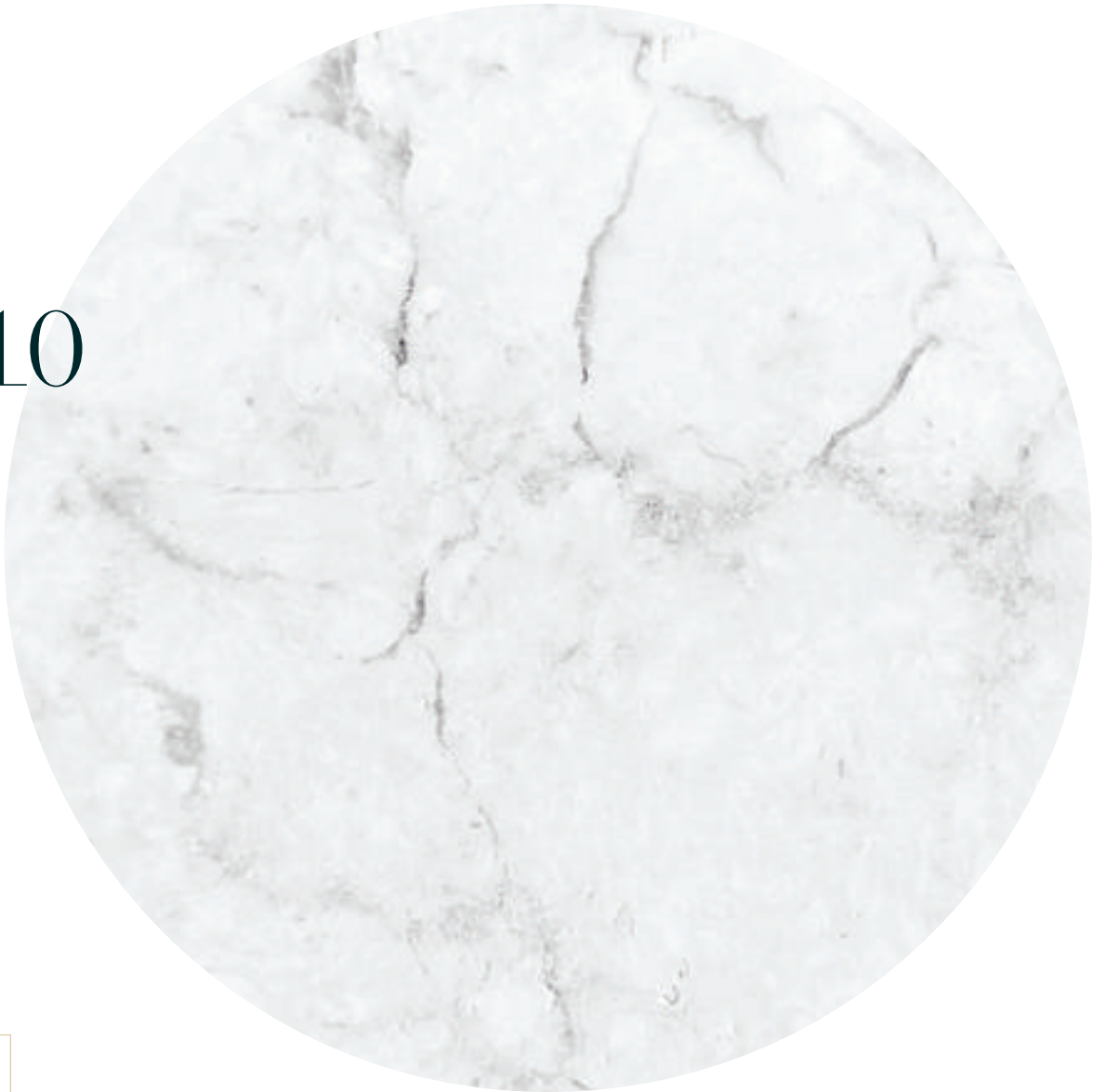


Kyavegen 10



Velkommen til

Kyavegen 10



Salgsoppgaven produsert 2. juli 2025

Persaunet

Særdeles flott 2-roms med oppusset standard og attraktiv beliggenhet i Persaunet Leir. Kjøkken TG1. Parkering.

Prisantydning	2 290 000,-
Fellesgjeld	685 314,-
Omkostninger	11 750,-
Totalpris	2 987 064,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 312,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1945
Ansvarlig megler	Olaf E. Rønning
Telefon	478 69 306
E-post	o.ronning@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Svært lekker 3-roms selveier med attraktiv og etterspurt beliggenhet på Persaunet!

Leiligheten holder en tiltalende standard med bygningsdeler av moderne kvalitetet i alle rom. Planløsningen er stilren og kvadratsmart, og byr på romslige oppholdsom og rikelig med innredningsmuligheter.

Kvaliteter:

- Moderne og lys leilighet med herlig planløsning
- Pent, stilrent kjøkken med TG1
- Lekkert, flislagt bad med varme i gulv
- Åpen og innbydende oppholdssone
- Ingen dok.avgift.
- A-konto fjernvarme inkludert i felleskostnader
- Parkeringsmulighet i borettslaget
- Ypperlig for førstegangskjøpere og studenter
- Bruksrett på stor bod i kjeller med muligheter for fryser
- Meget gode bussforbindelser til midtbyen og alle byens studiesteder
- Etablert og veldrevet BRL

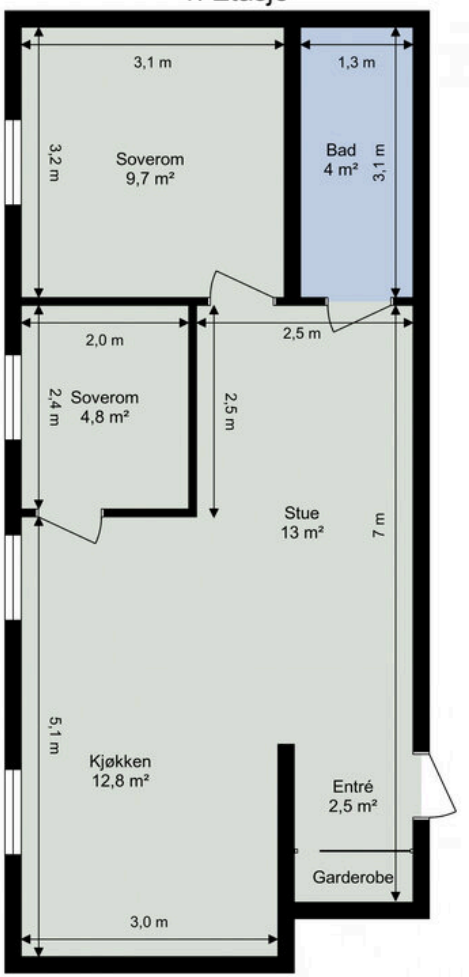
Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	58 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entre/gang, kjøkken/stue, bad og 2 soverom.
BRA-e: 9 kvm. 1 kjellerbod.
Total BRA: 58 kvm.

Kyavegen 10
1. Etasje



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





























Informasjon

Kyavegen 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0009/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kyavegen 10, 7045 TRONDHEIM
Gnr 9, bnr 852 i Trondheim kommune
Andelsnr 33 i Borettslaget Persaunet Boligby, org.nr. 990417032

Selger
Jonas Skjærvold Berg

Kjøpesum og omkostninger
2 290 000,- (Prisantydning)
685 314,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 975 314,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
11 750,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
2 976 664,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
2 987 064,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1945

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entre/gang, kjøkken/stue, bad og 2 soverom.

BRA-e: 9 kvm. 1 kjellerbod.
Total BRA: 58 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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 gjeldene byggeforskrifter.

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets første etasje og inneholder følgende: Entre/gang, kjøkken/stue, bad og 2 soverom.

Bruksrett på tildelt bod i kjeller medfølger leiligheten.

Standard

Tilstandsgrader i takstrapport:
TG0: 0
TG1: 4
TG2: 3
TG3: 0
TG IU: 2

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 overflater: TG2 setter på grunn av fallforholdene fra sluk. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det observeres at noe vann renner utenfor dusjvegger, og svabring må påberegnes.

- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

- Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra

en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

- 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.

Parkering

Hver leilighet kan disponere en parkeringsplass og bilen må merkes med oblat. Oblaten skal overleveres ny eier ved salg av leiligheten. NB! Styret har vedtatt at det kun er tillatt med 1 stk bil per leilighet.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Ikke i min, usikker på forrige.

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. Vintervoll, nye boder ble satt opp siden gammelt rom de første var i hadde vannlekkasje, ferdigstilt Mars.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke i min, usikker på forrige.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmast elektro, trekt ny strøm til nytt soverom og motsatt side av seng samt gjort om strøm/lys på kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja.
Når ble kontrollen utført? 14.April 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke i min tid.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om eller har sett.

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

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)
Svar: Ja.
Beskriv: Vannlekkasje i gammelt rom med boder, er satt opp nye boder på tørt rom og vannlekkasjen skal utbedres.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Ja.
Beskriv: Det er snakk om nedgravde søppel konteinere og bygging av sykkel buer utendørs som kan ha en påvirkning, ingen ting er bestemt så er ikke helt sikker.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Yggdrasil Takst AS

Byggemåte

Bygningen, som er på 2 etasjer + kjeller og loft, er fra byggeår 1944 og ble rehabilitert til boligformål i 2007. Grunnmur er oppført i betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er av tre. Utvendige fasader er kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med skifer. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Komfyr, ovn og oppvask maskin følger med.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk

Det opplyses om at målt energibruk er på ca. 4 600 kWh pr. år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 312,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker varmt vann og oppvarming (forskutteres og avregnes årlig), kabel-tv, brøyting og plenklipp, kommunale avgifter og forsikring av bygningsmassen, nødvendige årlige kontroller av driftsanlegg, samt betjening av fellesgjeld.

Fordeles slik:
- Felleskostnad renter IN-lån: Kr. 1 404,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr. 2 706,-
- Felleskostnad avdrag IN: Kr. 502,-
- Felleskostnad avdrag: Kr. 58,-
- Felleskostnad renter: Kr. 244,-
- Felleskostnad renter IN: Kr. 2 1 592,-
- Felleskostnad avdrag IN: Kr. 2 614,-

Tilleggsytelser:
- Tillegg nøkkelsystem: Kr. 25,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 585,-
- Kostnad målingsbasert avregning: Kr. 32,-
- A konto varme 033: Kr. 550,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 866 735,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 466 941,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med TELIA

Borettslaget

Om borettslaget

Persaunet boligby ligger sentralt og solrikt til i en av Trondheims grønne lunger; på gamle Persaunet Leir. Området har store grøntarealer og ligger nært mange nødvendige fasiliteter.

Store deler av Persaunet Leir er i dag fredet, blant annet de fem tregårdene boligbyen består av. Byggene ble fredet etter lov og kulturminne 922, ved vedtak fattet av riksantikvaren, datert 06.05.2004. Dette setter noen restriksjoner for

brukt av området.

Orginalt var byggene våre (Kyavegen 8, 10, 12, 27, 29) bygd som boliger for tyske marineoffiserer, men i dag er de totalrehabilitere til moderne to-, tre- og fireroms leiligheter med romslige kjellerboder. Leilighetene er utstyrt med moderne varmegjenvinningsanlegg og forsynes med vannbåren fjernvarme. Boligbyen disponerer biloppstillingsplasser utenfor husene eid av Strinda velforening.

Boligbyen er veldrevet og har god økonomi, med forretnings- og regnskapsføring gjennom TOBB. Vi er medlem av Borettslagenes Sikringsfond og det er muligheter for individuelle nedbetalinger av fellesgjeld.

Boligbyen er tilknyttet Strinda Velforening, som har ansvar for drift og vedlikehold av utearealene rundt boligbyen, samt parkeringsplassene.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 685 314,-pr. 19.05.2025

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 19.05.2025: 10 992 863
Andel av saldo: 296 988
Første termin: 30.06.2014. Første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2048)
Flytende rente

Lånenummer: 90517266948, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 19.05.2025: 14 668 897
Andel av saldo: 336 833
Første termin: 30.06.2018. Første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2047)
Flytende rente

Lånenummer: 90517363684, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 19.05.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 19.05.2025: 1 968 065
Andel av saldo: 34 001
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2054)

Flytende rente

Inngått avtale om IN-ordning.

INFO KNYTTET TIL EVENTUELLE NEDBETALTE IN-LÅN: Med opprinnelig innfrielse lån (IN) menes nedbetalt andel lån gjennom IN-ordningen for den enkelte enhet. Med nedkvittert saldo innfrielse per dd (IN) menes dagens restverdi av nedbetalt andel lån.

GENERELL INFO OM INDIVIDUELL NEDBETALING AV ANDEL FELLESGJELD (IN-ORDNING): Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andelen. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eler 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

På ordinær generalforsamling i 2024 ble følgende vedtatt:

Borettslaget vedtok nytt låneopptak ved forrige årsmøte: I forbindelse med rehabilitering av fasadene, så foreslår styret at borettslaget tar opp et lån i Handelsbanken på kr 3 000 000,-. Dette skal i all hovedsak gå til følgende:
- Rehabilitering av tak
- Utskifting av kledning og maling av fasader
- Rehabilitering av trapp foran

Styret har løpet av året jobbet med bl.a:
- Styret har hatt dialog med Handelsbanken i løpet av året for å forhandle på rentene.
- Styret har besluttet å ta opp et lån i forbindelse med renovering av Kyavegen 12. Vi må betale entreprenør før vi får støtte fra Riksantikvar.
- Brannsikkerhetstiltak-rapporten fra Firesafe. Vi har startet en del forebyggende arbeid og fortsetter med dette framover etter - prioritering av alvorlighetsgrad. Dette er en pågående sak.
- Årskontroll av teknisk rom i alle bygg.
- Årskontroll av branntavler og branndetektorer i alle bygg. Ny branntavle til Kyavegen 12 er bestilt da denne var defekt.

