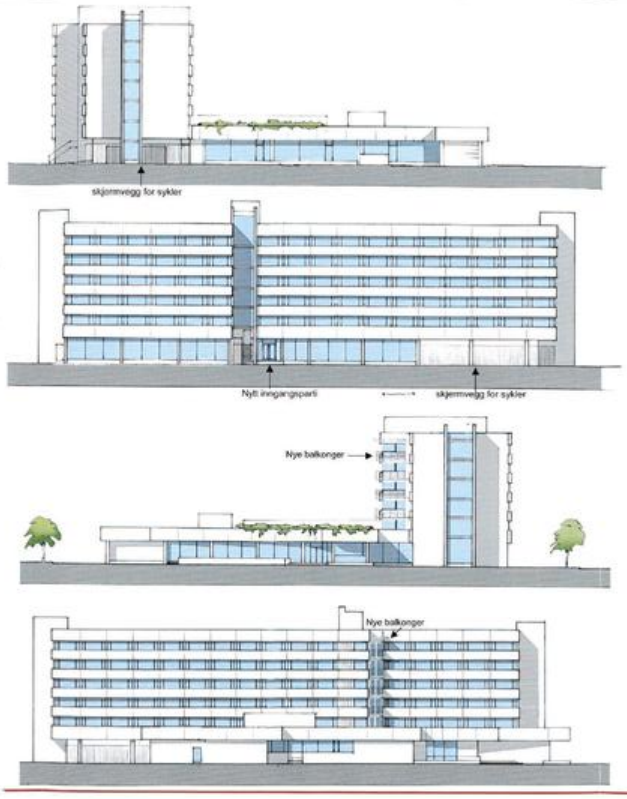




18 AUG. 2004
04/27360

Brøsetvegen 186 | Fasader | Søknad om rammetillatelse | Mål 1:400 | 25 juni 2004 | pka Per Knudsen Arkitektkontor AS

C/57 av 8



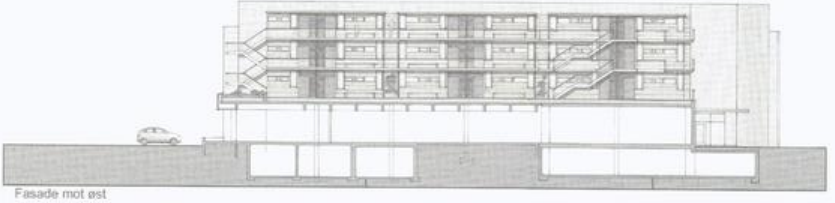
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

18 AUG. 2004

04/27360

Brøsetvegen 186 Fasader Byggetrinn 1 / Eksisterende situasjon 25 juni 2004 pka Per Knudsen Arkitektkontor AS