- Årskontroll av brannslukningsapparat i alle bygg.
- Intern HMS kontroll i alle bygg.
- Det er skiftet låser i hele borettslaget. Alle ytterdører og leiligheter ble skiftet til iLoq.
- Forsikringssak etter lekkasje i nr. 10, dette jobbes med pr. dags dato.
- Trøndelag fylkeskommune har vært her og hatt befaring på nr. 8 og 10.

Iflg. selger har det vært snakk om å endre søppelcontainere til nedgravd løsning, men det er usikkert om dette vil påvirke fremtidige felleskostnader. Det er også en del maling av fasader som står for tur i borettslaget, men foreligger ingen konkret fremdriftsplan eller kostnadsoversikt knyttet til dette.

Ny eier av boligen overtar all ev. endring og risiko knyttet til låneopptak, endring i felleskostnader m.v. som skjer i regi av borettslaget.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue
Kr 46 703,- pr. 19.05.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat for 2023: Kr. 5 647 966,-
Disponible midler per 31.12.23: Kr. 1 989 132,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Info fra selger:
- Felles innsats på utearbeid som måking, alle har hver sin tur på å vaske felles arealet som er gangen.

Dyrehold
Alle må søke til styret for å ha husdyr i borettslaget.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78363292

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 722 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en fin beliggenhet i Persaunet boligområde. Persaunet er kanskje mest kjent for sine store og pent opparbeidede grøntområder med parkfølelse, samtidig som man har kort vei til sentrum og bylivet. Har man muligheten til å bo rolig til, og samtidig ha nærheten til "alt" man trenger i hverdagen. Mange vil nok også sette pris på at det er gang-/sykkelavstand til Trondheim sentrum med alle storbyens tilbud.

Fra leiligheten ligger Coop Prix like ved. I området ligger også Rema 1000, Plantasjen, apotek, restaurant, bensinstasjon og frisørsalong.

Det er i tillegg svært god offentlig kommunikasjon med flere bussholdeplasser i nærheten og hyppige avganger til- og fra Trondheim sentrum. Bussholdeplassene Brian Smiths gate, Dalen hageby og Strindheim ligger alle innen gangavstand. Ved Sirkus Shopping er det bussholdeplass for flybussen til- og fra Værnes flyplass.

Sirkus Shopping ligger heller ikke langt unna, og kan nås til fots eller på sykkel. Kjøpesenteret er et av Trøndelags største kjøpesentre. I tillegg til en spennende butikkmiks finnes det flere kaféer, spisesteder samt helsesenter med blant annet naprapat, tannlege, legesenter med mer.

Valentinlyst kjøpesenter (ca. 5 min unna) har et bredt utvalg av servicetjenester, herunder blant annet frisør, dagligvare, bakeri, dyrebutikk, apotek, vinmonopol og legesenter.

For den som er glad i utflukter i skog og mark, er Estenstadmarka stedet der man kan benytte kilometervis av turstier, badeplasser og lysløype på vinteren. Det er også kort vei til Ladestien (Sponhuset, Østmarkneset, Leangen Gård eller Rotvoll).

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i all hovedsak av trehusbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger 5 minutter til fots fra leiligheten og heter "Persaunet leir". Herifra går linje 22 hvert tjuende minutt. Bussen tar deg inn til sentrum på ca. 13 minutter.

Skoler og barnehager

- Majorstuen barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Aurora Baldershage barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Rønningen barnehage (1-5 år) 0,6 km.

- Strindheim skole (1-7 kl.) 0,7 km.
- Lilleby skole (1-7 kl.) 1,8 km.
- Eberg skole (1-7 kl.) 2 km.

- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,9 km.
- Blussuvoll skole (8-10 kl.) 2,3 km.
- Strinda videregående skole 1,9 km.
- Barneskolekrets: Strindheim.
- Ungdomsskolekrets: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.08.2018.

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. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
På stue er det blitt etablert et nytt soverom. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

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 kommuneplanensarealdel 2022-2034 er regulert til bla. bebyggelse og anlegg - framtidig. Eiendommen ligger i et regulert område med planid r0455. Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med planid r20220006. 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:

5001/9/852:
29.09.2006 - Dokumentnr: 22594 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:9 Bnr:839

01.01.2018 - Dokumentnr: 11235 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:9 Bnr:852

29.09.2006 - Dokumentnr: 22599 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:839
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

31.07.2007 - Dokumentnr: 611726 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:9 Bnr:837 Snr:1-28
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden.

Fredningen gir begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Følgende er fredet på eiendommen:
- Bygningsmassen

Vedlagt salgsoppgaven følger kopi av fredningsvedtaket som gjelder for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg nøye inn i fredningsvedtak og gjeldene regelverk for fredet bygg før bud inngis.

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren:
https://riksantikvaren.no/

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til kr. 31 080,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. interiørveiledning kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Privatvisning gratis) kr. 3 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 345,-

Samlet skal selger betale kr. 118 215,- 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 17. november 2025

Ansvarlig megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47869306

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, bredbånd 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). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Kyavegen 10

Kyavegen 10

Nabolaget Persaunet - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 220 elever, 16 klasser	22 min 1.8 km
Eberg skole (1-7 kl.) 402 elever, 21 klasser	26 min 2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	27 min 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	6 min 2.3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	24 min 1.9 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 3.2 km

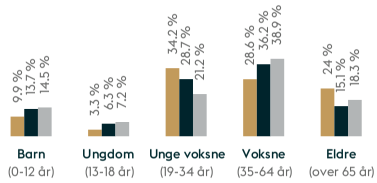
Offentlig transport

Persaunet leir Linje 22	5 min 0.4 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	21 min 1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 4.9 km
Trondheim Værnes	27 min

Barnehager

Majorstuen barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Aurora Baldershage barnehage (... 64 barn	7 min 0.5 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Persaunet	1 477	955
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

Strindheim skole	11 min
Tingssletta, ballløkke	12 min
Impuls Treningssenter Leangen	15 min
3T-Leangen	17 min

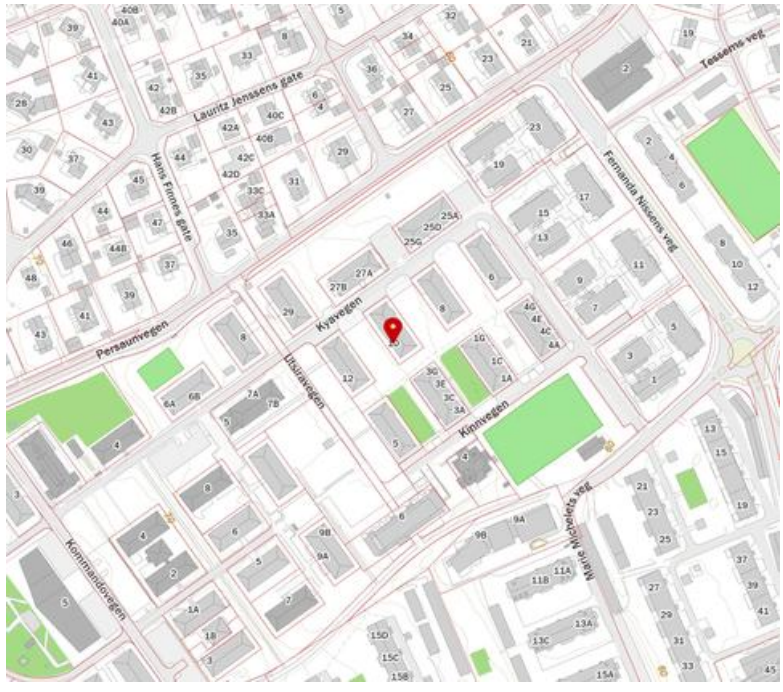
«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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

Kyavegen 10

7045 TRONDHEIM

5001/9/0/852/33/0

Rapportdato

27.05.2025

TG 0	0
TG 1	4
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	2

Befaring utført den 11.05.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

skjoldvegen 9
7540 klæbu

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

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.

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

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.

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

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.

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.

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

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.

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: Kyavegen 10 , 7045, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/9/0/852/33/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1945, seksjonert til boliger i 2007.

Tomt: 722.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Borettslaget Persaunet Boligby

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er på 2 etasjer + kjeller og loft, er fra byggeår 1944 og ble rehabilitert til boligformål i 2007. Grunnmur er oppført i betong. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er av tre. Utvendige fasader er kledd med stående kledning. Taket har saltaks form og er tekket med skifer. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. 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 sameiet.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Boligen ble seksjonert og renovert i 2007. Nåværende eier har laget ekstra rom/kontor. Generelt overflateoppusset.

Øvrig informasjon om oppdraget

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

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.

1 Etasje			
Primærrom 49 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 49 m²	**BTA** 54 m²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, kjøkken/stue, bad og 2 soverom.		**Beskrivelse sekundærrom**	

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.

1 Etasje			
BRA-i 49 m²	**BRA-e** 9 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, kjøkken/stue, bad og 2 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e** 1 kjellerbod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 58 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

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.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: TG2 setter på grunn av fallforholdene fra sluk. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det observeres at noe vann renner utenfor dusjvegger, og svabring må påberegnes.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

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

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel. Selger nevner at det er dokumentasjon på EL arbeid som er utført i selgers botid.

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?
2025-05-19

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
På stue er det blitt etablert et nytt soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er utsendt ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig 31.08.2018.

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

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

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
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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.

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

4 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår 2007.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

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 utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
TG2 setter på grunn av fallforholdene fra sluk.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.
Det observeres at noe vann renner utenfor dusjvegger, og svabring må påberegnes.

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.

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

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.

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk utørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

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:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen 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 blandeventil 10-25 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?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

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 IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

6 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:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

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

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn

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 i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

7 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?
Ja

Kommentar:
Boenheten fikk nytt røropplegg i form av rør i rør ved totalrenovering i 2007.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme koblet til radiator

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Kjøkken over ventilator.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

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.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.
Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

8 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?
Ja

Kommentar:
sikringsskap ble byttet i 2007

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.

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

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

KYAVEGEN 10 - 5001/9/0/852/33/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berg, Jonas Skjærvold	9578-5994-4-4463383	2025-05-19 10:15:04

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
42-0009/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kyavegen 10, 7045 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Jonas Skjærvold Berg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2024

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: 78363292
Forsikret i: Tobb

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke min, usikker på forrige

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: Vintervoll, nye boder ble satt opp siden gammelt rom de første var i hadde vannlekkasje, ferdigstilt Mars

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

Eventuell kommentar: Ikke i min, usikker på forrige

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elmast elektro, trekt ny strøm til nytt soverom og motsatt side av seng samt gjort om strøm/lys på kjøkken

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 14.April 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Ikke i min tid

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om eller har sett

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

Eventuell kommentar: Har ikke pipe

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)
Ja

Beskriv: Vannlekkasje i gammelt rom med boder, er satt opp nye boder på tørt rom og vannlekkasjen skal utbedres

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

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?
Nei

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?
Nei

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? Salgsraport, ved kjøp av leilighet

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: Det er snakk om nedgravde søppel konteinere og bygging av sykkel buer utendørs som kan ha en påvirkning, ingen ting er bestemt så er ikke helt sikker

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: 42-0009/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berg, Jonas Skjærvold	**2025-05-19**

Identifikasjon

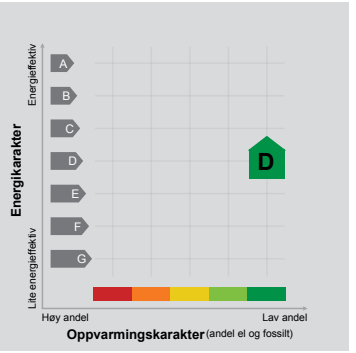
bankID Berg, Jonas Skjærvold

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kyavegen 10
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	852
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182182354
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	3a264324-5fa4-422c-a376-28995da2cc35
Dato	10.04.2024
Innmeldt av	JO LØKAAS PERSEN



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

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

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

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

Målt energibruk 4 600 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 067 kWh elektrisitet	2 533 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kyavegen 10
Postnummer: 7045
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0102
Dato: 10.04.2024 10:09:09
Energimerkenummer: 3a264324-5fa4-422c-a376-28995da2cc35

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 9
Bruksnummer: 852
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 182182354

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Persaunet Boligby onsdag 22.05.2024 kl. 19:00
Sted: Digitalt møte - Google Meet link: https://meet.google.com/xtw-ermf-tqb.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Katrine Fjose Johansen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Frida Lundestad

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

Vedtak:
Valgt ble: Amund Rolseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 19

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Kristoffer Nordmo deltok fra TOBB for å ta en gjennomgang av økonomien og svare på spørsmål.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering. Se årsmelding vedlagt innkalling.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60 000 kr

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Nytt låneopptak

I forbindelse med rehabilitering av Kyavegen 12, så foreslår styret at borettslaget tar opp et lån i Handelsbanken på kr 3 000 000,-.

I Kyavegen 12 så skal borettslaget i gang med følgende:

- Rehabilitering av tak
- Utskifting av kledning og maling av fasader
- Rehabilitering av trapp foran inngangsparti
- Vedlikehold av ytterdører.

Vedtak:
Borettslaget vedtar at borettsinnskuddet viker prioritet for nytt pantedokument pålydende 3 000 000,- fra Handelsbanken. Lånet tas opp i forbindelse med vedlikehold og skal nedbetales over 30 år.

Det ble vedtatt med 18 stemmer.

5.2 Vedtektsendring - viderefakturering av egenandel

Styret foreslår å ta inn et nytt punkt om viderefakturering av egenandel ved bruk at borettslagets bygningsforsikring.

Forslag til nytt punkt (9) under vedtektenes kapittel 5. vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:
Sameiets bygningsforsikring dekker plutselige, uforutsette skader som ikke skyldes mangel på vedlikehold eller alminnelig elde/slitasje. For skader som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar, skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker. Hvis sameiets bygningsforsikring må benyttes, skal den som har ansvar for skaden betale egenandelen (eksempelvis må vannskader oppstått i seksjonseiers bolig dekkes av eier). Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

Vedtak:

Vedtaket ble godkjent med 19 stemmer.

5.3 Vedtektsendring - antall varamedlemmer

Styret ønsker å kunne velge flere varamedlemmer til styret, og foreslår derfor en endring i borettslagets vedtekter:

Dagens ordlyd:
8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minimum tre og inntil fire andre styremedlemmer og **to** varamedlemmer.

Ny ordlyd:
8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minimum tre og inntil fire andre styremedlemmer og **inntil fire** varamedlemmer.

Vedtak:

Det ble gjort en ordlyds-endring under møtet:

Nytt vedtak:

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minimum tre og inntil fire andre styremedlemmer, og **minimum to og inntil fire varamedlemmer.**

Det ble vedtatt med 18 stemmer.

5.4 Tilrettelegging for elbil lading

Flere eiere har sendt inn sak med ønske om tilrettelegging for elbil lading.

Borettslaget har ingen p-plasser på egen grunn, og er derfor ikke pliktige til å tilrettelegge for elbil lading. Boligselskapet disponerer noen p-plasser på velforeningens område. Velforeningen er imidlertid heller ikke pliktige til å etablere ladepunkt.

Vedtak:

Ingen vedtak. Borettslaget kan ikke stemme over dette da det ikke er vår eiendom.

5.5 Vedlikehold

Sak fra Christina Benjaminsen.

Hvilke planer har styret for vedlikehold av byggene våre?

Vedtak:

Ingen vedtak. Dette blir tatt på beboermøtet etter generalforsamling.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

På valg:
Frida Lundestad (flytter)

Kristin Sandberg Valderaune har sagt seg villig til å stille til valg som leder.

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:

Kristin Sandberg Valderaune

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

På valg:
Bente Hellem
Katrine Fjose Johansen

Bente Hellem og Truls Osen stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Bente Hellem og Truls Osen.

6.3 Valg av styremedlem for 1 år (gjenværende periode)

På valg:
Elisa Cittanti (trekker seg)

Trygve Maridal Olsen stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 1 år ble:

Trygve Maridal Olsen

6.4 Varamedlem for 1 år

På valg:
Vilde Bjørgen
Alf Harald Brøndbo (flyttet)
Gry Haagensen Ramstad

Elisa Cittanti, Katrine Fjose Johansen, Steffen Kildegård og Marita Qvam Wollamo stiller til valg som varamedlem.

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Elisa Cittanti, Katrine Fjose Johansen, Steffen Kildegård og Marita Qvam Wollamo.

6.5 Valgkomite for 1 år

De som stiller til valg for valgkomite neste år er:
Mathias Olsen
Marita Wollamo

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Mathias Olsen
Marita Wollamo

Protokoll for Borettslaget Persaunet Boligby

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Fjose Johansen (sign.)	23.05.2024
Sekretær	Frida Lundestad (sign.)	22.05.2024
Protokollvitne	Amund Rolseth (sign.)	22.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Persaunet Boligby tirsdag 06.05.2025 kl. 19:00 - Teams - styret sender ut link til møtet i forkant.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Bente Løvseth fra TOBB

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Kristin Sandberg Valderaune

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

Vedtak:
Valgt ble: Amund Rolseth

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 16

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 16

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

Oliver Rokstad deltok fra TOBB for å ta en gjennomgang av økonomien og svare på spørsmål.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se årsmelding vedlagt på siste side

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret har foreslått at honoraret øker til 70 000 kroner.

Det kom inn et tilleggsforslag under møtet hvor det foreslås at honoraret økes til 85 000 kroner.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 85 000 kroner.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra styret - Sette opp kamera/ dummykamera

Kameraovervåkning av inngangspartiene. I første omgang dummy plassert enten utenfor eller inne i gangene. Forhåpentligvis hjelper dette mot forsøk på innbrudd og tyveri av sykler.

Vedtak:
7 andelseiere stemte for forslaget.

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.2 Sak fra styret - Vedtektsendring pkt 8-2 Styrets oppgaver

Styret får adgang til å endre husordensreglene med alminnelig flertall i styremøte.

Styret ser behovet for å oppdatere husordensreglene etterhvert som nye problemstillinger oppstår, slik at styret sikrer at like problemstillinger blir håndtert likt i fremtiden. Det vil også forenkle styrets arbeid ved at endringer av husordensreglene kan gjøres fortløpende når behovet oppstår.

Styret foreslår følgende nytt punkt i vedtektenes pkt. 8-2 Styrets oppgaver
(5) Styret har myndighet til å fastsette og endre husordensregler når de ser det nødvendig, med alminnelig flertall på styremøte.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

Vedtak:

5 andelseiere stemte for forslaget.

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.3 Sak fra beboer Martin Frischknecht - Finansiering av vedlikehold og detaljert vedlikeholdsplan

"Ber om at følgende blir en sak på årsmøte i 2025: - Detaljert vedlikeholdsplan og finansiering av de større vedlikeholdsoppgave fremover."

Vedtak:

Ingen vedtak. Dette blir tatt på beboermøtet etter generalforsamling.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:
Eduardo Ortega Esparza
Trygve Maridal Olsen

Thomas Sundet Skorstad og Eduardo Ortega Esparza stiller til valg som styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Thomas Sundet Skorstad og Eduardo Ortega Esparza

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Elisa Cittanti
Katrine Fjose Johansen
Steffen Kildegård
Marita Qvam Wollamo

Elisa Cittanti, Mathias Olsen, Marita Qvam Wollamo og Dag Svanæs stiller til valg som varamedlemmer for 1 år.

Dorthea C Øvrelid meldte under møtet at hun stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Elisa Cittanti, Mathias Olsen, Marita Qvam Wollamo og Dorthea C Øvrelid.

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Mathias Olsen
Marita Qvam Wollamo

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Mathias Olsen

Marita Qvam Wollamo

Protokoll for Borettslaget Persaunet Boligby

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bente Løvseth (sign.)	07.05.2025
Sekretær	Kristin Sandberg Valderaune (sign.)	07.05.2025
Protokollvitne	Amund Rolseth (sign.)	06.05.2025

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Persaunet Boligby

Tid: Onsdag 22.05.2024 - kl. 19:00
Sted: Digitalt møte - Google Meet link: https://meet.google.com/xtw-ermf-tqb

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2023

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Styret ønsker ikke å øke godtgjørelse for å spare penger i BRL.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Nytt låneopptak

I forbindelse med rehabilitering av Kyavegen 12, så foreslår styret at borettslaget tar opp et lån i Handelsbanken på kr 3 000 000,-.

I Kyavegen 12 så skal borettslaget i gang med følgende:

- Rehabilitering av tak
- Utskifting av kledning og maling av fasader
- Rehabilitering av trapp foran inngangsparti
- Vedlikehold av ytterdører.

Styrets innstilling: Borettslaget vedtar at borettsinnskuddet viker prioritet for nytt pantedokument pålydende 3 000 000,- fra Handelsbanken. Lånet tas opp i forbindelse med vedlikehold og skal nedbetales over 30 år.

5.2 Vedtektsendring - viderefakturering av egenandel

Styret foreslår å ta inn et nytt punkt om viderefakturering av egenandel ved bruk at borettslagets bygningsforsikring.

Forslag til nytt punkt (9) under vedtektenes kapittel 5. vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:
Sameiets bygningsforsikring dekker plutselige, uforutsette skader som ikke skyldes mangel på vedlikehold eller alminnelig elde/slitasje. For skader som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar, skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker. Hvis sameiets bygningsforsikring må benyttes, skal den som har ansvar for skaden betale egenandelen (eksempelvis må vannskader oppstått i seksjonseiers bolig dekkes av eier). Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

5.3 Vedtektsendring - antall varamedlemmer

Styret ønsker å kunne velge flere varamedlemmer til styret, og foreslår derfor en endring i borettslagets vedtekter:

Dagens ordlyd:
8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minimum tre og inntil fire andre styremedlemmer og **to** varamedlemmer.

Ny ordlyd:
8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minimum tre og inntil fire andre styremedlemmer og **inntil fire** varamedlemmer.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

5.4 Tilrettelegging for elbil lading

Flere eiere har sendt inn sak med ønske om tilrettelegging for elbil lading.

Borettslaget har ingen p-plasser på egen grunn, og er derfor ikke pliktige til å tilrettelegge for elbil lading. Boligselskapet disponerer noen p-plasser på velforeningens område. Velforeningen er imidlertid heller ikke pliktige til å etablere ladepunkt.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke å legge til rette for elbil lading pga grunner som nevnt over.

5.5 Vedlikehold

Sak fra Christina Benjaminsen.

Hvilke planer har styret for vedlikehold av byggene våre?

Styrets innstilling: Styret ønsker å formidle informasjon om vedlikehold på beboermøtet etter generalforsamlingen. Vi har invitert Kim Robert fra TOBB for å informere om dette.

6. Valg

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

6.1 Valg av styreleder for 2 år

På valg:
Frida Lundestad (flytter)

Kristin Sandberg Valderaune har sagt seg villig til å stille til valg som leder.

Styrets innstilling: Kristin Sandberg Valderaune

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

På valg:
Bente Hellem
Katrine Fjose Johansen

Bente Hellem og Truls Olsen stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Styrets innstilling: Styret ønsker at Bente Hellem fortsetter som styremedlem i 2 år for kompetanseoverføring og videre jobbing med oppstartede prosjekter som har blitt jobbet med de siste årene. Det er viktig å få sluttført igangsatte prosjekt med riktig kompetanse.

6.3 Valg av styremedlem for 1 år (gjenværende periode)

På valg:
Elisa Cittanti (trekker seg)

Trygve Maridal Olsen stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Trygve Maridal Olsen

6.4 Varamedlem for 1 år

På valg:
Vilde Bjørgen
Alf Harald Brøndbo (flyttet)
Gry Haagensen Ramstad

Styrets innstilling: Styret ønsker at Elisa Cittanti og Katrine Fjose Johansen fortsetter i styret som vara for kompetanseoverføring. I tillegg stiller også Steffen Kildegård og Marita Qvam Wollamo til valg som varamedlemmer.

6.5 Valgkomite for 1 år

De som stiller til valg for valgkomite neste år er:
Mathias Olsen
Marita Wollamo

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

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Trondheim, 08.05.2024
Borettslaget Persaunet Boligby
styret

Borettslaget Persaunet Boligby - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 791 252	1 658 868	1 700 000	1 790 000
Felleskostnader kapitaldel		2 378 427	1 867 505	1 843 833	2 607 585
Tillegg elektroniske fellesavtaler		297 703	276 600	298 200	326 400
Andre tillegg		0	0	0	15 000
Andre driftsinntekter	1	2 400	42 000	0	0
Innbetaling IN-ordning		5 202 860	701 490	0	0
Sum driftsinntekter		**9 672 642**	**4 546 464**	**3 842 033**	**4 738 985**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-8 460	-5 640	-5 640	-8 460
Styrehonorar	3	-60 000	-40 000	-40 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-116 982	-120 373	-129 700	-120 500
Honorar administrative tjenester		-44 236	0	-67 700	-33 300
Eksterne honorar	4	-48 641	-15 125	-10 000	-11 100
Kontingent/felleskostnader	5	-117 084	-117 084	-121 800	-123 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-44 477	-275 658	-89 500	-72 450
Renholdstjenester		-263	0	0	0
Løpende vedlikehold	7	-164 977	-161 594	-120 000	-200 000
Periodisk vedlikehold	8	-636 840	-102 500	-1 000 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-296 874	-283 799	-298 200	-326 400
Forsikring		-304 983	-294 369	-305 000	-325 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-335 466	-321 471	-326 600	-388 000
Eiendomsavgifter		-204 180	-255 895	-263 400	-200 000
Energi, felles		-108 183	-47 771	-90 000	-90 000
Andre driftsutgifter	9	-19 760	-16 722	-3 400	-13 500
Sum driftskostnader		**-2 511 407**	**-2 058 001**	**-2 870 940**	**-2 072 010**
DRIFTSRESULTAT		**7 161 235**	**2 488 463**	**971 093**	**2 666 975**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		129 774	66 464	57 000	57 000
Finanskostnader		-1 643 043	-1 003 647	-898 267	-1 828 774
Netto finansposter		**-1 513 269**	**-937 183**	**-841 267**	**-1 771 774**
Resultat før skattekostnad		**5 647 966**	**1 551 280**	**129 826**	**895 201**
Ordinært resultat etter skatt		5 647 966	1 551 280	129 826	895 201
ÅRSRESULTAT	**10, 14**	**5 647 966**	**1 551 280**	**129 826**	**895 201**
Disponering av totalresultat:		5 647 966	1 551 280	129 826	895 201
Overført til annen egenkapital		559 781	935 055	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		5 202 860	701 490	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-114 675	-85 266	0	0

Borettslaget Persaunet Boligby - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	98 555 000	98 555 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 13	33 134	32 623
Sum anleggsmidler		**98 588 133**	**98 587 622**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	123 684	92 637
Forskutterte kostnader MBU	12	535 062	448 285
Periodiserte kostnader	12	79 572	71 701
Mellomregning Klare Finans	12	45 715	54 382
Opptjente renter	12	100 031	42 922
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 911 146	2 482 692
Sum omløpsmidler		**2 795 210**	**3 192 619**
SUM EIENDELER		**101 383 344**	**101 780 241**