Fasade mot nord


Fasade mot øst

E2 av 9

Rammesøknad

REALBO AS

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

18 AUG. 2004

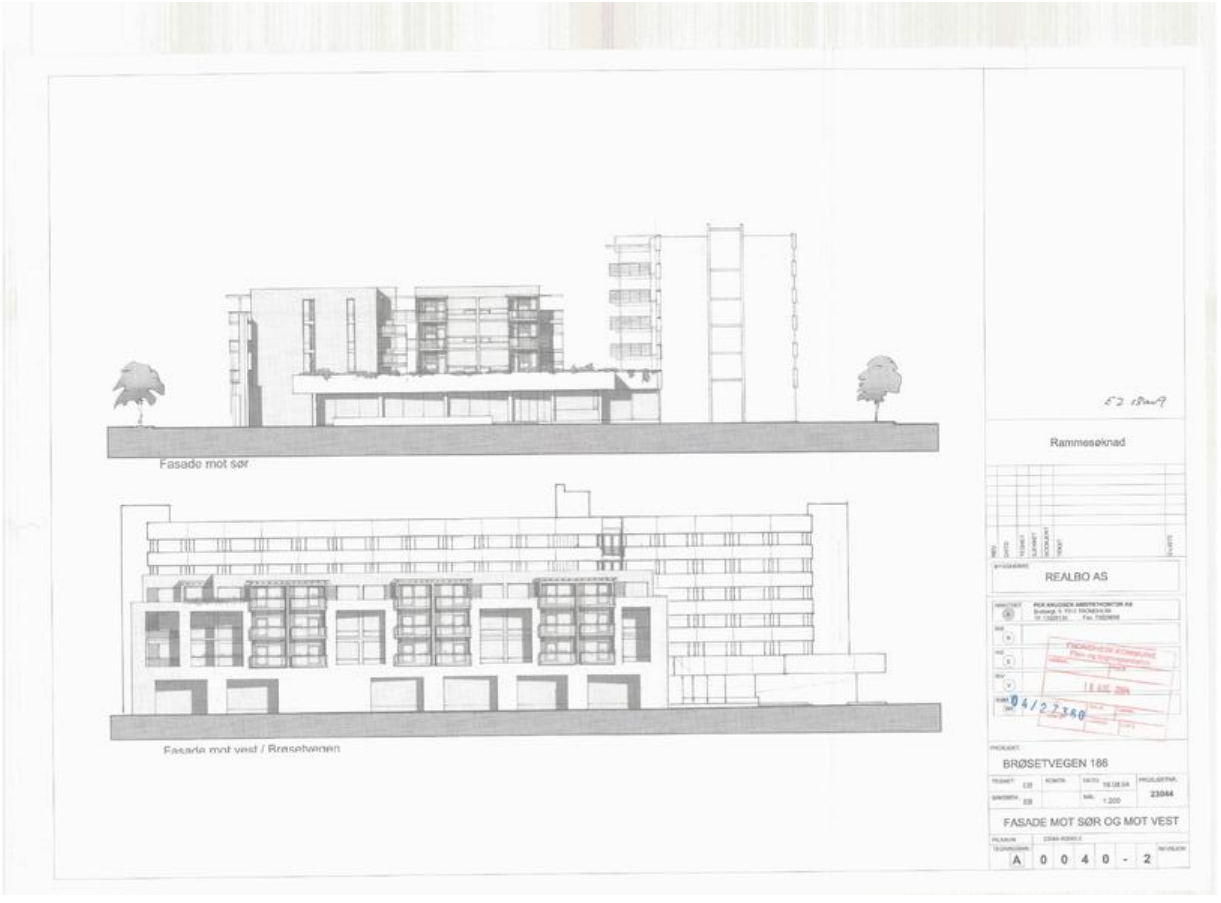
04/27360

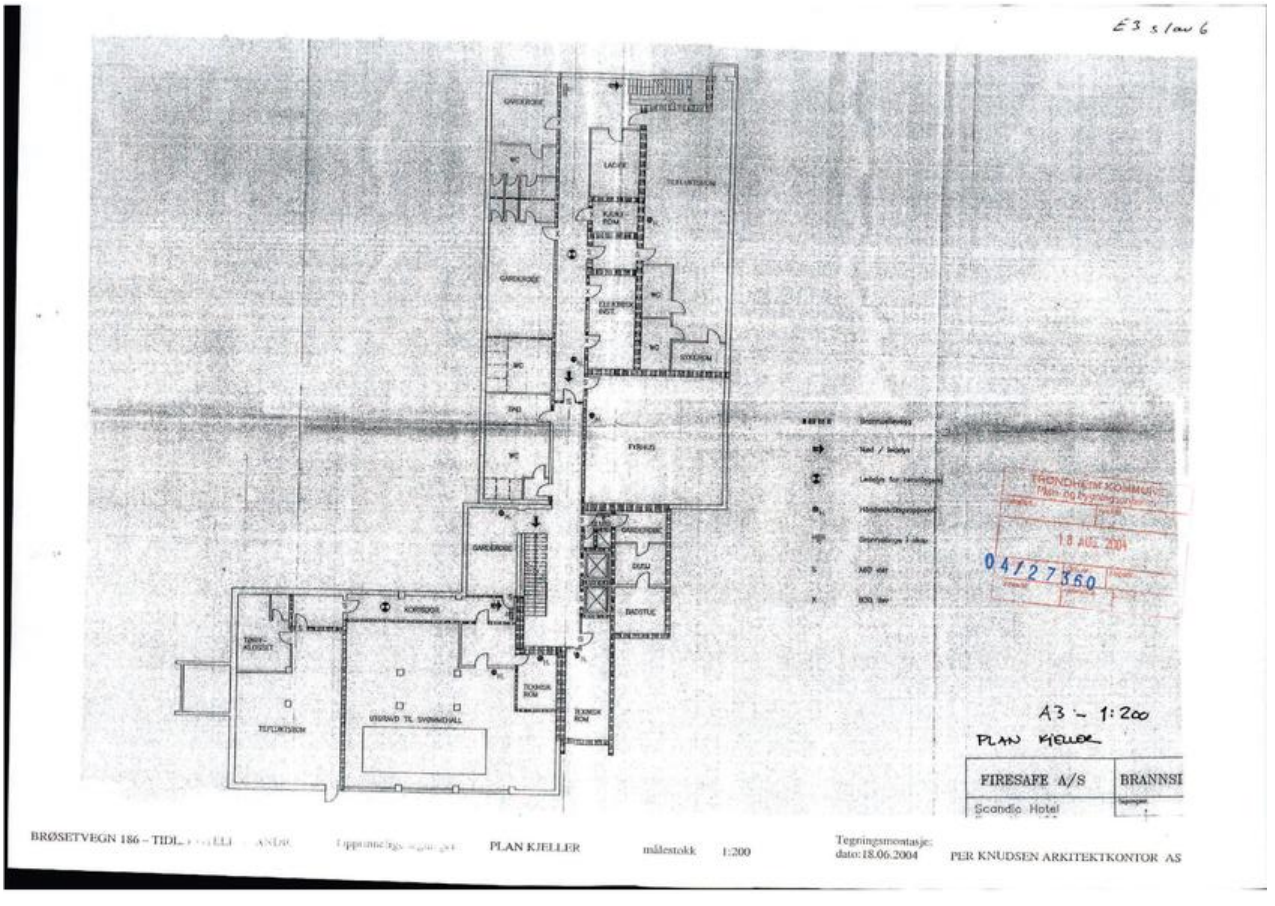
BRØSETVEGEN 186

TEGNET	KONTR.	DATO	PROSJEKTNR.
EB		16.08.04	23044
DAGSBETT: EB		MÅL: 1:200	

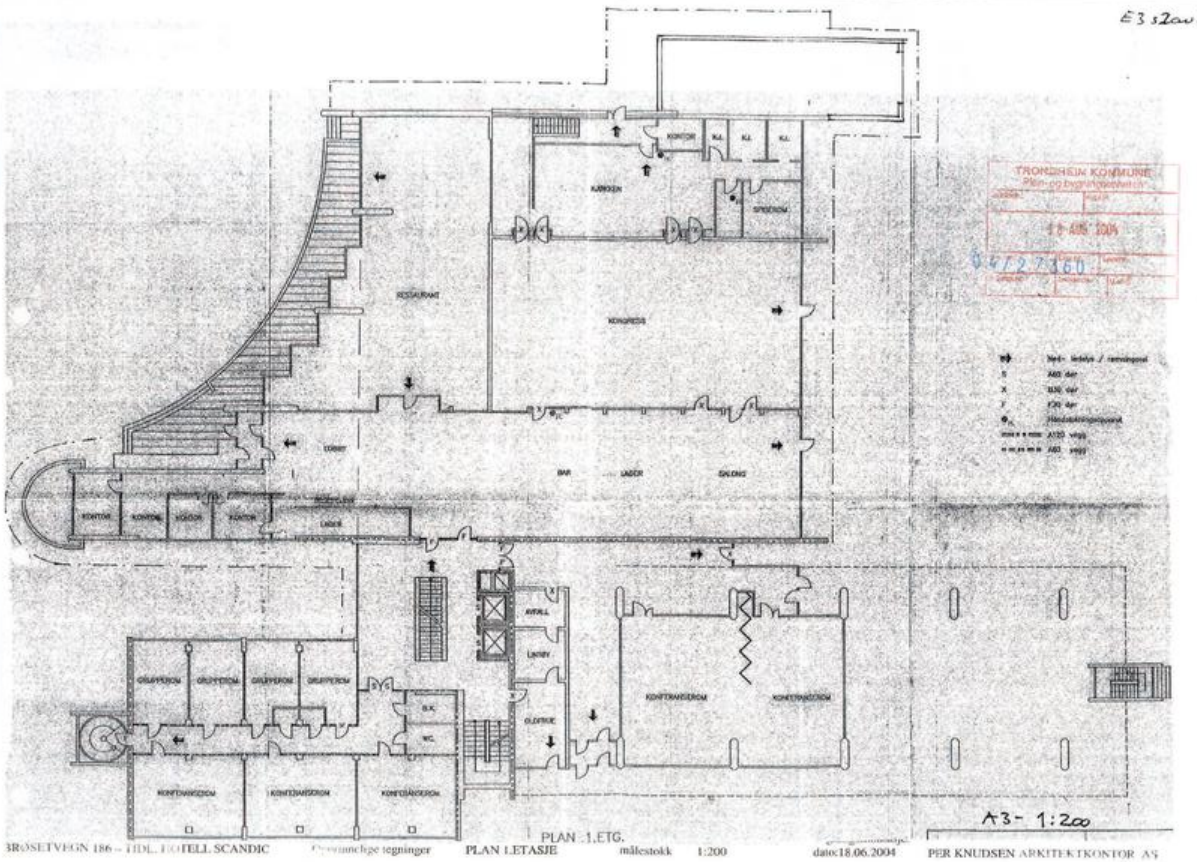
FASADE MOT NORD OG MOT ØST

A 0 0 4 1 - 2


Fasade mot sør
Fasade mot vest / Brøsetvegen
E2 18.aug
Rammesøknad
REALBO AS
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
18 AUG. 2004
04/27350
BRØSETVEGEN 186
FASADE MOT SØR OG MOT VEST
A 0 0 4 0 - 2


E3 s.1av 6
GARDEROBE
LAGER
TELEVISJON
KJØKKEN
GARDEROBE
WC
SOVESAL
FYSIKK
KORRIDOR
DUSJ
BASSENG
TEKNISK ROM
TEPPEKLOSSET
UTGRAVD TIL SVØMMEHALL
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
18 AUG. 2004
04/27350
A3 - 1:200
PLAN KJELLER
FIRESAFE A/S
BRANNSI
Scandic Hotel
BRØSETVEGN 186 – TIDL
PLAN KJELLER
målestokk 1:200
Tegningsmontasje:
dato: 18.06.2004
PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

E3 s2av6

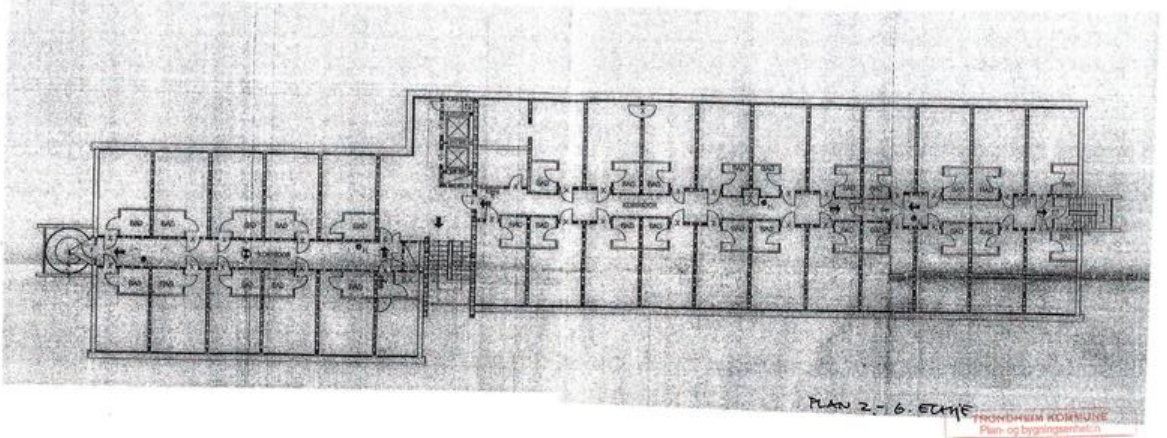


A3- 1:200

PLAN 1.ETG.

BRØSETVEGN 186 – TIDL. HOTELL SCANDIC | Opprinnelige tegninger | PLAN 1.ETASJE | målestokk 1:200 | dato:18.06.2004 | PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

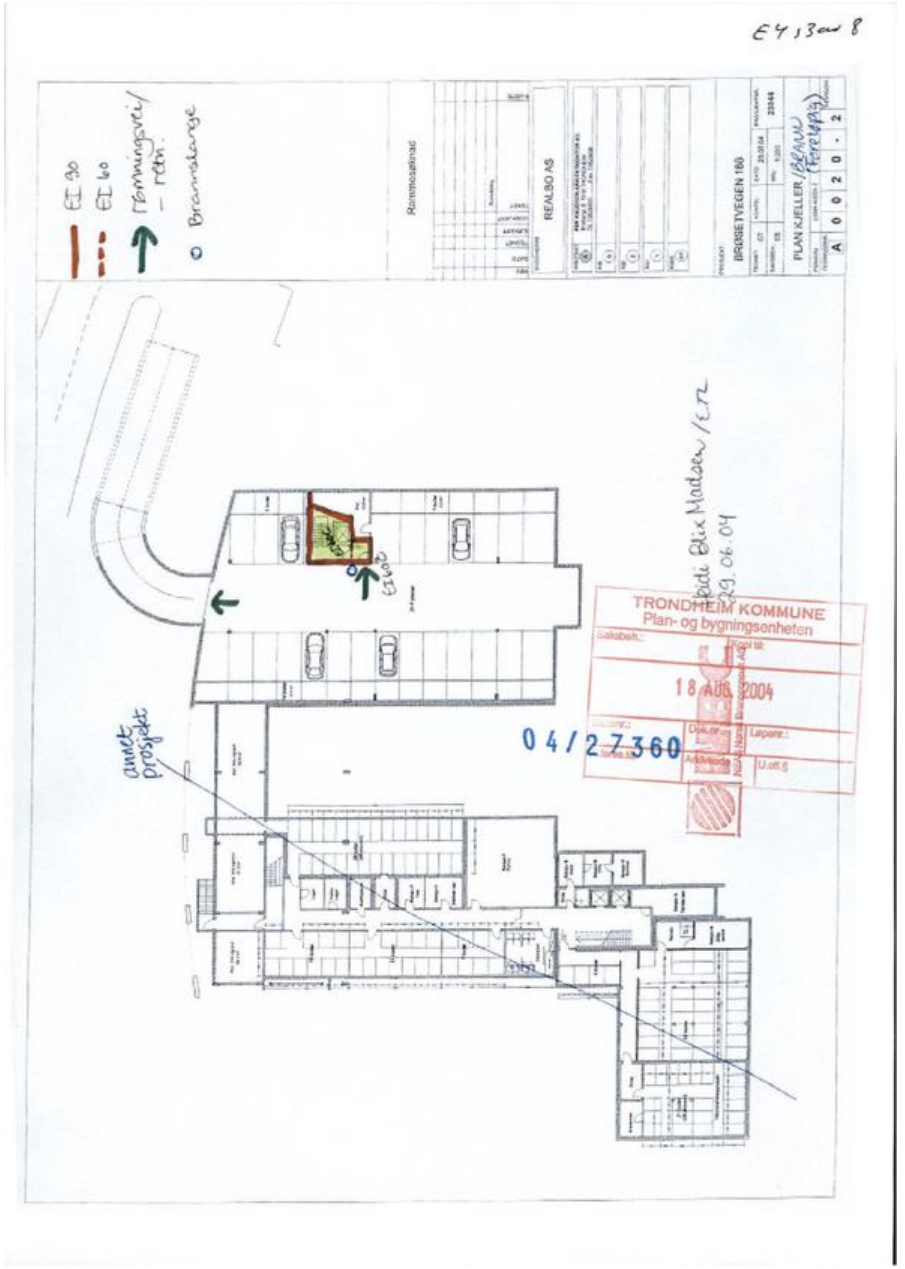
E3 s3av6

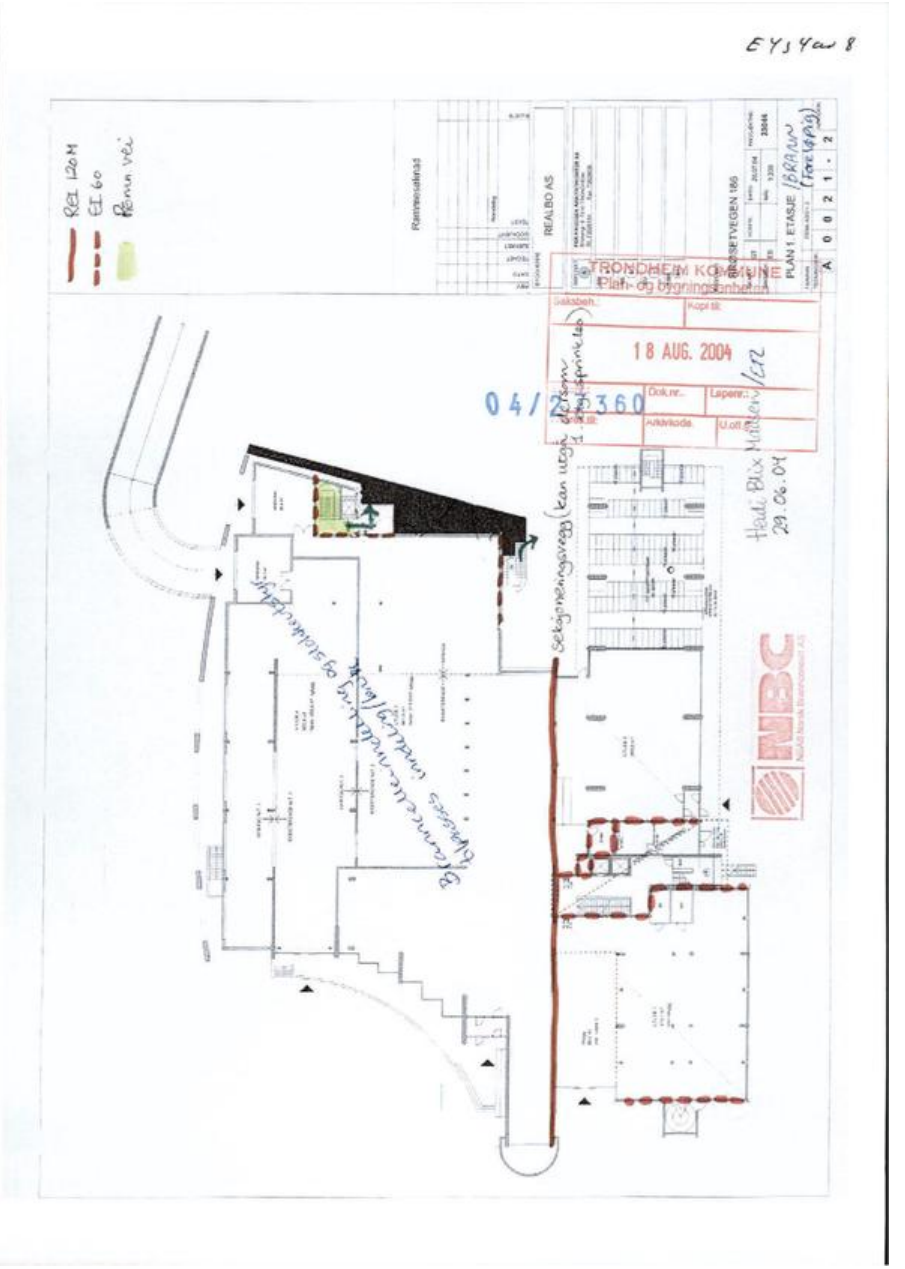


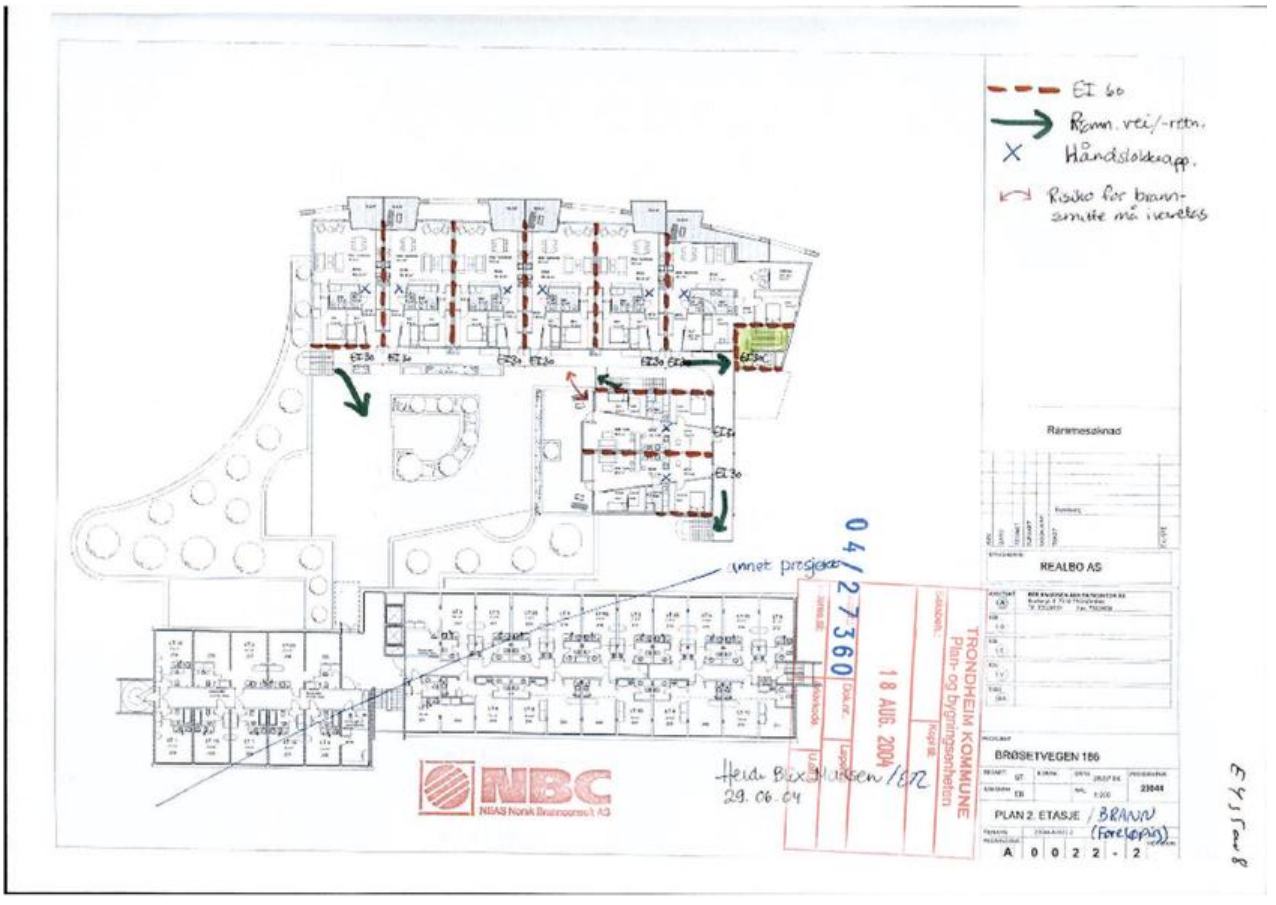
PLAN 2.-6. ETG

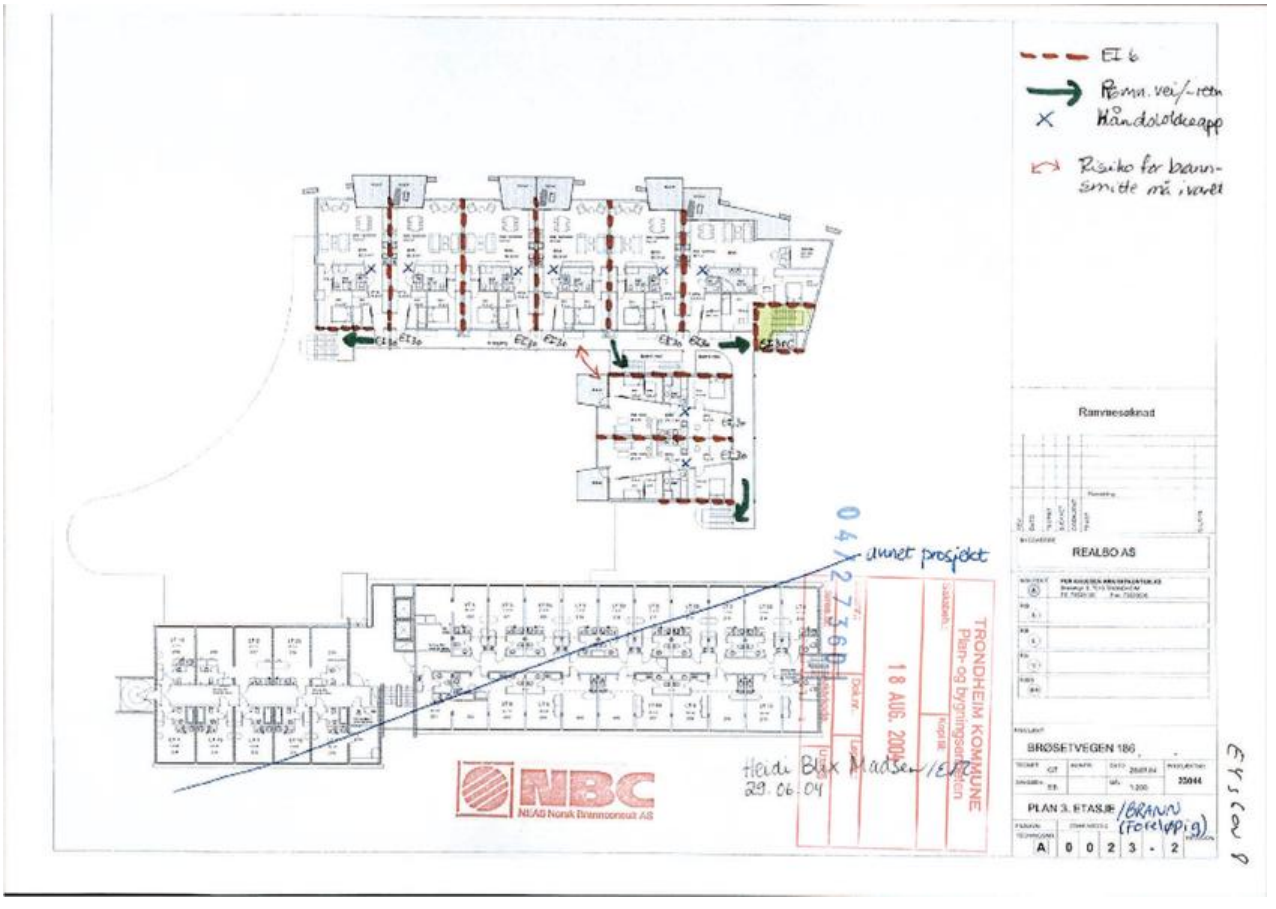
A3 - 1:200

BRØSETVEGN 186 – TIDL. HOTELL SCANDIC | Opprinnelige tegninger | PLAN 2. – 6.ETASJE | målestokk 1:200 | Tegningsmontasje: dato:18.06.2004 | PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

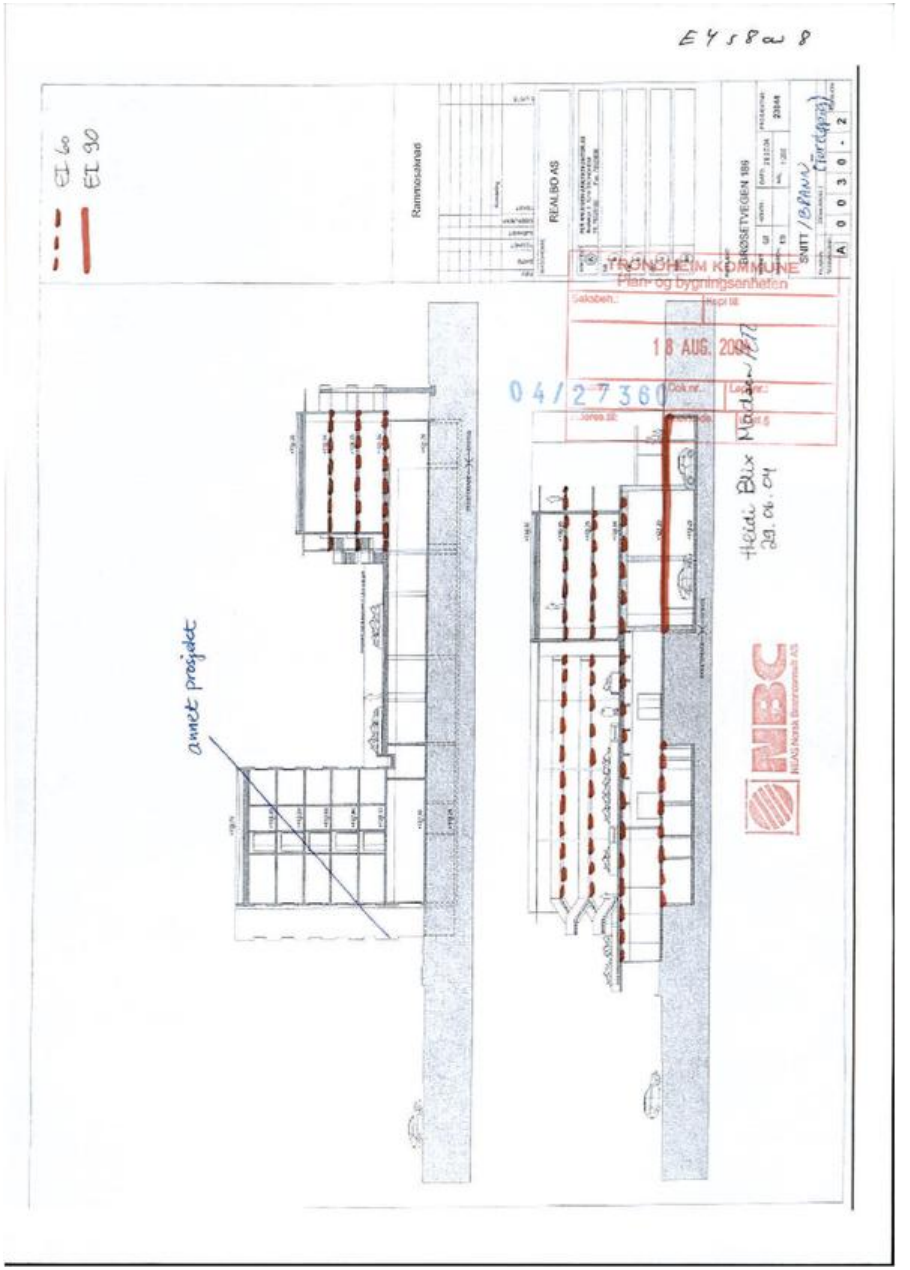

EI 30
EI 60
Rømningsvei/ - rett.
Brannslange
Rennesoslerad
REALBO AS
BRØSETVEGEN 160
PLAN KJELLER (Bæring)
A 0 0 2 0 - 2
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
18 AUG. 2004
04/27360
Hadi Blix Madsen / ERZ
29.06.04