Borettslaget Persaunet Boligby - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	14	8 737 598	3 649 412
Annen egenkapital	14	4 127 673	3 567 892
Sum egenkapital		**13 115 271**	**7 467 304**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	27 888 995	33 900 358
Borettsinnskudd	15, 17	59 573 000	59 573 000
Sum langsiktig gjeld		**87 461 995**	**93 473 358**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		164 925	210 222
Forskudd kunder		52 779	61 127
Forskutterte inntekter MBU		463 320	467 070
Påløpte kostnader		125 054	101 160
Sum kortsiktig gjeld		**806 078**	**839 579**
Sum gjeld		**88 268 073**	**94 312 937**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**101 383 344**	**101 780 241**
Pantstillelser	15	87 461 995	93 473 358

Sted:_____, dato:_____

Frida Lundestad Leder	Katrine Fjose Johansen Styremedlem	Eduardo Ortega Esparza Styremedlem
Bente Hellem Styremedlem	Elisa Cittanti Styremedlem	

Borettslaget Persaunet Boligby - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Tilskudd	0	42 000
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	2 400	0
Sum andre inntekter	**2 400**	**42 000**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	8 460	5 640
Sum personalkostnader	**8 460**	**5 640**

Samlet antall årsverk: 0

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**60 000**	**40 000**

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	10 510	9 375
Fakturerte tjenester	6 000	0
Juridisk rådgivning	10 563	0
Teknisk rådgivning	21 569	5 750
Sum eksterne honorarer	**48 641**	**15 125**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Faktuerte tjenester består av kartlegging ifb. fuktinntregning.
Teknisk rådgivning gjelder befaring/rådgivning av TOBB.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	117 084	117 084
Sum felleskostnad velforening/sameie	**117 084**	**117 084**

Boligselskapet betaler felleskostnader til Strinda Velforening.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	84 000
Avtale om HMS-tjenester	0	13 000
Avtale om målingsbasert avregning	0	556
Andre administrasjonsavtaler	0	14 904
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	13 440	17 500
Avtale om skadedyrbekjempelse	15 656	14 800
Avtale om kontroll og drift av brannteknisk anlegg	15 381	130 898
Sum drifts- og serviceavtaler	**44 477**	**275 658**

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Borettslaget Persaunet Boligby - Noter 2023

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	65 948	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	40 014	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	55 897	0
Reparasjon og vedlikehold annet	3 118	0
Sum vedlikehold	**164 977**	**161 594**

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	555 028	102 500
Prosjektvedlikehold	81 813	0
Sum periodisk vedlikehold	**636 840**	**102 500**

Periodisk vedlikehold gjelder bytte av låssystem og ombygging av varmeanlegg.
Prosjektvedlikehold er kostnader knyttet til prosjektering av tak og fasader utført av TOBB (anbudsprosses, teknisk beskrivelse, riggplan o.l.)

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 497	0
Generalforsamling/årsmøte	0	8 850
Bankgebyrer	786	807
Andre gebyrer	16 404	5 791
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 073	1 125
Andre kostnader	1	-1
Sum andre driftsutgifter	**19 760**	**16 722**

Andre gebyrer gjelder avregning Klare Finans, banktranser og etableringsgebyr ved opprettelse av IN-ordning.

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**2 353 040**	**1 925 594**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	5 647 966	1 551 280
Avdrag lån	-808 503	-422 344
Avdrag IN ordning	-5 202 860	-701 490
Overført øremerkede midler	-511	0
Årets endring i disponible midler	**-363 908**	**427 445**
Disponible midler i periodens slutt	**1 989 132**	**2 353 040**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**32 623**	**32 623**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	511	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**33 134**	**32 623**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**2 022 266**	**2 385 662**

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 172 000	89 383 000	139 850
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 172 000	89 383 000	139 850
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	139 850
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 172 000	89 383 000	0
Antatt levetid i år :			10

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er satt opp ca. 1942. Fjernvarmemålere er anskaffet i 2007.

Note 12 - 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 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	33 134	32 623
Sum øremerkede bankinnskudd	**33 134**	**32 623**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	18	18
Bankinnskudd	1 911 128	2 482 674
Sum bankinnskudd	**1 911 146**	**2 482 692**

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**7 467 304**	**5 916 024**
Andelskapital 01.01	250 000	250 000
Andelskapital 31.12	**250 000**	**250 000**
Annen egenkapital 01.01	3 567 892	2 632 837
Årets resultat	5 647 966	1 551 280
Justering for innbetaling IN-ordning	-5 202 860	-701 490
Justering for nedskrivning IN-ordning	114 675	85 266
Annen egenkapital 31.12	**4 127 673**	**3 567 892**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	3 649 412	3 033 188
Innbetalt IN-ordning i år	5 202 860	701 490
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-114 675	-85 266

Borettslaget Persaunet Boligby - Noter 2023

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**8 737 598**	**3 649 412**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**13 115 271**	**7 467 304**

Andelskapitalen er kr 250 000,- fordelt på 50 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Org.nr: 990 417 032 - 189

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**98 555 000**
Restgjeld 31.12	**87 461 995**

Pålydende pantstillelser var 109 573 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Borettslaget Persaunet Boligby - Noter 2023

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Refin. oppføringslån + opplåning til malingsarbeid	Flyttet IN-lån
Lånenummer:	**90517266948**	**90517227594**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2014
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	18 636 217
Lånesaldo 01.01:	19 548 510	14 351 848
Avdrag i perioden:	3 699 132	2 312 231
Lånesaldo 31.12:	**15 849 378**	**12 039 617**
Saldo 5 år frem i tid:	14 046 864	10 769 540
Andelssaldo 01.01:	451 490	3 197 922
Innbetalt IN i perioden:	3 210 593	1 992 267
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	33 233	81 441
Andelssaldo 31.12:	**3 628 850**	**5 108 748**
Sum pantegjeld for lån:	**19 478 228**	**17 148 365**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517227594	1	466 299	466 299
	1	439 905	439 905
	1	431 107	431 107
	7	413 510	2 894 570
	1	411 751	411 751
	4	387 116	1 548 464
	1	380 518	380 518
	5	311 453	1 557 265
	4	302 654	1 210 616
	1	285 004	285 004
	1	240 547	240 547
	1	237 549	237 549
	2	235 789	471 578
	2	226 991	453 982
	1	220 392	220 392
	2	215 553	431 106
	2	179 481	358 962
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517266948	2	529 653	1 059 306
	1	499 672	499 672
	1	489 679	489 679

Org.nr: 990 417 032 - 189

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

9	469 692	4 227 228
1	467 693	467 693
5	439 712	2 198 560
1	434 715	434 715
1	432 217	432 217
5	353 768	1 768 840
4	343 775	1 375 100
1	337 779	337 779
1	269 823	269 823
2	267 824	535 648
2	257 831	515 662
1	250 336	250 336
2	244 839	489 678
2	203 866	407 732
1	89 712	89 712

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	59 573 000	59 573 000
Sum innskudd	**59 573 000**	**59 573 000**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Persaunet Boligby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Persaunet Boligby

Styreleder	Frida Lundestad (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Elisa Cittanti (sign.)	09.03.2024
Styremedlem	Eduardo Ortega Esparza (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Bente Hellem (sign.)	10.03.2024
Styremedlem	Katrine Fjose Johansen (sign.)	09.03.2024

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Persaunet Boligby

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Persaunet Boligby.

Årsregnskapet består av: Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne

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 Dokumentnøkkel: 1F2QH-HTL8N-7TI8Z-ACF1F-EW8DD-LYY5D

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 borettslagets 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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1F2QH-HTL8N-7TJ8Z-ACF1F-EW8DD-LYY5D

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."

John Christian Løvaas
Partner
Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-11 08:58:54 UTC

bank ID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Penneo Dokumentnøkkel: 1F2QH-HTL8N-7TJ8Z-ACF1F-EW8DD-LYY5D

Årsmelding 2023 for Borettslaget Persaunet Boligby

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Persaunet Boligby for 2023.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Frida Lundestad
Styremedlem, Bente Hellem
Styremedlem, Katrine Fjose Johansen
Styremedlem, Elisa Cittanti
Styremedlem, Eduardo Ortega Esparza
Varamedlem, Vilde Bjørgen
Varamedlem, Gry Haagensen Ramstad
Varamedlem, Alf Harald Brøndbo

Styrets arbeid i siste periode

Styret har avholdt møter ca. 1 gang pr mnd. I løpet av vinter 2024 meldte 1 varamedlemmer fratreden grunnet flytting.

I løpet av 2023/2024 har vi jobbet med blant annet dette:

- Styret har hatt dialog med Handelsbanken i løpet av året for å forhandle på rentene.
- Styret har besluttet å ta opp et lån i forbindelse med renovering av Kyavegen 12. Vi må betale entreprenør før vi får støtte fra Riksantikvar.
- Brannsikkerhetstiltak-rapporten fra Firesafe. Vi har startet en del forebyggende arbeid og fortsetter med dette framover etter prioritering av alvorlighetsgrad. Dette er en pågående sak.
- Årskontroll av teknisk rom i alle bygg.
- Årskontroll av branntavler og branndetektorer i alle bygg. Ny branntavle til Kyavegen 12 er bestilt da denne var defekt.
- Årskontroll av brannslukningsapparat i alle bygg.
- Intern HMS kontroll i alle bygg.
- Det er skiftet låser i hele borettslaget. Alle ytterdører og leiligheter ble skiftet til iLoq.
- Forsikringssak etter lekkasje i nr. 10, dette jobbes med pr. dags dato.
- Trøndelag fylkeskommune har vært her og hatt befaring på nr. 8 og 10. Fylkeskommunen er ansvarlig for å registrere og rapportere tilstandsgrad av fredet bygg i privat eie.
- Problemer med fjernvarmeanlegg i nr. 12, denne saken jobbes det videre med og er ikke i boks enda.
- Rentokil- forebygging mot skadedyr. Her fortsetter vi å overvåke situasjonen.
- Oppfølging av Vedlikeholdsplan og økonomi.
- Bestilling og utdeling av filter til beboere.
- Mottak av, og informasjon til nye beboere.
- Planlegging av dugnad og sjekk av områdene rundt husene.

Styret har også jobbet mye med renoveringen av Kyavegen 12. Dette har vært det største prosjektet i løpet av perioden og har krevd mye tid og ressurser. Leverandør er valgt og kontrakten er signert. Arbeidet begynner våren 2024.

Styret har hatt dialog med Velforeningen, og vi jobber for å opprettholde et godt samarbeid.

Siden vi bor i et borettslag med bygg som er fredet, må mye av det vi gjør av vedlikehold godkjennes av Fylkesantikvar. Dette krever at vi som Styre må få godkjennelse og

veiledning i arbeid som blir gjort. Arbeid og planlegging tar derfor mer tid enn det hadde gjort hvis vi hadde bodd i hus som ikke trenger spesiell godkjenning og veiledning.

Styret i Borettslaget Persaunet Boligby

Styret i Borettslaget Persaunet Boligby

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Persaunet Boligby

Tid: Tirsdag 06.05.2025 - kl. 19:00
Sted: Teams - styret sender ut link til møtet i forkant

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

Se årsmelding vedlagt på siste side

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets innstilling: På grunn av økende arbeidsmengde ønsker styret at det vedtas kr 70.000,-.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak fra styret - Sette opp kamera/ dummykamera

Kameraovervåkning av inngangspartiene. I første omgang dummy plassert enten utenfor eller inne i gangene. Forhåpentligvis hjelper dette mot forsøk på innbrudd og tyveri av sykler.

Styrets innstilling: Styret får mandat til å innhente informasjon, lover/ regler, kostnad, se på om det er hensiktsmessig o.l. for å eventuelt få satt opp dummykamera/kamera utenfor husene. Saken vil bli tatt opp på generalforsamling når all informasjon foreligger. Kameraovervåkning krever vedtektsendring og 2/3 flertall.

5.2 Sak fra styret - Vedtektsendring pkt 8-2 Styrets oppgaver

Styret får adgang til å endre husordensreglene med alminnelig flertall i styremøte.

Styret ser behovet for å oppdatere husordensreglene etterhvert som nye problemstillinger oppstår, slik at styret sikrer at like problemstillinger blir håndtert likt i fremtiden. Det vil også forenkle styrets arbeid ved at endringer av husordensreglene kan gjøres fortløpende når behovet oppstår.

Styret foreslår følgende nytt punkt i vedtektenes pkt. 8-2 Styrets oppgaver (5) Styret har myndighet til å fastsette og endre husordensregler når de ser det nødvendig, med alminnelig flertall på styremøte.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Vedtektenes pkt. 8-2 Styrets oppgaver får et nytt underpunkt: (5) Styret har myndighet til å fastsette og endre husordensregler når de ser det nødvendig, med alminnelig flertall på styremøte.

Styrets innstilling: Vedtektsendringen godkjennes

5.3 Sak fra beboer Martin Frischknecht - Finansiering av vedlikehold og detaljert vedlikeholdsplan

"Ber om at følgende blir en sak på årsmøte i 2025: - Detaljert vedlikeholdsplan og finansiering av de større vedlikeholdsoppgave fremover."

Styrets innstilling: Styret ønsker å formidle informasjon om vedlikehold på beboermøtet etter generalforsamlingen. Vi har invitert TOBB for å informere om dette.

6. Valg

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

6.1 Styremedlemmer for 2 år

På valg:
Eduardo Ortega Esparza
Trygve Maridal Olsen

Marita Qvam Wollamo og Eduard Ortega stiller til valg som styremedlemmer for 2 år.

Styrets innstilling: Styret ønsker at Eduard Ortega fortsetter som styremedlem og at Marita Qvam Wollamo kommer inn som styremedlem i 2 år.