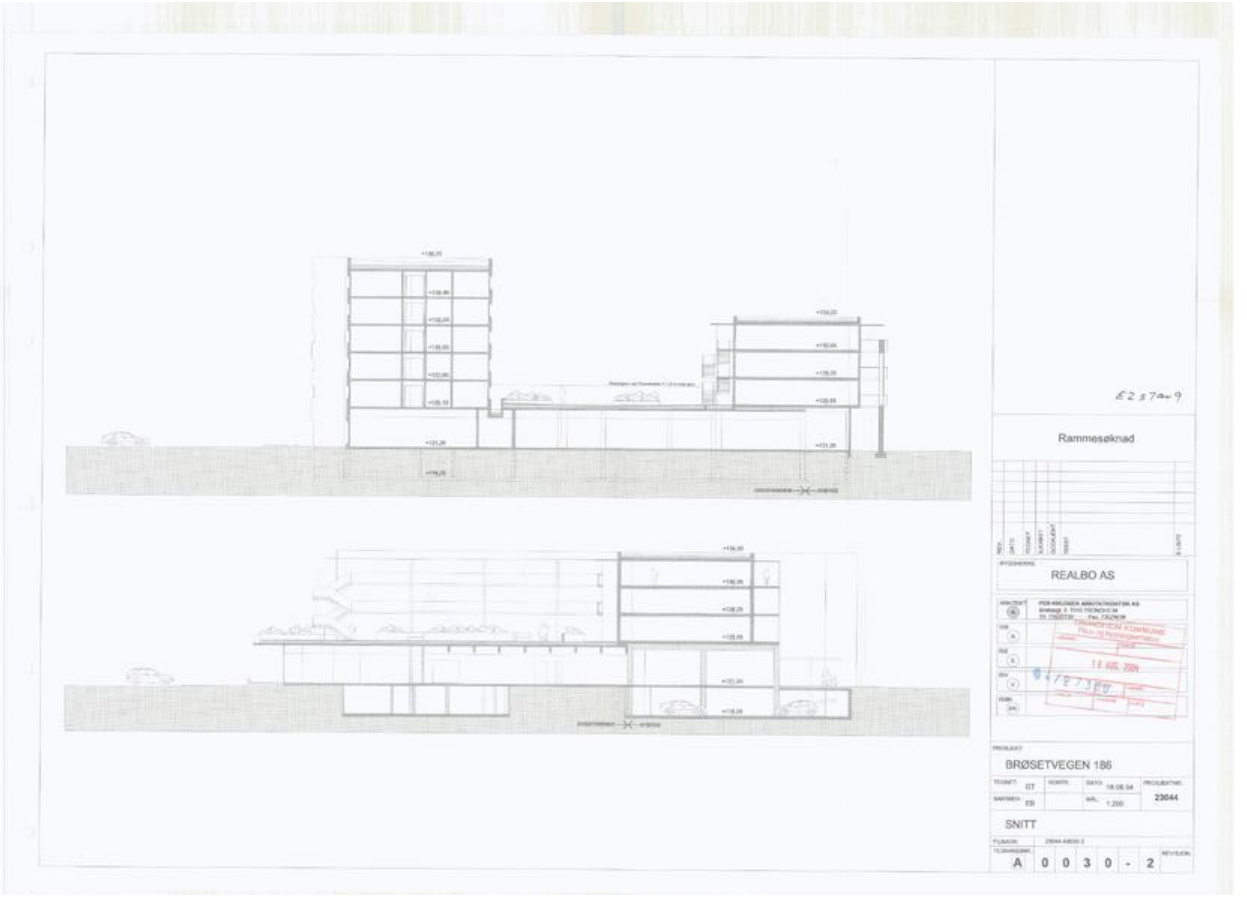

REI 120 M
EI 60
Rømningsvei
Rennesoslerad
REALBO AS
BRØSETVEGEN 160
PLAN 1 ETASJE (Bæring)
A 0 0 2 1 - 2
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
18 AUG. 2004
04/27360
Hadi Blix Madsen / ERZ
29.06.04
NBC

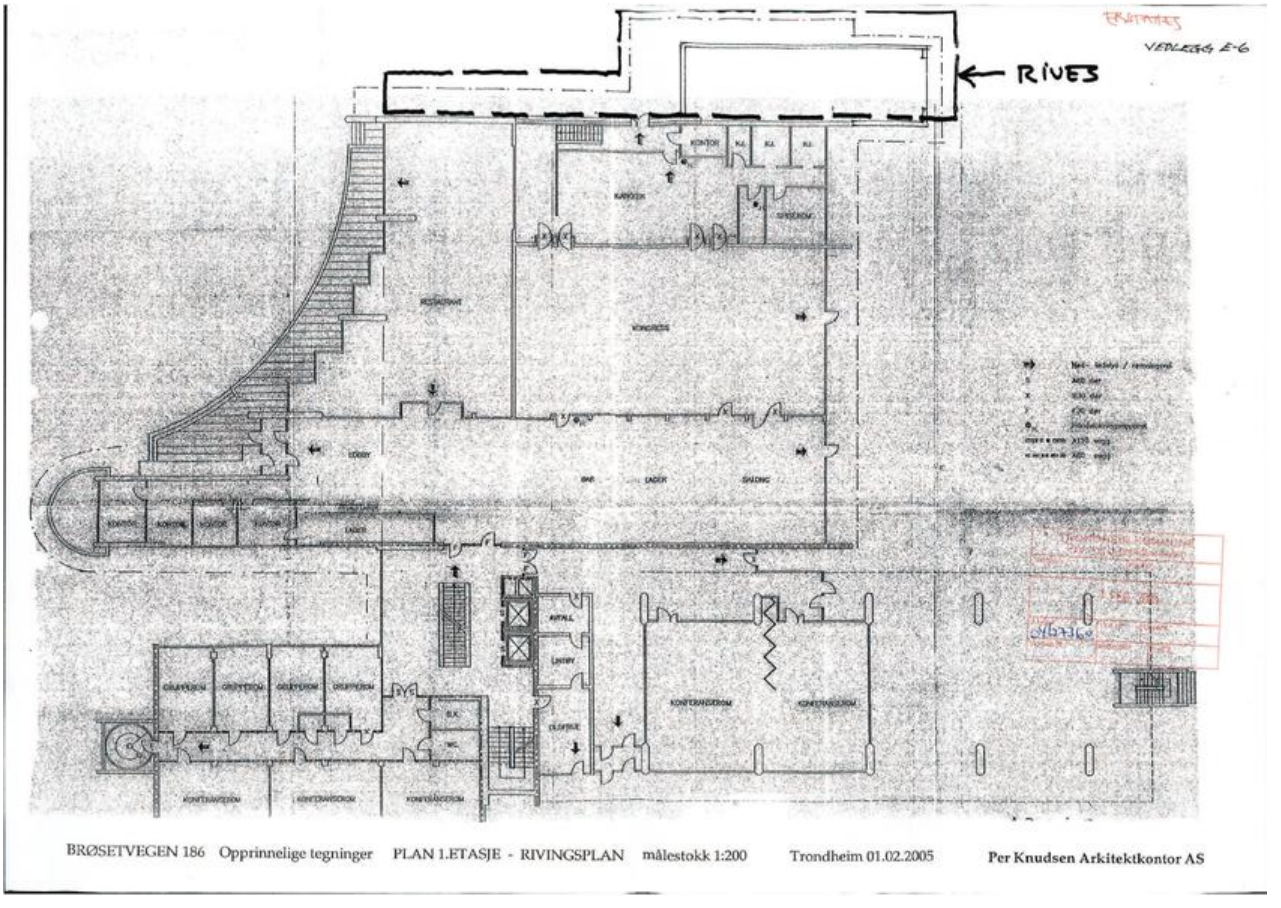

EI 60
Røm. vei/-rtn.
Håndslokkeapp.
Risiko for brann-smitte må ivaretas
Rammesøknad
REALBO AS
BRØSETVEGEN 186
PLAN 2. ETASJE / BRANN (Foreløpig)
A 0 0 2 2 - 2
Ennet prosjekt
04/27360
18 AUG. 2004
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
NBC
NEAS Norsk Brannconsult AS
Heidi Blix Madsen / ETP
29.06.04


EI 6
Røm. vei/-rtn
Håndslokkeapp
Risiko for brann-smitte må ivaretas
Rammesøknad
REALBO AS
BRØSETVEGEN 186
PLAN 3. ETASJE / BRANN (Foreløpig)
A 0 0 2 3 - 2
Ennet prosjekt
04/27360
18 AUG. 2004
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
NBC
NEAS Norsk Brannconsult AS
Heidi Blix Madsen / ETP
29.06.04

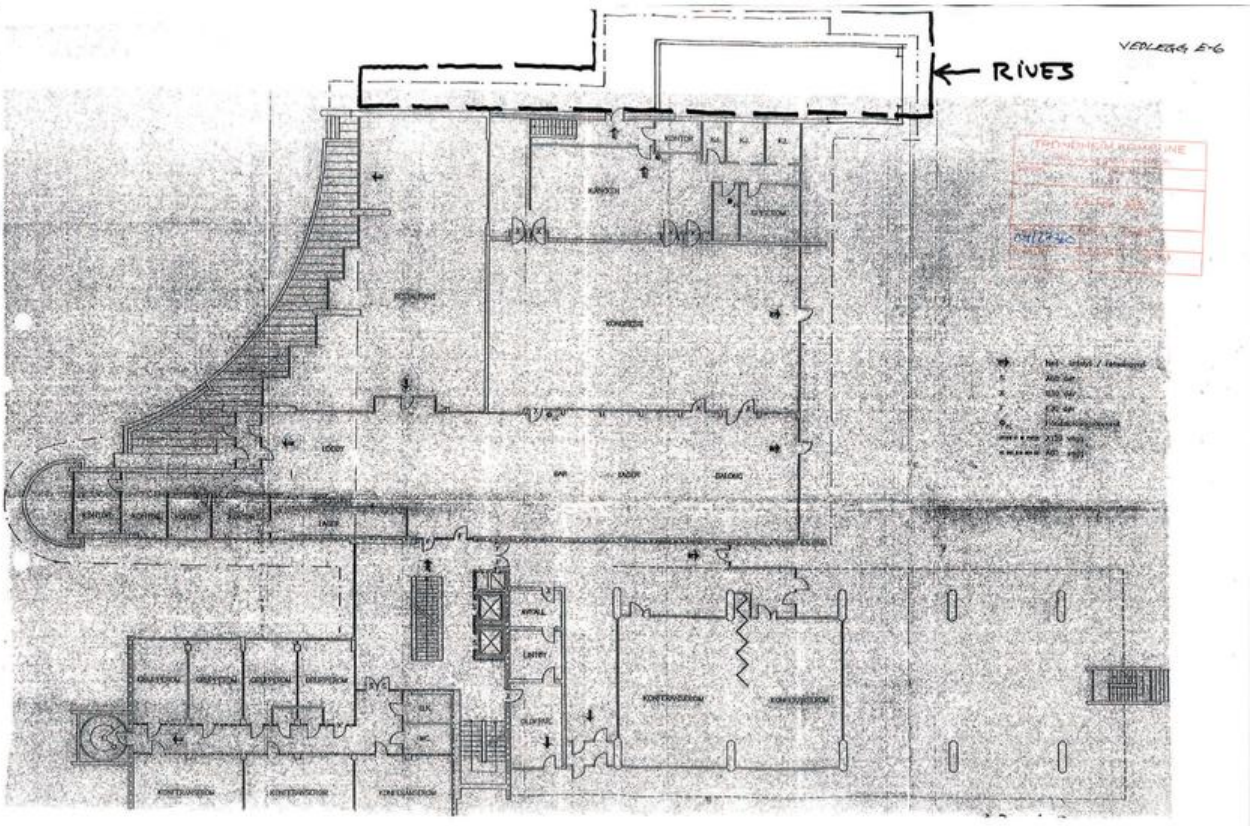

E4 s7a 8
EI 60
Rømn. vei/-rett.
Rådsalsbalkapp.
Risiko for hurtig smittespredning
Rønnosalsvegen
REALBO AS
BRØSETVEGEN 186
PLAN 4. ETASJE
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
18 AUG. 2004
04/27360
Hilde Brix Madsen
29.06.04
annet prosjekt
NBG
NORAS NORSK BRANNSERVICE AS


E4 s8a 8
EI 60
EI 30
Rønnosalsvegen
REALBO AS
BRØSETVEGEN 186
SNITT
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
18 AUG. 2004
04/27360
Hilde Brix Madsen
29.06.04
annet prosjekt
NBG
NORAS NORSK BRANNSERVICE AS

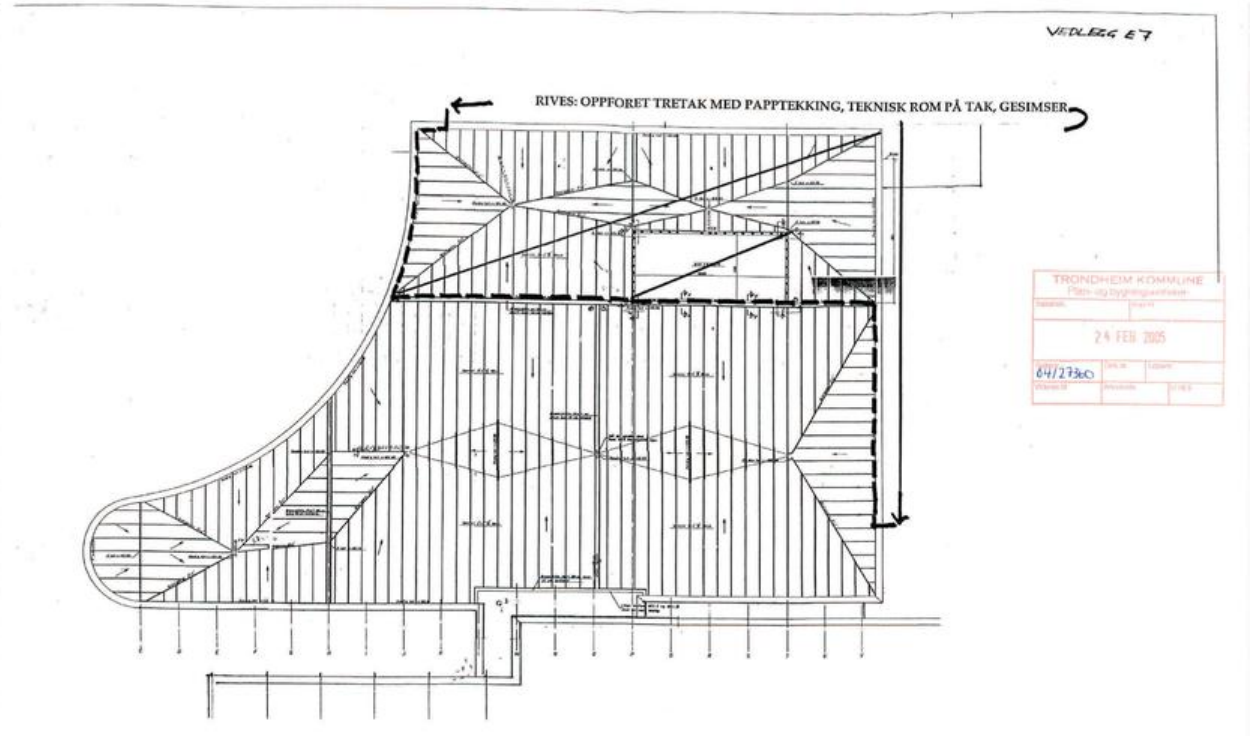




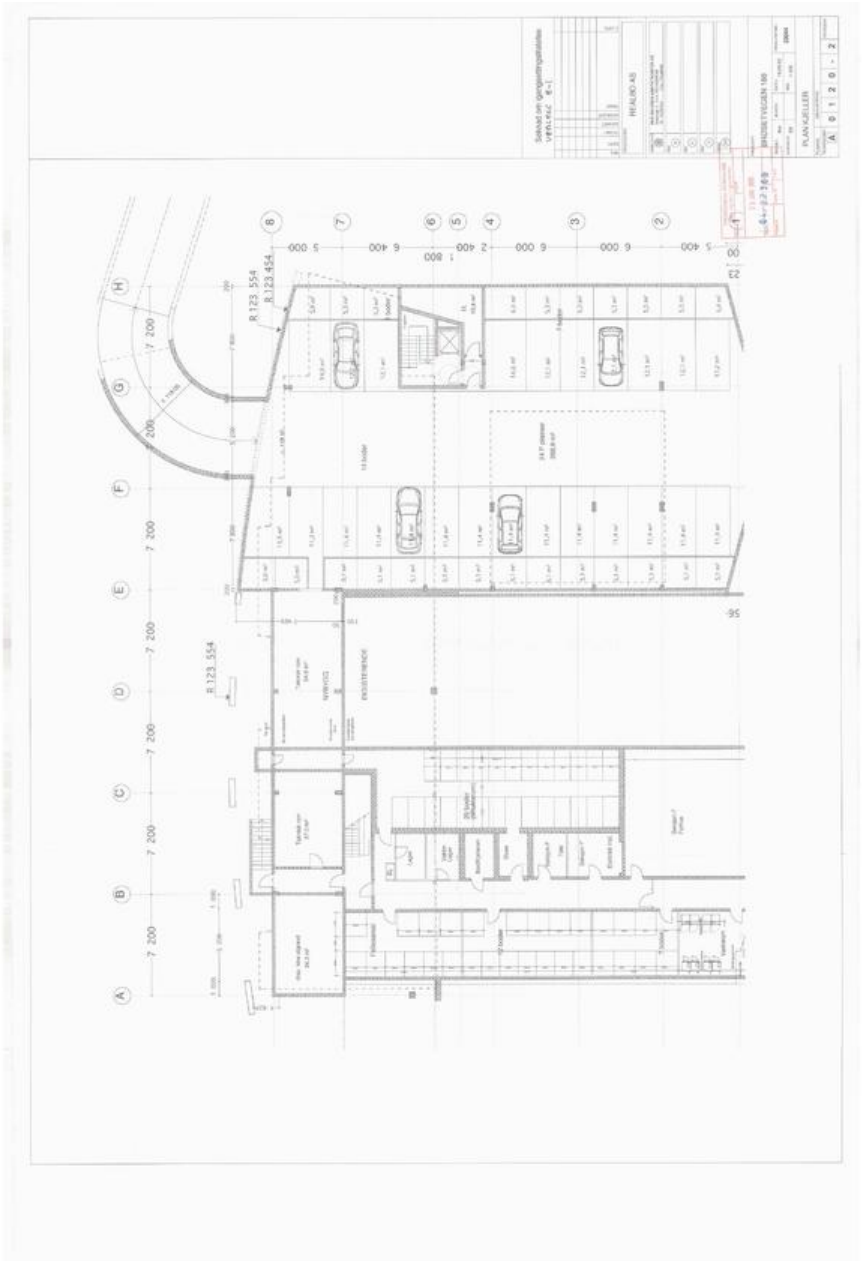
BRØSETVEGEN 186 Opprinnelige tegninger PLAN 1.ETASJE - RIVINGSPLAN målestokk 1:200 Trondheim 01.02.2005 **Per Knudsen Arkitektkontor AS**

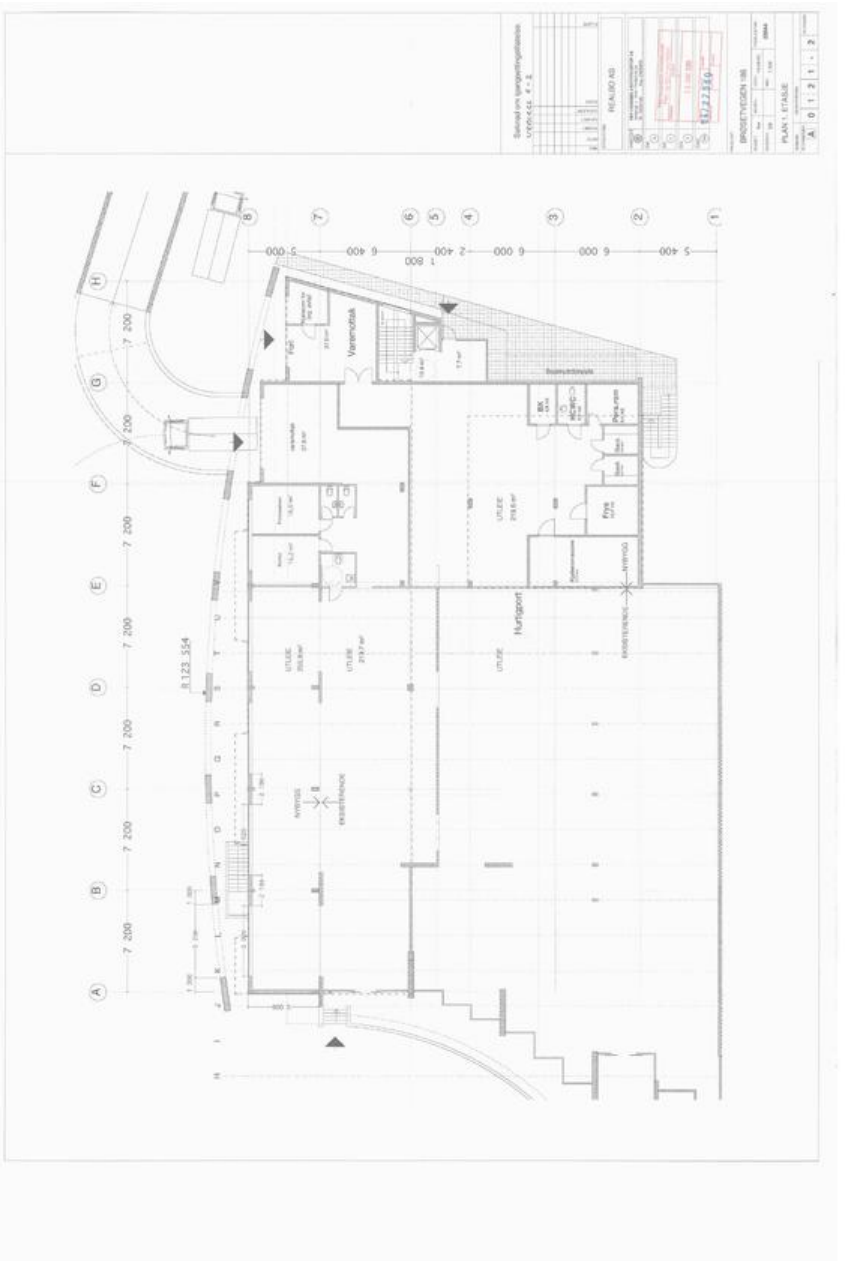


BRØSETVEGEN 186 Opprinnelige tegninger PLAN 1.ETASJE - RIVINGSPLAN målestokk 1:200 Trondheim 01.02.2005 **Per Knudsen Arkitektkontor AS**