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Elisa Cittanti
Katrine Fjose Johansen
Steffen Kildegård
Marita Qvam Wollamo

Elisa Cittanti, Mathias Olsen, Thomas Sundet Skorstad og Dag Svanæs stiller til valg som varamedlemmer for 1 år.

Styrets innstilling: Elisa Cittanti, Mathias Olsen, Thomas Sundet Skorstad og Dag Svanæs.

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg:
Mathias Olsen
Marita Qvam Wollamo

Styrets innstilling: Mathias Olsen og Marita Qvam Wollamo fortsetter i valgkomiteen.

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

16.04.2025
Borettslaget Persaunet Boligby
styret

Beboermøte etter generalforsamling

Det vil bli avholdt beboermøte etter at generalforsamlingen er avholdt.
Bente fra TOBB vil stille som ordstyrer på beboermøtet.
Beboermøtet vil i likhet med generalforsamlingen avholdes på teams.

Borettslaget Persaunet Boligby - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 790 004	1 791 252	1 790 000	1 879 500
Felleskostnader kapitaldel		2 238 197	2 378 427	2 607 585	2 289 715
Tillegg elektroniske fellesavtaler		326 400	297 703	326 400	351 000
Andre tillegg		15 000	0	15 000	15 000
Andre driftsinntekter	1	1 111 137	2 400	0	0
Innbetaling IN-ordning		1 688 391	5 202 860	0	0
Sum driftsinntekter		**7 169 129**	**9 672 642**	**4 738 985**	**4 535 215**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-132 966	-116 982	-120 500	-124 500
Honorar administrative tjenester		-36 963	-44 236	-33 300	-26 000
Eksterne honorar	3	-29 666	-48 641	-11 100	-26 100
Kontingent/felleskostnader	4	-117 708	-117 084	-123 000	-147 600
Drifts- og serviceavtaler	5	-96 783	-44 477	-72 450	-85 167
Renholdstjenester		-329	-263	0	0
Løpende vedlikehold	6	-132 954	-164 977	-200 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	7	-3 717 949	-636 840	-100 000	-940 000
Elektroniske fellesavtaler		-329 987	-296 874	-326 400	-351 000
Forsikring		-342 350	-304 983	-325 300	-391 077
Kommunale tjenester og renovasjon		-428 464	-335 466	-388 000	-476 400
Eiendomsavgifter		-203 671	-204 180	-200 000	-213 900
Energi, felles		-122 180	-108 183	-90 000	-77 200
Andre driftsutgifter	8	-10 524	-19 760	-13 500	-9 200
Sum driftskostnader		**-5 770 954**	**-2 511 407**	**-2 072 010**	**-3 036 604**
DRIFTSRESULTAT		**1 398 175**	**7 161 235**	**2 666 975**	**1 498 611**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		136 267	129 774	57 000	80 000
Finanskostnader		-1 618 325	-1 643 043	-1 828 774	-1 683 797
Netto finansposter		**-1 482 058**	**-1 513 269**	**-1 771 774**	**-1 603 797**
Resultat før skattekostnad		**-83 883**	**5 647 966**	**895 201**	**-105 186**
Ordinært resultat etter skatt		-83 883	5 647 966	895 201	-105 186
ÅRSRESULTAT	9, 13	**-83 883**	**5 647 966**	**895 201**	**-105 186**
Disponering av totalresultat:		-83 883	5 647 966	895 201	-105 186
Overført til annen egenkapital		-1 512 872	559 781	0	0
Overført fra annen egenkapital		-83 883	0	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		1 688 391	5 202 860	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-175 519	-114 675	0	0

Borettslaget Persaunet Boligby - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	98 555 000	98 555 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	33 134	33 134
Sum anleggsmidler		**98 588 133**	**98 588 133**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	8 299	123 684
Forskutterte kostnader MBU	11	431 145	535 062
Periodiserte kostnader	11	83 472	79 572
Mellomregning Klare Finans	11	72 966	45 715
Opptjente renter	11	103 993	100 031
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 712 271	1 911 146
Sum omløpsmidler		**3 412 146**	**2 795 210**
SUM EIENDELER		**102 000 279**	**101 383 344**

Borettslaget Persaunet Boligby - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	10 250 470	8 737 598
Annen egenkapital	13	2 530 918	4 127 673
Sum egenkapital		**13 031 388**	**13 115 271**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	28 642 320	27 888 995
Borettslnnskudd	14, 16	59 573 000	59 573 000
Sum langsiktig gjeld		**88 215 320**	**87 461 995**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 155	164 925
Forskudd kunder		108 786	52 779
Forskutterte inntekter MBU		461 320	463 320
Påløpte kostnader		105 310	125 054
Sum kortsiktig gjeld		**753 571**	**806 078**
Sum gjeld		**88 968 891**	**88 268 073**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**102 000 279**	**101 383 344**
Pantstillelser	14	88 215 320	87 461 995

Sted:_____, dato:_____

Kristin Sandberg Valderaune
Leder

Eduardo Ortega Esparza
Styremedlem

Truls Osen
Styremedlem

Bente Hellem
Styremedlem

Trygve Maridal Olsen
Styremedlem

Org.nr: 990 417 032 - 189

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Offentlige tilskudd	1 012 495	0
Kompensasjon/erstatning	96 792	0
Ekstrainnbetaling	250	0
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	1 600	2 400
Sum andre inntekter	**1 111 137**	**2 400**

Tilskuddet kommer fra Riksantikvaren i forbindelse med rehabilitering.
Kompensasjon/erstatning gjelder erstatningsutbetalinger fra Gjensidige.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum personalkostnader	**8 460**	**8 460**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Borettslaget Persaunet Boligby - Noter 2024

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Fakturerte tjenester	10 000	6 000
Juridisk rådgivning	0	10 563
Teknisk rådgivning	8 594	21 569
Sum eksterne honorarer	**29 666**	**48 641**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester er honorar til TOBB for låneforvaltning.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	117 708	117 084
Sum felleskostnad velforening/sameie	**117 708**	**117 084**

Boligselskapet betaler felleskostnader til Strinda Velforening.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	64 278	13 440
Avtale om skadedyrbekjempelse	16 543	15 656
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	15 963	15 381
Sum drifts- og serviceavtaler	**96 783**	**44 477**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	28 735	65 948
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	80 254	40 014
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	22 849	55 897
Reparasjon og vedlikehold annet	1 116	3 118
Sum vedlikehold	**132 954**	**164 977**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	50 835	555 028
Prosjektvedlikehold	3 667 114	81 813
Sum periodisk vedlikehold	**3 717 949**	**636 840**

Periodisk vedlikehold gjelder utskiftning av brannsentral.
Prosjektvedlikehold er kostnader knyttet rehabilitering av tak, utvendig trapp og utvendig vedlikehold. Dette inkluderer prosjektering og prosjektledelse.

Org.nr: 990 417 032 - 189

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	795	1 497
Generalforsamling/årsmøte	2 500	0
Bankgebyrer	792	786
Andre gebyrer	4 729	16 404
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 709	1 073
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	**10 524**	**19 760**

Andre gebyrer gjelder avregning Klare Finans og banktransegebyr.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 989 132**	**2 353 040**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-83 883	5 647 966
Opptak lån	3 000 000	0
Avdrag lån	-558 284	-808 503
Avdrag IN ordning	-1 688 391	-5 202 860
Overført øremerkede midler	-941	-511
Uttak øremerkede midler	941	0
Årets endring i disponible midler	**669 443**	**-363 908**
Disponible midler i periodens slutt	**2 658 575**	**1 989 132**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**33 134**	**32 623**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	941	511
Årets benyttede midler av vedlikehold	-941	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**33 134**	**33 134**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**2 691 708**	**2 022 266**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Byggmøs. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 172 000	89 383 000	139 850
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 172 000	89 383 000	139 850
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	139 850
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 172 000	89 383 000	0
Antatt levetid i år :			10

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er satt opp ca. 1942. Fjernvarmemålere er anskaffet i 2007.

Borettslaget Persaunet Boligby - Noter 2024

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.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	33 134	33 134
Sum øremerkede bankinnskudd	**33 134**	**33 134**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	18	18
Bankinnskudd	2 712 253	1 911 128
Sum bankinnskudd	**2 712 271**	**1 911 146**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**13 115 271**	**7 467 304**
Andelskapital 01.01	250 000	250 000
Andelskapital 31.12	**250 000**	**250 000**
Annen egenkapital 01.01	4 127 673	3 567 892
Årets resultat	-83 883	5 647 966
Justering for innbetaling IN-ordning	-1 688 391	-5 202 860
Justering for nedskrivning IN-ordning	175 519	114 675
Annen egenkapital 31.12	**2 530 918**	**4 127 673**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	8 737 598	3 649 412
Innbetalt IN-ordning i år	1 688 391	5 202 860
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-175 519	-114 675
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**10 250 470**	**8 737 598**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**13 031 388**	**13 115 271**

Andelskapitalen er kr 250 000,- fordelt på 50 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**98 555 000**
Restgjeld 31.12	**88 215 320**

Pålydende pantstillelser var 102 073 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Org.nr: 990 417 032 - 189

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Rehabilitering	Refin. oppføringslån + opplåning til malingsarbeid	Flyttet IN-lån
Lånenummer:	**90517363684**	**90517266948**	**90517227594**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2018	2014
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende renter	Flytende rente	Flytende
Beregnet innfridd:	30.06.2054	30.12.2047	30.12.2048
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	20 000 000	18 636 217
Lånesaldo 01.01:	0	15 849 378	12 039 617
Avdrag i perioden:	19 440	1 180 481	1 046 754
Opptak i perioden:	3 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**2 980 560**	**14 668 897**	**10 992 863**
Saldo 5 år frem i tid:	1 811 816	12 817 739	9 705 795
Andelssaldo 01.01:	0	3 628 850	5 108 748
Innbetalt IN i perioden:	0	864 094	824 297
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	76 902	98 617
Andelssaldo 31.12:	**0**	**4 416 042**	**5 834 428**
Sum pantegjeld for lån:	**2 980 560**	**19 084 939**	**16 827 291**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517227594	1	457 568	457 568
	1	431 668	431 668
	1	423 035	423 035
	7	405 768	2 840 376
	1	404 041	404 041
	4	379 868	1 519 472
	1	373 393	373 393
	4	305 621	1 222 484
	4	296 988	1 187 952
	1	233 101	233 101
	2	231 374	462 748
	2	222 741	445 482
	1	216 266	216 266
	2	211 517	423 034
	2	176 121	352 242
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517266948	2	518 958	1 037 916
	1	489 583	489 583
	1	479 792	479 792

Borettslaget Persaunet Boligby - Noter 2024

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	9	460 208	4 141 872
	1	458 250	458 250
	5	430 833	2 154 165
	1	423 490	423 490
	4	346 625	1 386 500
	4	336 833	1 347 332
	1	330 958	330 958
	1	264 375	264 375
	2	262 417	524 834
	2	252 625	505 250
	1	245 281	245 281
	2	239 896	479 792
	2	199 750	399 500
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517363684	2	87 806	175 612
	1	75 739	75 739
	1	75 629	75 629
	1	75 192	75 192
	6	75 083	450 498
	2	74 701	149 402
	2	74 592	149 184
	1	73 063	73 063
	1	71 534	71 534
	4	67 766	271 064
	4	67 220	268 880
	1	65 200	65 200
	1	63 234	63 234
	4	53 405	213 620
	3	51 548	154 644
	4	51 493	205 972
	1	48 818	48 818
	1	38 770	38 770
	1	38 552	38 552
	2	38 060	76 120
	1	37 132	37 132
	2	36 859	73 718
	2	35 931	71 862
	2	28 559	57 118

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld
Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån tatt opp i 2014 opprinnelig stort kr 18 636 217,- og for lån tatt opp i 2018 opprinnelig stort kr 20 000 000,-. Per 31.12. er det innbetalt kr 10 802 652,36 i individuelle innbetalinger.
Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

Org.nr: 990 417 032 - 189

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	59 573 000	59 573 000
Sum innskudd	**59 573 000**	**59 573 000**

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Persaunet Boligby.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Persaunet Boligby

Styreleder	Kristin Sandberg Valderaune (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Eduardo Ortega Esparza (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Bente Hellem (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Trygve Maridal Olsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Truls Osen (sign.)	25.03.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET PERSAUNET BOLIGBY

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET PERSAUNET BOLIGBY.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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 borettslaget 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: BFIBJ-3XOB6-ES1C3-4PTHV-8MAAE-XEOPW

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
2025-03-26 13:18:30 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: BFIBJ-3XOB6-ES1C3-4PTHV-8MAAE-XEOPW

Årsmelding 2024 for Borettslaget Persaunet Boligby

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Borettslaget Persaunet Boligby for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Kristin Sandberg Valderaune
Styremedlem, Bente Hellem
Styremedlem, Eduardo Ortega Esparza
Styremedlem, Trygve Maridal Olsen
Styremedlem, Truls Osen
Varamedlem, Katrine Fjose Johansen
Varamedlem, Elisa Cittanti
Varamedlem, Marita Qvam Wollamo
Varamedlem, Steffen Kildegård

Styrets arbeid i siste periode

Styret har avholdt styremøter ca. 1 gang pr mnd og har avholdt workshops jevnlig for å jobbe med saker.