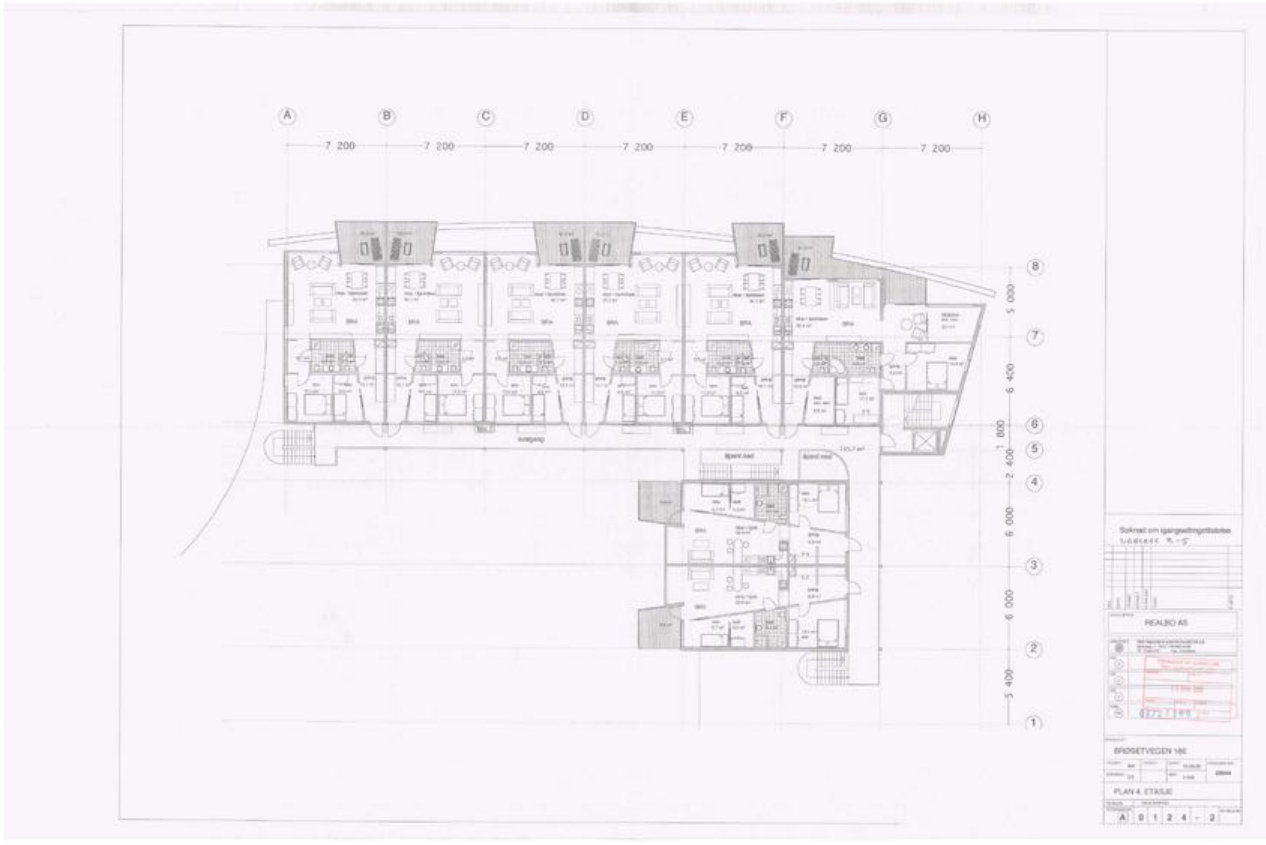
BRØSETVEGEN 186 Opprinnelige tegninger TAKPLAN over 1.etasje RIVINGSPLAN målestokk 1:200 Trondheim 01.02.2005 **Per Knudsen Arkitektkontor AS**





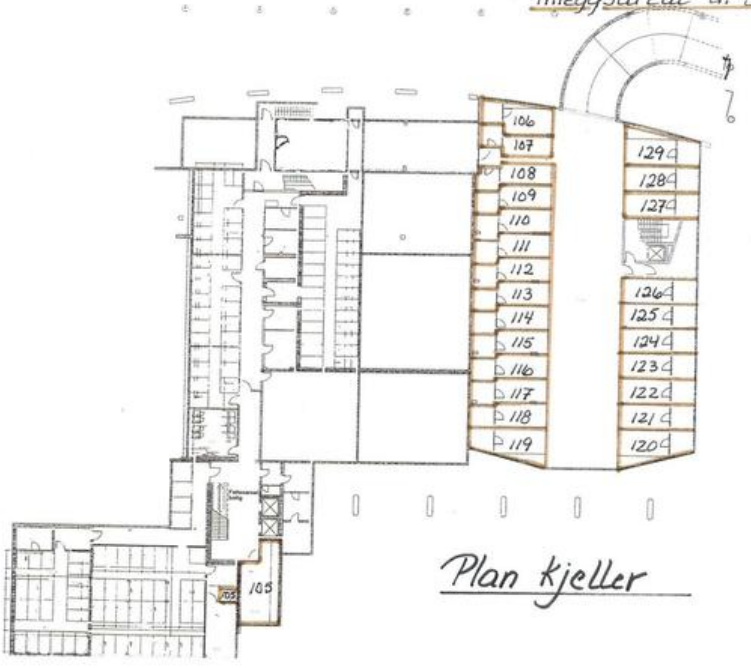





A
B
C
D
E
F
G
H
7 200
7 200
7 200
7 200
7 200
7 200
7 200
8
7
6
5
4
3
2
1
5 000
6 400
1 800
2 400
6 000
6 000
3 400
REALBO AS
BRØSETVEGEN 166
PLAN 4. ETASJE
A 0 1 2 4 - 2

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 53 Bnr. 203
Seksjon nr.:
Felles

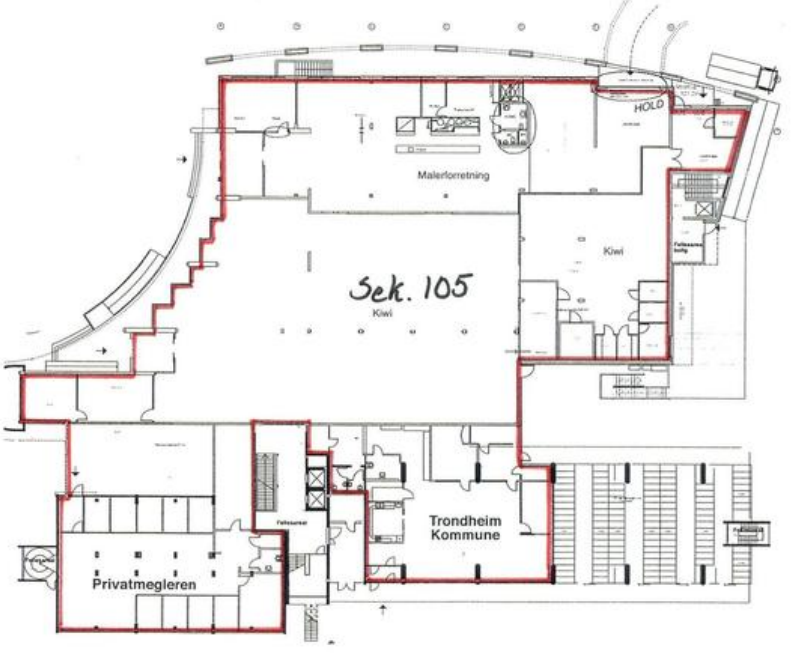
Tilleggsareal til seksjon:



Plan kjeller

side 1

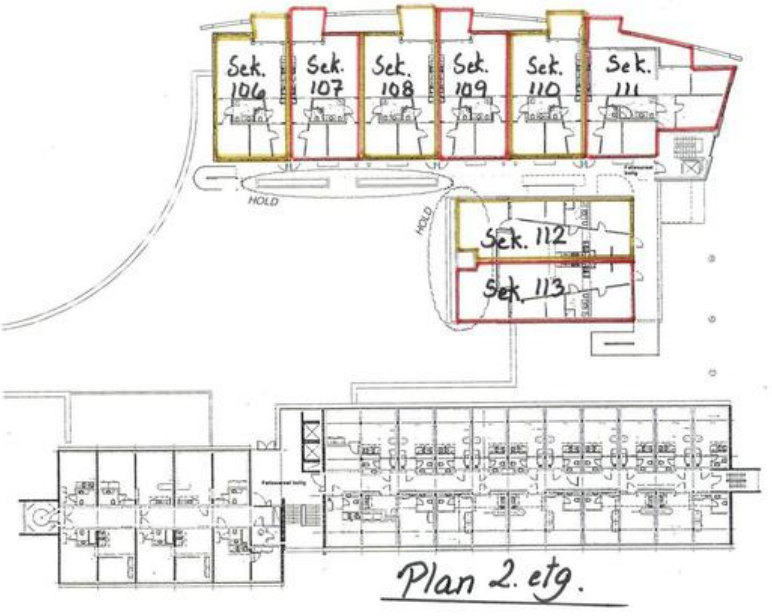
~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 53 Bnr. 203
Seksjon nr.: 105
Felles



Plan 1. etg.

side 2

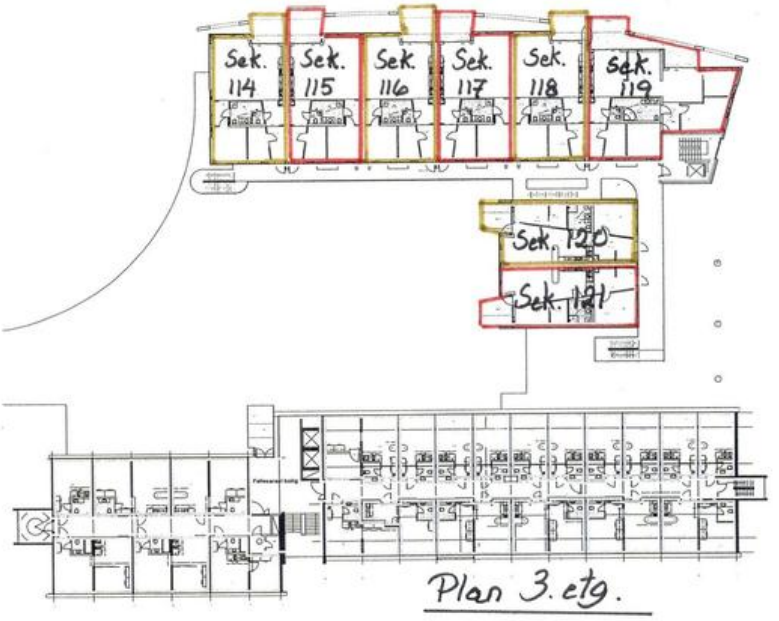
~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 53 Bnr. 203
Seksjon nr.: 106-107-108-109-110-111-112
Felles -113



Plan 2. etg.

side 3

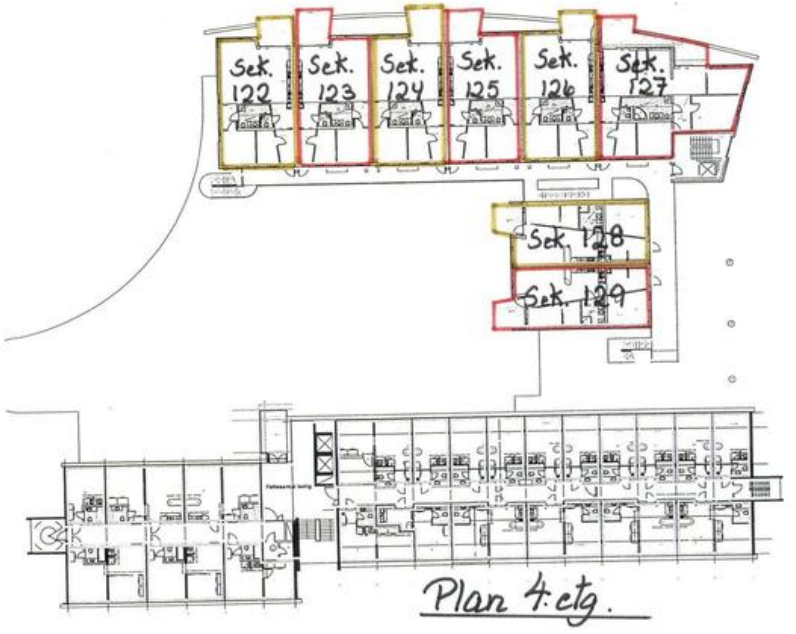
~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 53 Bnr. 203
Seksjon nr.: 114-115-116-117-118-119-
Felles 120-121



Plan 3. etg.

side 4

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 53 Bnr. 203
Seksjon nr.: 122-123-124-125-126-127-128-129
Felles



Plan 4. etg.

side 5

Returneres til:
Basale Gruppen AS
Postuttak 7484

Rett kopi bekreftes
Advokatfullmektig
Vegard Sandaa Karlsen

Fødselsnr./Org.nr: 59718482

Begjæring[1] om:

- ☐ Oppdeling i eierseksjoner
- ☒ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	53	203		1-105

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer)[5]	Navn	Ideell andel[5]
	Sameiet Brøsetveien 186	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[6]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[6]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[6]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[6]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[6]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 8060 = nevner: 8060 52 eget anh

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

REKSESJONERINGEN OMFATTER UTVIDELSE AV 24 LEILIGHETER FRA FELLESAREAL, OMGIVELSE AV AREAL I KJELLERETASJE FRA TALLERSPEL FOR SEKSJON 165 TIL FELLESAREAL OG UTVIDELSE AV SEKSJON 165 PÅ FELLESAREAL.

Dato	Partenes underskrift
12/6-06	Asgeir Berg / Asgeir Berg Hans Petter Andersen / Sameiet Brøsetveien 186

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

SignForm 04/2005

1 0 0 2 R / 00244281 Gebyrkode
2006 28582 83/203/0/0 Vedtak

Rett kopi bekreftes
Advokatfullmektig
Vegard Sandaa Karlsen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 12. juni 2006	Asgeir Berg / Asgeir Berg	
Trondheim 12. juni 2006	Hans Petter Andersen / Hans Petter Andersen	
	Sameiet Brøsetveien 186 Gnr 3. Seksjon	

SF0217 Elektronisk utgave

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering [8]

Rett kopi bekreftes
Advokatfullmektig
Vegard Sandaa Karlsen

☐ Styret samtykker til reseksjonering
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato		Underskrift
Trondheim	12/6-06	Asgeir Berg Hans Petter Andersen

9. Kommunens tillatelse til ~~seksjonering/reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til ~~seksjonering/reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Brn	Fnr	Snr	
53	203			TRONDHEIM kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
Trondheim 25.09.2006	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingsseksjonen 7004 TRONDHEIM

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
12/6-06	Asgeir Berg / Asgeir Berg Hans Petter Andersen / Hans Petter Andersen 2 Begge for Sameiet Brøsetveien 186

Rett kopi bekreftes
Advokatfullmektig
Vegard Sandaa Karlsen

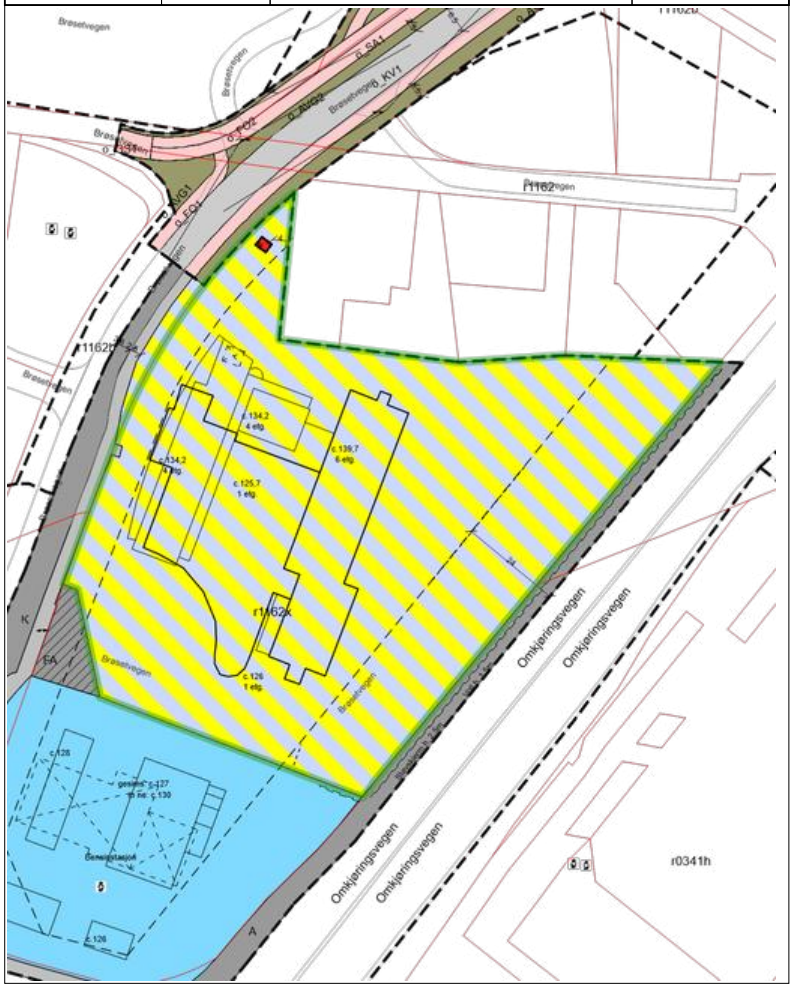
BEGJÆRING OM SEKSJONERING

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	32	B	50	B	42	B	99	B	38	B
2	B	41	B	51	B	47	B	100	B	39	B
3	B	42	B	52	B	24	B	101	B	39	B
4	B	22	B	53	B	24	B	102	B	39	B
5	B	42	B	54	B	25	B	103	B	28	B
6	B	42	B	55	B	25	B	104	B	31	B
7	B	47	B	56	B	25	B	105	SN	2200	B
8	B	24	B	57	B	25	B	106	B	98	B
9	B	24	B	58	B	24	B	107	B	98	B
10	B	24	B	59	B	24	B	108	B	98	B
11	B	24	B	60	B	24	B	109	B	98	B
12	B	24	B	61	B	38	B	110	B	98	B
13	B	24	B	62	B	40	B	111	B	128	B
14	B	24	B	63	B	40	B	112	B	87	B
15	B	24	B	64	B	40	B	113	B	87	B
16	B	24	B	65	B	28	B	114	B	98	B
17	B	38	B	66	B	31	B	115	B	98	B
18	B	39	B	67	B	32	B	116	B	98	B
19	B	39	B	68	B	42	B	117	B	98	B
20	B	39	B	69	B	42	B	118	B	98	B
21	B	28	B	70	B	22	B	119	B	128	B
22	B	31	B	71	B	42	B	120	B	87	B
23	B	32	B	72	B	42	B	121	B	87	B
24	B	42	B	73	B	47	B	122	B	98	B
25	B	42	B	74	B	39	B	123	B	98	B
26	B	22	B	75	B	32	B	124	B	98	B
27	B	42	B	76	B	32	B	125	B	98	B
28	B	42	B	77	B	39	B	126	B	98	B
29	B	47	B	78	B	39	B	127	B	128	B
30	B	24	B	79	B	31	B	128	B	87	B
31	B	24	B	80	B	38	B	129	B	87	B
32	B	24	B	81	B	39	B			4781	
33	B	24	B	82	B	39	B				
34	B	24	B	83	B	39	B				
35	B	24	B	84	B	28	B				
36	B	24	B	85	B	31	B				
37	B	24	B	86	B	32	B				
38	B	24	B	87	B	42	B				
39	B	38	B	88	B	42	B				
40	B	39	B	89	B	22	B				
41	B	39	B	90	B	42	B				
42	B	39	B	91	B	42	B				
43	B	28	B	92	B	47	B				
44	B	31	B	93	B	39	B				
45	B	32	B	94	B	32	B				
46	B	42	B	95	B	32	B				
47	B	42	B	96	B	39	B				
48	B	22	B	97	B	39	B				
49	B	42	B	98	B	31	B				
		1577				1702					

tellere 8060
nevner 8060

4 RØSTER I GRUNNBOKA TIL 2191. K. 14/502

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 53	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 121
	Adresse:	Brøsetvegen 186A 7050 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

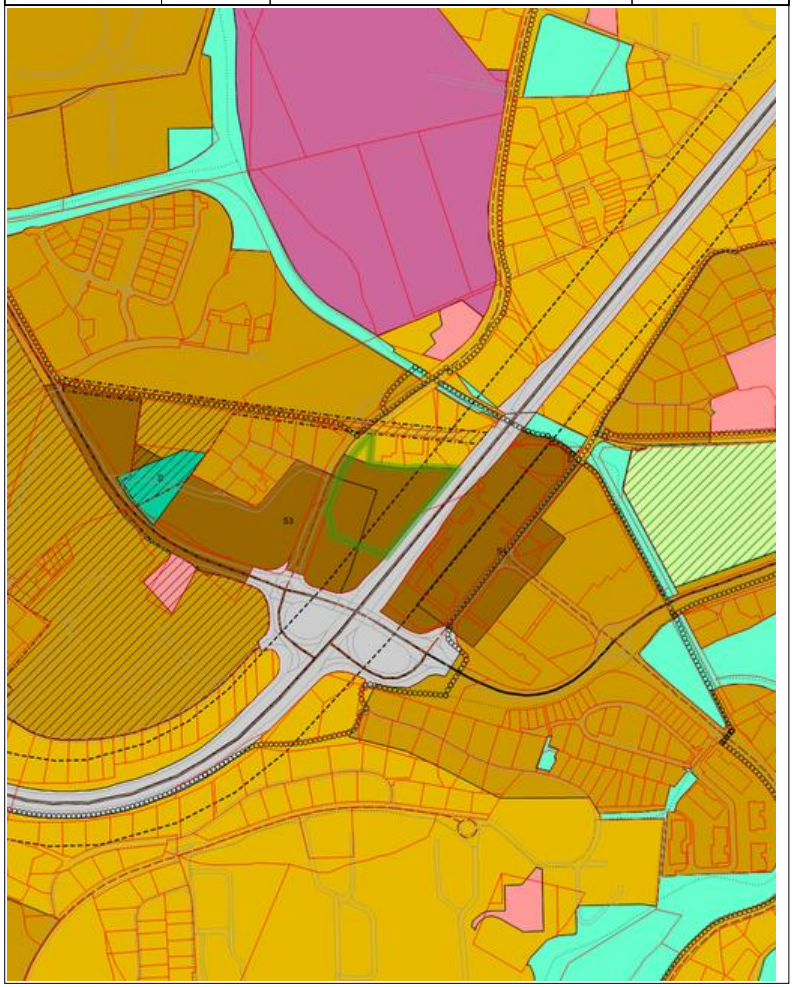
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Europaveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Offentlig bebyggelse
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 53	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 121
Adresse:	Brøsetvegen 186A 7050 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Grav og urnelund
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 1162X

Arkivsak: 03/24931

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BRØSETVEGEN 186 0G 188, GNR./BNR. 53/89, 53/104, 53/107, 53/108, 53/105, 53 203, 53/45.