I løpet av 2024/2025 har vi jobbet med blant annet dette:

- Styret har gjennomført intern HMS-kontroll i alle bygg.
  Styret følger opp avvik fortløpende, og dette er et pågående arbeid.
- Styret har forhandlet ned rentene fra 5,7% til 5,45% på lånet i Handelsbanken.
- Ferdigstilt arbeidet med renovering av nr. 12 i samarbeid med Riksantikvar.
  Dette innebærer befaringer og oppfølging av arbeid. Arbeid med muren i nr. 12 utsatt til våren.
- Brannsikkerhetstiltak-rapporten fra Firesafe.
  Vi har startet en del forebyggende arbeid og fortsetter med dette framover etter prioritering av alvorlighetsgrad. Dette er en pågående sak.
- Årlig kontroll av brannslukningsapparater i fellesarealer.
- Innmelding av vannmålerstatus til Techem og Trondheim kommune.
- Det er installert ny brannsentral i nr. 12 og 27.
  Styret har startet arbeidet med å bytte brannsentraler i nr. 8, 10 og 29. Dette er et pågående arbeid.
- Følge opp forsikringssaker etter uvær og hærverk.
  Styret arbeider også med å se på forsikringstilbud fra andre aktører.
- Årskontroll av teknisk rom i alle bygg.
  Avvik på rapportene følges opp fortløpende.
- Årskontroll av branntavler og branndetektorer i alle bygg.
  Avvik på rapportene følges opp fortløpende.
- Arbeid i kjelleren i nr. 10.
  Etter at det ble oppdaget vannlekkasje i kjelleren på nummer 10, har styret fått flyttet de berørte bodene til fellesarealet i nr. 10. Dette for å frigjøre plassen hvor vannet kommer inn, slik at vi kan se på tiltak for håndtering av vannet. Dette er et pågående arbeid.
- Arbeid med fjernvarmeanlegget i nr. 12.
  Det er blitt gjennomført tiltak for å rette feil ved feilvarmeanlegget i nr. 12.
- Godkjenning av nye beboere og leietakere.
- Pågående arbeid med ordning av dørene i nr. 8, 10 og 29.
  Døren i nr. 29 er vernet, og vi har samarbeidet med Ellev Steinsli for restaurering av denne døren.
  Samtidig jobber vi med tiltak for å innbruddssikre dørene i nr. 8 og 10.
- Styret arbeider med søknad til riksantikvar for å få byttet porttelefoner og utelys. Grunnet fasadenes vernestatus er dette arbeidet tidkrevende.
- Det er satt inn jordfeilautomater og overspenningsvern i alle bygg.
- Skifting av lysarmaturer i fellesareal i alle bygg.
  Alle lysarmaturer i fellesarealer ble skiftet, samt ble det kartlagt antall gamle armaturer inne i leilighetene, og bedt beboere skifte ut disse. Alle fellesareal i byggene har nå ledlys styrt av sensorer.
- Rentokil- forebygging mot skadedyr.
  Her fortsetter vi å overvåke situasjonen.
- Oppfølging av vedlikeholdsplan og økonomi.
- Bestilling og utdeling av filter til beboere.
- Mottak av, og informasjon til nye beboere.
- Behandling av tilbakemeldinger og spørsmål fra beboerne.
- Oppfølging av låsesystem og utlevering av nye nøkler og tilganger til app.
- Planlegging av dugnad og sjekk av områdene rundt husene.
  Dugnad vil bli avholdt i slutten av april.
- Strinda Velforeningen.
  Vi har fått representant fra borettslaget inn som vara i velforeningen. Styret har hatt dialog med Velforeningen, og vi jobber for å opprettholde et godt samarbeid.

Siden vi bor i et borettslag med bygg som er fredet, må mye av det vi gjør av vedlikehold godkjennes av Fylkesantikvar. Dette krever at vi som styre må få godkjennelse og veiledning i arbeidet som blir gjort. Arbeid og planlegging tar derfor mer tid enn det hadde gjort hvis vi hadde bodd i hus som ikke trenger spesiell godkjenning og veiledning.

Styret i Borettslaget Persaunet Boligby

Vedtekter
for Borettslaget Persaunet Boligby
org nr 990 417 032

vedtatt på stiftelsesmøte 09.10.2006
siste endringer vedtatt 22.05.2024

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
Borettslaget Persaunet Boligby er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

2. Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

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

(5) Alle bygg skal til etterstrebe til enhver tid ha en huskontakt, og det bør etterstrebes at dette er en uavhengig kontakt mellom beboere og styret.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie), videre korttids bruksoverlatelse godkjennes ikke som følge av §5-4 i borettslagsloven.

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

5. Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, fordelingsskap for varmt/kalt vann, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Andelseier plikter å bytte filter i ventilasjonsanlegget minimum en gang hvert år. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, rør i fordelingsskap for varmt/kalt vann samt målere i fordelingsskapet for vann, ventilasjonsanlegg, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater,

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier må ikke demontere, manipulere eller male over brannvarslere.

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Egenandel betales av andelseier der forsikring til borettslaget benyttes.

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

(9) Sameiets bygningsforsikring dekker plutselige, uforutsette skader som ikke skyldes mangel på vedlikehold eller alminnelig elde/slitasje. For skader som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar, skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker. Hvis sameiets bygningsforsikring må benyttes, skal den som har ansvar for skaden betale egenandelen (eksempelvis må vannskader oppstått i seksjonseiers bolig dekkes av eier). Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
I de leiligheter hvor det er radiator plikter borettslaget også for vedlikehold og evt. utskiftinger.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minimum tre og inntil fire andre styremedlemmer og minimum to og inntil fire varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

(4) Alle fakturaer for Persaunet Boligby skal godkjennes av to representanter fra styret.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(4) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9-8 Valgkomite
Valgene i henhold til § 9-4 forberedes av en valgkomite som skal bestå av 3 medlemmer, alle valgt av generalforsamlingen. Valgperioden er 2 år. Valgkomiteen konstituerer seg selv.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern
10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.
10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Persaunet Boligby

Husordensregler

For Borettslaget Persaunet Boligby

Org. nr. 990417032

Vedtatt på generalforsamlingen 16.04.2018

Revidert 10.05.2023

Vi bor sammen i et borettslag og alle har forskjellige behov. Alle beboere er stilt likt og forskjellsbehandling skal ikke forekomme.

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Styret oppfordrer beboere til å snakke sammen for å unngå konflikter. Om det skulle være nødvendig skal klager/avvik sendes til styret gjennom e-post eller avviksskjema.

Private henvendelser til enkeltstående styremedlemmer vil ikke bli behandlet av borettslagets styre. Henvendelser skal alltid fremlegges skriftlig, være påført navn, adresse og leilighetsnummer. Skriftlige henvendelser kan gjøres hele året, og kan sendes på enten e-post eller som avviksmelding.

1. Ansvar, omfang

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

Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke fremgår av reglene.

2. Fellesanlegg

Området vi bor på er drevet av Strinda Velforening og de har også drift på selve anlegget.

Persaunet Boligby

Alle henvendelser mot Velforeningen skal gå gjennom Borettslaget, for å holde informasjonsflyten samlet.

Borettslagets eiendom er ca 3 meter målt fra husvegg.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet – og dermed beboerne – unødvendige utgifter.

2.1 Lekeplasser

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

2.2 Parkering

Boligselskapet har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

Gjestene må vises til egen gjesteparkering.

Respekter skiltingen i området.

Parkeringsområdene faller inn under Strinda Velforeningens jurisdiksjon, inkludert utstedelse eller erstatning av parkeringskort. Se parkeringsoversikt her.

2.3 Dugnad

Borettslaget organiserer dugnad én gang per år. Hvis alle bidrar til dugnaden, kan borettslaget unngå å betale for noe eksternt arbeid. Det anbefales på det sterkeste å bidra.

3. Kildesortering og avfall

Restavfall, papp, papir og plastemballasje sorteres og kastes i avfallsbeholdere utenfor husene.

Returpunkt for glass/metall finnes ved nærbutikken i Persaunvegen.

Spesialavfall legges i rød innsamlingsboks og stilles ved søppelkassene på hentedagen (se kalenderen fra Trondheim renholdsverk). Store mengder spesialavfall leveres på avfallsmottak. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Om vinteren bør alle bidra til å fjerne snø oppå og foran søppelcontainerne. Søppelcontainere blir ikke tømt hvis snøen ikke er klarert for Renholdsverket.

Persaunet Boligby

4. Dyr og dyrehold

Alle må søke til styret for å ha husdyr i borettslaget.

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen, setter begrensinger i bruken av fellesareal for andre eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Alle hundeeiere i borettslaget forventes å respektere Hundeloven.

4.1 Mating av fugler

Mating av fugler og andre dyr bør unngås. Unngå også å etterlate matrester utendørs, da dette kan trekke rotter og mus til husene.

5. Ro og orden

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer. Det skal uansett være ro i fellesområdene etter kl 23. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal holdes låst.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

6. Bruk av leiligheten

6.1. Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med luftsirkulering system. For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten, er det viktig at følgende overholdes:

Ventilasjonssystemet reguleres på kjøkkenviften.

- Det har 3 innstillinger 1-2-3.
- Minimumsventilasjon: Nivå 1. Anbefales når leiligheten står tom
- Middels ventilasjon: Nivå 2. Anbefales til dagligdags bruk

Persaunet Boligby

- Kraftig ventilasjon: Nivå 3. Skal brukes ved dusjing og matlaging. Ved matlaging skal i tillegg avtrekksventilen over kokeplaten åpnes.

Ventilasjonsanlegget må aldri skrues av. Luftfiltre skiftes årlig.

6.2 Rør og avløp

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Leilighetene er utstyrt med radiatorer. For å unngå at vannrør fryser er det viktig at det er god fly på vannet som går gjennom disse og at følgende overholdes:

- Radiatorene skal stilles til * eller mellom 1 og 5
- * markerer at radiatoren er “av”. Her vil vannet som sendes opp til radiatoren gå forbi radiatoren og den vil ikke gi mer enn nødvendig varme (ca 7°C).
- 1-5 markerer at radiatoren er “på”. Nå vil vannet som sendes opp til radiatoren strømme gjennom den og den vil gi varme.
    - 1 gir ca 13°C
    - 2 gir ca 17°C
    - 3 gir ca 20°C
    - 4 gir ca 23°C
    - 5 gir ca 26°C

Les mer om Danfoss sine termostater her:
https://www.danfoss.com/en/products/dhs/radiator-and-room-thermostats/radiator-thermostats/radiator-thermostats

Stilles radiatoren annerledes kan den stenge for vannsirkulasjonen i hele bygget og føre til dårlig varme i andre leiligheter.

6.3 Baderom

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

6.4 Brannvern

Borettslaget vårt består av trehus som er fredet og dette medfører et større ansvar ved brannsikring.

Det er ikke tillatt med bruk av fakler, bålpanne, engangsgrill og kullgrill i borettslaget.

Bruk heller aldri åpen ild i kjeller eller på loft.

Det er røykeforbud på fellesareal eller ved inngangsparti, og sneiper må håndteres forsvarlig for å hindre brann.

Det er ikke tillatt å oppbevare propan eller gass i kjeller eller på loft.

Propan er svært brannfarlig og skal kun oppbevares utendørs i egnede skap/rom med god lufting. Les mer om hva vår forsikrinsselskap sier om oppbevaring av gass her: https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/oppbevaring-av-gass

Oppdages feil på brannvarslingsanlegget, skal dette meldes til styret umiddelbart.

Brannvarslere skal ikke demonteres, males eller tildekkes. Det gjøres oppmerksom på at brannvarslere og branntavle har en årlig sjekk gjort i Styrets regi.

Andelseier står ansvarlig for vedlikehold av leiligheten, mens Styret har ansvar for drift og vedlikehold av Borettslaget. Styret ønsker derfor at andelseier skal søke ved alle inngrep som berører bærende konstruksjoner, felles rørsystem, felles elektrisk anlegg, fasade av bolig eller brannsikkerhet. Dette for å sikre at interne husregler og brannsikkerhet i Borettslaget ivaretas og blir fulgt.

6.5 Utleie

Ved all utleie har andelseier plikt til å informere leietakere om Borettslagets vedtekter, husordensregler og brannsikkerhet (bruk av leilighet, branntavle, brannslokkeapparat, rømningsveier o.l.)

6.5.1 Langtidsutleie

Hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, kan boligen leies ut til andre for opptil tre år. Andelseier må søke til styret om dette. Pr dags dato skal søknader sendes inn til Tobb som følger opp utleie i borettslaget.

6.5.2 Korttidsutleie

Andelseier kan leie ut hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Dette gjelder eksempelvis både utleie gjennom Airbnb, eller vederlagsfri utlån til familie eller venner. Andelseier må ikke søke om dette, men varsle Styret om utleieforhold med tidsrom for leieforhold og kontaktinformasjon på leietaker (e).

7. Fellesareal

7.1 Renhold

Renhold utføres etter vaskelister.

7.2 Oppbevaring av eiendeler

Det skal ikke oppbevares private ting/utstyr eller søppel i fellesarealer. Dette p.g.a brannsikkerhet og generell framkommelighet.

Bruk egne boder eller fellesareal i kjeller til oppbevaring av privat utstyr. Utstyr i fellesareal i kjeller skal merkes med leilighetsnr/navn. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

7.3 Trampoliner

Plassering av trampoliner på fellesareal som disponeres av Persaunet Boligby er ikke tillatt.

7.4 Loft

Oppbevaring på loft tillates ikke.

7.5 Beplanting

Det er ikke anledning til å anlegge bed rundt husveggene, da beplantning holder på fukt og kan skade fundamentet.

Alle tiltak som omhandler planting eller oppsetting av terrasser på fellesområdene skal søkes om og godkjennes av Styret.

All bruk av vannslange som feks vask av sykkel, skylling av tekstiler/bildekk, vannspreder e.l. skal også foregå vekk fra husvegg for å hindre jevn tilførsel av fukt.