Planen er datert	:29.08.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	:26.03.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:26.03.2004
Dato for Bystyrets vedtak	:17.06.2004
Dato for reviderte bestemmelser i hht bystyrets vedtak	: 17.06.2004

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket **pka,** Per Knudsen Arkitektkontor AS, og datert 29.08.2003.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområde	– Kombinert formål boliger/forretning
	– Bensinstasjon
Offentlige trafikkområder	– Kjøreveg
	– Gang- og sykkelveg
	– Annet trafikkformål - støyvoll og støyskjerm
Fareområder	– Nettstasjon
Fellesområder	– Felles avkjørsel

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200/1:500.

Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler og adkomster, parkering, avfall, uteopphold og leik, redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, møblering, støyskjermingstiltak, terrengarronderinger, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utearealer og adkomster skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§4 KOMBINERTE FORMÅL – område for bolig/forretning

4.1 Forretnings-/serviceandel

Innafor planområdet regulert til kombinert formål, tillates en forretnings-/serviceandel på inntil 2500 m² BRA.

4.2 Boligsammensetning

I "hotellblokka" tillates maksimalt 105 leiligheter hvorav maksimalt 50 kan være ett-roms (minimum 19 m²). Øvrige leiligheter skal være to- og tre-romsleiligheter (minimum 28 m²).

I nybygg tillates maksimalt 27 leiligheter. Leilighetene skal være to-roms eller større, og ingen leiligheter skal være mindre enn 50 m².

4.3 Grad av utnytting

Den samlede tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU= 90 %. I tomteutnyttelsen er ikke kjellerarealer og parkeringsarealer medregnet.

4.4 Byggegrense/byggelinje, etasjeantall og høyder

Ny bebyggelse plasseres som vist på plankart, og med maksimalt det etasjetall/byggehøyder som er oppgitt. Det kan tillates oppbygg for ventilasjonsrom og heis-/trappehus ut over dette.

Mindre avvik av angitt plassering og utstrekning av bygningsvolumene kan tillates. Balkonger og karnapper over første etasje tillates utkraget over byggegrense.

4.5 Utforming

Ved utforming av nybygg skal det legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk, hvor man på en bevisst måte forholder seg til eksisterende byggs arkitektoniske uttrykk. Bygningene skal ha flate eller tilnærmet flate tak.

I nybygg skal leilighetene være gjennomgående/tosidig belyst.

Nybygg skal ha heis, og minimum 20 % av leilighetene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

4.6 Adkomst

Adkomst skal skje fra Brøsetvegen via avkjørsler avmerket på plankart.

4.7 Parkering

Det totale antallet bakkeparkeringsplasser på eiendommen skal ikke overstige 128 plasser.

I eksisterende blokk ("hotellblokka") skal boliger under 40 m² ha en parkeringsdekning på minimum 0.6 plasser pr. boligenhet. Boliger over 40 m² skal ha en dekning på minimum 1.5 plasser pr. boligenhet.

For boliger i nybygg og for øvrige formål gjelder Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for ytre bydeler.

Minimum 1.0 av plassene pr. boligenhet i nybygg skal etableres i parkeringskjeller på eiendommen.

Parkeringsplasser innafor byggegrense mot Omkjøringsvegen må oppfattes som midlertidige og må kunne fjernes ved en eventuell vegutvidelse.

For sykkelparkering er Trondheim kommunes norm veiledende.

4.8 Nettstasjon

Tilgjengelighet og kabeltraséer inn til nettstasjon på eiendom g.nr./b.nr. 53/104 må ivaretas.

4.9 Skilt
Eksisterende plassering av skilt videreføres. Ved plassering av skilt andre steder skal gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Trondheim følges.

§5 BYGGEOMRÅDER – område for bensinstasjon

5.1 Grad av utnytting
Den samlede tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU= 30 %. I tomteutnyttelsen er ikke eventuelle kjellerearealer og parkeringsarealer medregnet.

5.2 Byggegrense/byggelinje, etasjetall og høyder
Ny bebyggelse iht. rammetillatelse gitt 16.12.2002 kan plasseres som vist på plankart. For øvrig skal ny bebyggelse plasseres iht. regulerte byggegrenser, byggehøyder og tomteutnyttelse. Det kan tillates oppbygg for ventilasjonsrom og heis-/trappehus ut over dette.

5.3 Utforming
Ved utforming av nybygg skal det legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming.

5.4 Adkomst
Adkomst skal skje fra Brøsetvegen via felles avkjørsel avmerket på plankart.

5.5 Parkering
For byggeområdet gjelder Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for ytre bydeler. Parkeringsplasser innafor byggegrense mot Omkjøringsvegen må oppfattes som midlertidige og må kunne fjernes ved en eventuell vegutvidelse.

5.6 Skilt
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan iht. gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Trondheim kommune.

§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Kjøreveg
Kjøreveg med avkjørsel og busslomme er vist på planen i henhold til eksisterende situasjon. Ny avkjørsel i nordre del av planområde opparbeides samtidig med påbygg/tilbygg av Brøsetvegen 186.

6.2 Gang- og sykkelveg
Eksisterende gang- og sykkelveg beholdes, og justeres ved opparbeiding av ny avkjørsel lengst mot nord i Brøsetvegen.

6.3 Annet trafikkformål
Eksisterende støyvoll beholdes. På støyvoll skal oppføres støyskjerm iht. plankartet.

§7 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal være felles for hele planområdet.

§8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Støy
Miljødepartementets rundskriv T-8/79 eller retningslinjer som erstatter disse skal gjelde. Dersom rundskrivets grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og utomhusarealer overskrides må støyskjermende tiltak iverksettes.

Mot Omkjøringsvegen skal bebyggelsen og utearealene på tak og på bakken skjermes mot støy med støyskjerm og voll som vist i planen og beskrevet i støyrapport utført av Multiconsult, datert august 2003.

Fasader, herunder ventilasjon, skal støyskjermes slik at gjeldende forskriftskrav for innendørsstøy ivaretas, som beskrevet i ovennevnte støyrapport og i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller seinere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad/melding om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper fra anleggsvirksomheten skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Det forutsettes at "Bestemmelser om støy fra bygge- og anleggsvirksomheten i Trondheim" legges til grunn for planen. Alle beskyttelsestiltak skal være ferdige før igangsettingstillatelse kan gis.

8.2 Jordforurensing
Før det gis tillatelse til tiltak må det gjennomføres grunnundersøkelser for å kartlegge om det eventuelt finnes forurensende masser på området. Før igangsettingstillatelse gis må eventuell forurenset masse være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensingsmyndighetene, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

8.3 Avløpsledning, teknisk infrastruktur
Eksisterende kommunal vann- og avløpsledning skal sikres med byggelinjer 4 meter til hver side hvis nybygg kommer nærmere.

8.4 Fjernvarmetilknytning
Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Ny avkjørsel mot Brøsetvegen skal opparbeides samtidig med påbygg/tilbygg av Brøsestvegen 186. Det skal samtidig foretas nødvendige tilpassinger av gang- og sykkelveg.

9.2 Skjermet uteoppholdsplass på tak skal opparbeides før brukstillatelse kan gis for de første boligene.

9.3 Fellesareal i nordøst må opparbeides som leke- og aktivitetsareal og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til den østligste bygningen.

Bystyrets vedtak av 17.06.2004 er som følger:
VEDTAK:

Bystyrets vedtar reguleringsplan for Brøsetvegen 186-188 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, senest datert 26.03.2004, med bestemmelser senest datert 26.03.2004.

Følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

§ 4.7 Parkering, andre avsnitt:
"I eksisterende blokk ("hotellblokka") skal boliger under 40 m2 ha en parkeringsdekning på minimum 0,6 plasser pr. boligenhet. Boliger over 40 m2 skal ha en parkeringsdekning på minimum 1,5 plasser pr. boligenhet".

§ 9.3
Fellesareal i nordøst må opparbeides som leke-og aktivitetsareal og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til den østligste bygningen.

Vedtaket fattes i henhold til plan-og bygningsloven 27-2 nr. 1.

(Adm. Merknad: Bestemmelser og/eller plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**53**	**203**	**0**	**121**	Brøsetvegen 186A, 7050 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	406.04m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	4286.7m^2
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	10306.55m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r1162x	Brøsetvegen 186 og 188, gnr.53/45, 104, 105, 203 (17.6.2004)	Bolig/Forretning	9778.55m^2
	5001 r1162x	Brøsetvegen 186 og 188, gnr.53/45, 104, 105, 203 (17.6.2004)	Gang-/sykkelvei	0.05m^2
	5001 r1162x	Brøsetvegen 186 og 188, gnr.53/45, 104, 105, 203 (17.6.2004)	Høyspenningsanlegg	7.48m^2
	5001 r1162x	Brøsetvegen 186 og 188, gnr.53/45, 104, 105, 203 (17.6.2004)	Offentlig bebyggelse	7.48m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0291e	Omkjøringsvegen fra Nardo trafo til Vegskillet, med tilstøtende veger og arealer (28.6.1990)
r1162	Ormhaugv., Omkjøringsv., Brøsetv., Brøsetsv., veg til Strinda Teglverk, Angeltrøas vestgrense, Jonsvannsvegen (22.5.1970)
r1162b	Endret reguleringsplan for del av Brøsetvegen med tilstøtende områder (10.1.1972)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**53**	**203**	**0**	**121**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort fritliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	10530083	0	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	8251	0	2215	10466

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7032117 Øst: 571991 System: EPSG:25832	Ja	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	14.05.1969	17.08.2007	
IG-Igangsettingstillatelse	16.05.1971	17.08.2007	
TB-Tatt i bruk	16.05.1972	13.11.2001	
EB-Endre bygningsdata	15.11.2022	15.11.2022	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0301	Bolig	70	3	Kjøkken	1	1	Brøsetvegen 186A	53	203	0	121

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	100	2195	2295
2	Hovedetasje	0	0	30	1575	0	1575
3	Hovedetasje	0	0	30	1575	0	1575
4	Hovedetasje	0	0	30	1575	0	1575

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
5	Hovedetasje	0	0	19	893	0	893
6	Hovedetasje	0	0	19	893	0	893
1	Kjelleretasje	0	0	0	1640	20	1660

Referanse
J-Journalnummer: 200627730
Referanse
J-Journalnummer: 200426830
Referanse
J-Journalnummer: 583/1969
Referanse
J-Journalnummer: 200427360

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	10530083	4	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7032123.11 Øst: 572010.09 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	24.07.2006	24.07.2006	
TB-Tatt i bruk	26.02.2007	26.02.2007	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		53	203	0	121

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	10530083	5	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7032106.84 Øst: 571990.81 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	13.09.2004	13.09.2004	
TB-Tatt i bruk	31.01.2005	31.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0		53	203	0	121

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Kjøpmanngata 50, 7010 TRONDHEIM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no

906 56 880

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 42-0062/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brøsetvegen 186A 7050 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 53, bnr 203, snr 121 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no