8. Byggenes fredningsstatus

Borettslagets bygningsmasse og området rundt er fredet ved forskrift. Dette gjør det mulig å beholde de store grøntarealene og de estetisk vakre bygningene. Samtidig legger dette noen begrensninger på oss som beboere. I all hovedsak er det eksteriøret på bygningene som er vernet, med noen tillegg. Endringer eller oppsett av egne veggfaste remedier på utsiden av bygningene skal ikke iverksettes før godkjennelse fra Styret og Riksantikvaren foreligger. Ved

tvilstilfeller kan styret kontaktes. Under følger en oppsummering av fredningsbestemmelsene pr bygg:

Bygninger med fredet eksteriør og interiør med arkitektoniske detaljer:

- Kyavegen 8
- All endring, oppussing, maling, e.l. skal godkjennes av Trøndelag fylkeskommune. Send en epost til styret slik at vi kan henvise videre til fylkeskommunen.

Bygninger med fredet eksteriør:

- Kyavegen 10
- Kyavegen 12
- Kyavegen 27
- Kyavegen 29

For mer informasjon om fredningsbestemmelsene:

https://www.forsvarsbygg.no/no/verneplaner/landsverneplan-for-forsvaret/trondelag/persaunet-leir/

https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2004-05-06-718

8.1 Fasade

Grunnet byggets fredningsstatus, er det ikke tillatt å sette opp ting som kan endre eller skade fasaden på bygningene som for eksempel markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, katte trapper, e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

9. Plikter og mislighold

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

TEGN 3 AS

Postboks 1264
7462 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Toril Nordal	BYGG-18/81445 oppgis ved alle henvendelser	Jon Annar Støvne	31.08.2018

Kyavegen 10, ferdigattest for bruksendring fra kontor til bolig

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	9 / 852 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TEGN 3 AS
Tiltakshaver:	LORD EIENDOM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottakere:

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 08.06.2018. Søknaden er komplettert 23.03.2018, 24.08.2018 og 30.08.2018.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR IP 3093/06 og FBR IGT 1064/14.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-18/81445	31.08.2018

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

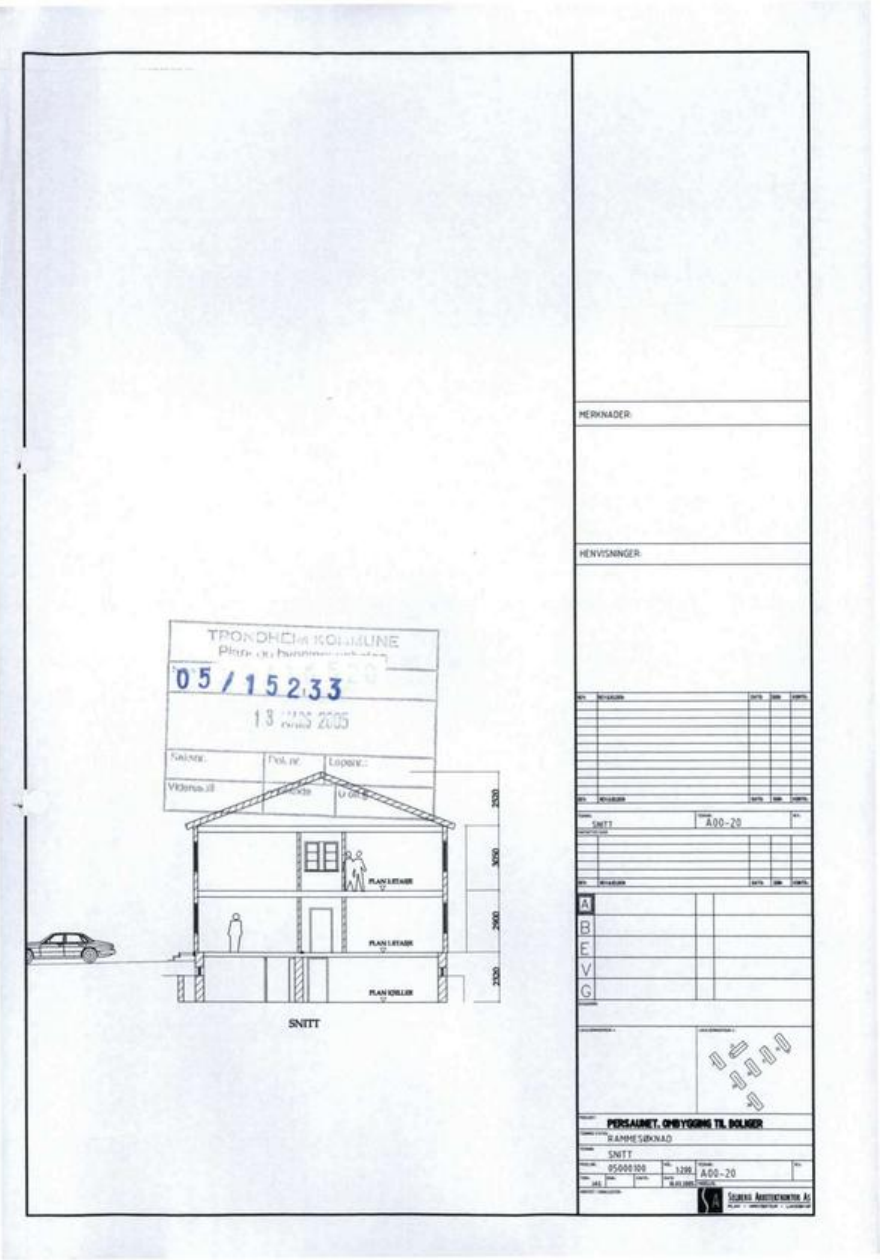
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

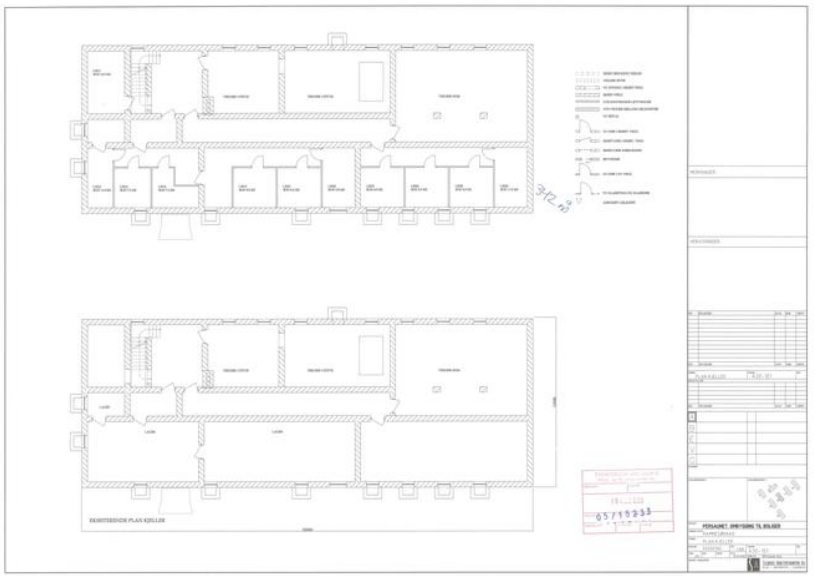
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.


05/15233
HENVISNINGER:
BILDER AV FASADE B15G 30
A30-900


TRONDHEIM KOMMUNE
05/15233
HENVISNINGER:
PLAN 1.ETASJE
PLAN 1.ETASJE
PLAN KJELLER
2320
3090
2900
2320
SNITT
SNITT
A00-20
PERSAUNET. OMBYGGING TIL BOLIGER
RAMMESØKNAD
SNITT
05000100
A00-20






L3025
L3026
L3021
L3022
L3023
L3024
05/15233

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IR 1828/05

Selberg Arkitektkontor AS
Postuttak

N-7492 TRONDHEIM

RAMMETILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Veronica Lyså Knutsen	05/15233/ oppgis ved alle henv.		13.07.2005

Persaunet Leir, bygning 30, godkjenning av bruksendring fra kontor til bolig

Byggested: **Persaunet Leir, bygning 30** Gnr.: **9** Bnr.: **591**
Ansvarlig søker: **Selberg Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Lord eiendom 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 18.03.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 18.03.2005 ligger til grunn for behandlingen av søknaden. Plan- og bygningsenheten anser omsøkte tiltak som komplett etter at skolekapasiteten var avklart, dato for dette var 05.07.2005.

Søknaden gjelder bruksendring fra militærbrakke til boliger, bygningen omfatter 11 boligenheter der 2 av dem er under 40 m^2.

Avklaringsmøte er avholdt i forkant av innsendelse av rammetillatelse.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Planstatus
Området omfattes av reguleringsplan for Persaunet, stadfestet 05.10.2004. Området er regulert til bolig, næring, allmennyttig, offentlig bebyggelse, fellesområder, friområder, trafikkområde, bevaring, m.m.

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.

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

Vurdering/begrunnelse
Plan- og bygningsenheten forutsetter at reguleringsbestemmelsene i tilknytning til søknaden ivaretas. Dette må dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse og ved anmodning om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse. Plan – og bygningsenheten velger å kommenter følgende punkter:

Utenomhusplan § 3.1.1
Det vises til reguleringsbestemmelsen i sin helhet, men før igangsettingstillatelse kan gis må utenomhusplan for hele området F1 sendes inn. Sammen med den skal det blant annet utarbeides en egen skjøtselplan for eksiterende vegetasjon til at karakterer på den bevaringsverdige vegetasjon opprettholdes. Utomhusplanen skal også godkjennes av kulturminnemyndigheten. I forbindelse med den overordne utomhusplanen eller utenomhusplan for hvert delfelt skal det også vises søppelhåndtering, lekeplasser § 3.1.8, §3.1.10 og 7.1.3

Parkeringsplan/parkeringsdekning §3.1.7 og §3.3.3
Som hovedprinsipp skal hvert delfelt dekke sitt parkeringsbehov, felt 10a har i tillegg parkering i Fp 7, 8, 9, 10 og 11. Parkeringsplanen må vise parkeringssituasjonen for feltet samt hvordan denne vil fungere med de andre parkeringsbehovene på området.

Boligtyper § 3.1.3
Området skal ha en variert sammensetning. Ansvarlig søker har ikke vist om leilighetene er innefor de rammene som er satt i bestemmelsen.

Leirbebyggelse § 7.1.2
Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal godkjennes av kulturminnemyndigheten før igangsettingstillatelse kan gis.

Offentlig trafikkområder § 8.5
Det vises til reguleringsbestemmelsen § 8 i sin helhet. Plan- og bygningsenheten vil bemerke særskilt at før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor plan området må følgende være dokumentert gjennomført;

- Omforming av Fernanda Nissens veg med sikker fotgjengerkryssing fra Persaunveien til Marie Michelets veg, det vises til plankartet.
- Gangvei fra rundkjøring i Fernanda Nissens veg fra til Aasta Hansteens veg, inkl trebeplantning
- Kryssing i Persaunveien mot Kuhaugen med fotgjengerfelt og fortau.

Videre foreligger det bestemmelser for utbygging av boligenhet nr 100-200, innen planområdet. Dette innebærer at en utbyggingsavtale må foreligge før igangsettingstillatelse av bolig nr 100 kan ta gis.

- Ny gangvei (Tg3), skal etableres.
- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg fra Marie Michelets veg til Kong Øysteins veg inkl. ny rundkjøring i Kong Øysteins veg.

Plan- og bygningsenheten anbefaler utbygger å ta kontakt med Trondheim byteknikk for en eventuell utbyggingsavtale.

Utbyggingshastighet og skolekapasitet § 8.7.7
Plan- og bygningsenheten anser søknaden som komplett etter at bygningsrådet godkjente antall enheter som kunne bygges ut, i forhold til skolekapasitet. Plan- og bygningsenheten anser dermed byggesaken som komplett fra og med 05.07.2005, uavhengig når søknadene kom inn. På det

tidspunktet var det kommet inn 5 søknader med 244 enheter, av disse er det 26 boliger som er under 40 m^2. Plan- og bygningsenheten mener at det i leiligheter mindre enn 40 m^2 ikke kan forventes at det vil etablere seg familier med skolebarn. Dermed vil ikke de miste leilighetene oppta skoleplasser. Antallet små leiligheter under 40 m^2 tilfredstiller også reguleringsplanens krav om variert leilighetsammensetning.

Antall enheter som kan bygges ut fram til 2008 er 225 boliger på Persaunet. Som ovennevnte regnestykke viser vil det være 218 enheter over 40 m^2. Dette vil si at reguleringsplanens krav om tilstrekkelig skolekapasitet er innfridd.

Plan- og bygningsenheten har ingen andre vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak.

VEDTAK:

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE 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.

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

- Godkjenning av kulturminnemyndigheten, for bruksendringen.
- Utomhusplanen skal godkjennes av kulturminnemyndigheten.
- Utbyggingsavtale for etablering av blant annet rundkjøring i Kong Øysteins veg.
- plan for avfallsdisponering og ev. plan for miljøsanering må foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

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

Selberg arkitektkontor for følgende ansvarsområder:

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering 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.

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.

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

Veronica Lysa Knutsen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Lord eiendom AS, Postboks 2887, 7432 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 1013/06

Selberg Arkitektkontor AS
Postuttak

N-7492 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE DEL 1

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	05/15233/ oppgis ved alle henv.		03.05.2006

Persaunet leir - bygning 30, søknad om igangsettingstillatelse, del 1, for bruksendring fra militærbrakke til bolig

Byggested: **Persaunet Leir, bygning 30** Gnr.: **9** Bnr.: **591**
Ansvarlig søker: **Selberg Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Lord eiendom 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 byggesakskontoret 09.01.06.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 09.01.06, 17.02.06, 13.03.06 og 05.04.06 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av arbeider i forbindelse med bruksendring fra militærbrakke til bolig. Søknaden omfatter bygning 21 innenfor felt B10 a. Det er tidligere gitt rammetillatelse for bruksendringen av samtlige bygg i feltet, bygning 2, 21, 28, 29, 30, 31 og 32. For bygning 2 er det også gitt igangsettingstillatelse.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at det ikke blir tatt stilling til den vedlagte utomhusplanen i denne igangsettingssøknaden da det ikke foreligger uttalelse fra kulturminnemyndigheten. Byggesakskontoret velger derfor å behandle igangsettingssøknaden trinnvis slik at søknadsbehandling av resterende arbeider gjenstår til neste søknad om igangsetting.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 13.07.05 i delegasjonssak nr. FBR IR 1828/05.

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/

Vurdering/begrunnelse
Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.1.3: *" Området skal ha en variert boligsammensetning. Som helhet skal området inneholde maks 20 % små leiligheter (ett-roms), minimum 30% 2-3 roms, minimum 20% 4 roms og minimum 10 % 5 roms leiligheter. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur..."*

En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

Uttrykket " særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Variert leilighetssammensetning
Ved søknad om igangsettingstillatelse foreligger dokumentasjon om leilighetssammensetning. Det ble i mangelbrev av 27.03.06 sagt at byggesakskontoret finner det rimelig å kunne se på felt B10 a og B10 b samlet når det gjelder leilighetssammensetning. Det ble i den forbindelse anbefalt å ta kontakt med utbygger/ ansvarlig søker for felt B10 b for å komme frem til en fellesløsning.

Tiltaket forutsetter imidlertid likevel dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3.1.3 mht. leilighetssammensetning da det står at felt, delområder og området som helhet skal ha variert leilighetsssammensetning. En felles løsning for felt B10 a og B10 b der kravene om varierte boliger samlet er i tråd med reguleringsbestemmelse § 3.1.3 kan anses som særlig grunn til at dispensasjon kan gis.

Byggesakskontoret ser at det har vært dialog mellom utbyggere/ansvarlige søkere for felt B10 a og tilgrensende felt B10 b.

I følgebrev til søknaden redegjøres for at eksisterende bygningskonstruksjoner/ struktur i byggene innenfor felt B 10 a setter visse begrensninger for en endring av leilighetsstørrelsen.

Ansvarlig søker viser til at det innenfor området B10 b planlegges nybygg med store leiligheter (ca. 160 m² gulvflate) og at det innenfor disse er muligheter til å etablere 5-roms leiligheter. Ansvarlig søker peker på at rom i kjeller i planlagte nybygg har størrelse og lysforhold som tilsier mulig bruk til oppholdsrom. Byggesaksontoret vil for ordens skyld påpeke at oppholdsrom i kjeller normalt ikke kan påregnes godkjent, da lovens krav til oppholdsrom vanskelig kan oppfylles, jf lys/utsyn. Reguleringsplanen stiller krav om 2-etasjes bygg innenfor felt B 10 b. Ansvarlig søker for felt B10 b har i sin søknad dokumentert at 5-roms leiligheter kan oppnås innenfor 2 etasjer.

Byggesakskontoret vil imidlertid presisere at forannevnte bygninger hører under annen utbygger/ansvarlig søker og blir gjennomgått og behandlet i egen byggesak.

Byggesakskontoret anser at det er dokumentert at det lar seg gjøre å oppfylle reguleringsplanens krav om variert leilighetssammensetning i tråd med reguleringsbestemmelse § 3.1.3 for felt B10 a og B10 b sett under ett.

På bakgrunn av forannevnte finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra kravet om at hvert delfelt skal ha variert leilighetssammensetning, jf. reg.bestemmelse § 3.1.3.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	05/15233	03.05.2006

Parkering
I følgebrev til søknad sies at bygg 32 som utgjør en del av felt B10a foreløpig ikke er aktuelt å bruksendre da dette på grunn av utleieforhold ikke kan gjenomføres. Parkering for dette bygget planlegges på felles parkeringsplasser innenfor området og etter avtale i parkeringskjeller i felt B11.

I redegjørelse for parkering sies at tiltakshaver i tillegg til de regulerte parkeringsplassene for område B10 a på bakkeplan har inngått avtale og ervervet 6 parkeringsplasser innenfor felt B12 (i parkeringskjeller). Det foreligger dokumentasjon på at parkeringskjeller er utvidet (jf. endringssøknad) og har kapasitet til egenparkering for felt B12 i tillegg til 6 plasser for B10a.

Det redegjøres samtidig for at det er planlagt 7 parkeringsplasser i felt Fp 4.
Byggesakskontoret minner om reguleringsbestemmelse § 3.4 der det står at hvert delfelt skal dekke sitt eget behov, hvis ikke annet er spesifisert i egne bestemmelser til feltet. Av reguleringsbestemmelse § 3.4 følger at felt B10 a skal ha tilleggsparkering i Fp 7, 8, 9, 10 og 11.

Byggesakskontoret finner å kunne akseptere at det erverves 6 parkeringsplasser i parkeringskjeller i felt B12 selv om det ikke omfattes av de regulerte felles parkeringsplassene som feltet B10 a skal disponere til parkering. I ovennevnte tilfelle er det dokumentert at avtalen ikke rammer kravet til egenparkering for B12.

I tilfelle Fp 4 er det ikke dokumentert at det er et overskudd av parkeringsplasser som kan fremlegges til salg eller leie. Byggesakskontoret finner dermed at det ikke er grunnlag for å ta med disse plassene ved beregning av det totale antall parkeringsplasser for felt B10a.

Med begrunnelse i at bygg 32 skal oppfylle parkeringskravet i parkeringskjeller i felt B 11 finner byggesakskontoret å akseptere den foreslåtte løsningen. Det må ved byggesak for bygg 32 dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet for egenparkering for felt B11 i tillegg til det krav som følger for bygg 32, i tråd med begrunnelse fra søker. Byggesakskontoret presiserer at det ikke vil bli gitt igangsettingstillatelse for bruksendring av bygg 32 før det foreligger dokumentasjon på at parkeringskrav 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.

Vilkår stilt i rammetillatelsen anses oppfylt for igangsettingstillatelse del 1.

Byggesakskontoret forutsetter at samtlige bestemmelser i reguleringsplanen skal være oppfylt ved neste igangsettingssøknad.

VEDTAK:

SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE DEL 1 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.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	05/15233	03.05.2006

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

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

Elnan AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utførelsen av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Union VVS AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Team-Bygg AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utførelsen av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

O.Løkken for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utførelsen 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.

Lokal godkjenning
I samsvar med søknad om ansvarsrett godkjennes søknad om lokal godkjenning av foretak for:

Team-Bygg AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utførelsen av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

De øvrige foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Bygg- og anleggsavfall
Byggesakskontoret godkjenner plan for avfallsdisponering mottatt 09.01.06.

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Vår referanse 05/15233	Vår dato 03.05.2006

Byggesakskontoret 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
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Kopi:Lord eiendom AS, Postboks 2887, 7432 TRONDHEIM

Kopi: Miljøenheten

60371/06

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IP 3093/06

Selberg Arkitektkontor AS
Postuttak

N-7492 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	05/15233/ oppgis ved alle henvendelser		01.12.2006

Persaunet leir - bygning 30, søknad om delt igangsettingstillatelse for utomhusarbeid i tilknytning til bruksendring fra militærbrakke til bolig,

Byggested:	**Persaunet Leir, bygning 30**	Gnr.: **9** Bnr.: **591**
Ansvarlig søker:	**Selberg Arkitektkontor AS**	
Tiltakshaver:	**Lord eiendom 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 byggesakskontoret 21.09.06.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato og 30.11.06 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder igangsetting av utomhusarbeid i tilknytning til bygning 30.

Det er gitt rammetillatelse for tiltaket 13.07.05 i delegasjonssak nr. FBR IR 1828/05. Det er gitt igangsettingstillatelse, del 1, 20.03.06 i delegasjonssak nr. FBR IP 1013/06.

Vurdering/begrunnelse
Det foreligger uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

Byggesakskontoret forutsetter at kulturminnemyndighetens vilkår blir oppfylt.

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/

176992/06

VEDTAK:

SØKNAD OM DELT IGANGSETTINGSTILLATELSE GODKJENNES FOR UTOMHUS ARBEID.

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

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

Selberg Arkitektkontor AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 2

Søbstad AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for anlegg, konstruksjoner og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av anlegg, konstruksjoner 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.

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.

Byggesakskontoret 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
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Kopi:
Lord eiendom AS, Postboks 2887, 7432 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

DELEGASJONSSAK
NR: FBR DP 349/07

KOPI

DISPENSASJON

Selberg Arkitektkontor AS
Postuttak

N-7492 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	05/15233/ oppgis ved alle henvendelser		07.02.2007

Persaunet leir - bygning 30, søknad om midlertidig dispensasjon for bruksendring fra militærbrakke til bolig

Byggested: **Persaunet Leir, bygning 30** Gnr.: **9** Bnr.: **591**
Ansvarlig søker: **Selberg Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Lord eiendom 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 dispensasjon er mottatt byggesakskontoret 23.01.06.

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder midlertidig dispensasjon fra flere rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan R 455, *" Reguleringsplan for Persaunet."*
Reguleringsplanen er stadfestet 26.08.04. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Det søkes om midlertidig dispensasjon fra fre flere rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7.

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/

Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

§ 8.1
Krav om samtidig ferdigstillelse av uteareal
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

Byggesakskontoret viser til at reguleringsplanen stiller krav om samtidig ferdigstillelse av uteareal før midlertidig brukstillatelse kan gis. Det at kun arealet rundt bygg innen B10a er ferdig forutsetter en dispensasjon fra kravet om samtidig ferdigstillelse av utearealene.

Byggesakskontoret har til en viss grad forståelse for at det kan være vanskelig å ferdigstille alle uteareal innenfor planområdet samtidig, bl.a. pga. at det er ulike aktører involvert der prosjektene har relativt stor variasjon i størrelse og kompleksitet. Det er også ulike tidspunkt for oppstart og gjennomføring av de ulike tiltakene innen planområdet. Enkelte av de planlagte tiltakene ligger bl.a. "på is" i påvente av at skolekapasiteten blir tilstrekkelig.

Ovennevnte tilsier at det kan være særlige grunner for å dispensere i forhold til kravet om samtidig ferdigstillelse. Byggesakskontoret finner imidlertid at det er rimelig å kreve at utomhusarealet innenfor hvert felt er ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor dette. Byggesakskontoret anser det ikke som tilstrekkelig at kun arealet rundt den enkelte bygning er ferdig.

Arbeidet med å rydde utomhusarealene i område B10a og B10b er nå avsluttet. Ansvarlig søker anfører som særlige grunner at utomhusarbeidet er sesongavhengig og at utomhusarealet ikke vil bli mulig å ferdigstille før vår/sommer 2007.

Utomhusarealene vil heller ikke kunne bli ferdigstilt på en helhetlig måte, som regulert, før den midlertidige skolen og gangveien gjennom B10 som er etablert for skolebarna er avviklet.

Alt utvendig arbeid på husene i B10a skal være ferdig. Det er vist at det er sikringsgjerde mot den øvrige del av området. I henhold til søknaden skal beboerne være sikret i forhold til annleggstrafikk knyttet til byggeaktivitet i området forøvrig.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra reguleringsbestemmelse § 8.1 for samtidig ferdigstillelse av uteareal.

§ 8.2
Krav om samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg
Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

Ansvarlig søker bekrefter at det opparbeides parkeringsplasser i tråd med regulerinsplanen så langt det lar seg gjøre, og at de plassene som er knyttet til FK 1 er ferdigstilt.

Eventuelle biler for bygningsarbeiderne som fortsatt arbeider innenfor B10a og B10b vil kunne parkere på parkeringsplasser som hører til disse boligene, alternativt Fp1.

En del av fellesområde parkering i fellesadkomst Fk7, samt hele Fk 10 med tilhørende parkeringsplasser lar seg ikke ferdigstille før skolesituasjonen er opphørt.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne gi midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 8.2 for samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg.

Dispensasjon blir gitt på vilkår om at parkeringsanlegg ferdigstilles samtidig som fellesområde avkjørsel, dvs. 01.10.2007.

§ 8.3
Krav om samtidig ferdigstillelse av fellesområder
Fellesområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

Fellesområde F1 omfatter også lekeplasser og sandvolleyballbane på naboeiendommene til O3 som vist på godkjent utomhusplan.

Regulerte fellesområder lar seg ikke opparbeide som regulert før Trondheim kommune har avviklet det midlertidige skoleanlegget på Persaunet. Forannevnte gjelder for fellesområde avkjørsel, Fk10 deler av parkering i tilknytning til denne og deler av grøntanlegg.

Ansvarlig søker redegjør for at uteareal i barnehagen (O3) og skolen er tilgjengelig for lek etter stengetid.

Når Trondheim kommune avvikler skolepaviljongene vil ikke arealet i skolegården lenger være tilgjengelig for lek og opphold. Bortfall av dette arealet som lekeområde gjør det viktig å opparbeide lekeområdene på naboeiendommene til O3 slik at planens krav om leareal blir oppfylt.

Byggesakskontoret finner på bakgrunn av forannevnte å kunne gi midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 8.3 mht. samtidig ferdigstillelse av fellesområder for omsøkte tiltak.

Byggesakskontoret setter som vilkår for dispensasjon at ovennevnte leareal på naboeiendommene til O3 blir opparbeidet innen 01.07.2007.

§ 8.4
Krav om opparbeidelse av offentlige friområder
Før det gis brukstillatelse for boliger i B10a, B10b og B11 skal område FRI 3 være ferdig opparbeidet.

Byggesakskontoret viser til at det tidligere er gitt dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 8.4 for opparbeiding av FRI 3, jfr. delegasjonssak nr.FBR DP 2709/06.

§ 8.5
Krav om opparbeidelse av offentlige trafikkarealer
Før det gis brukstillatelse for boliger innen planområdet skal følgende tiltak være gjennomført:

-Omforming/ omlegging av Fernanda Nissens veg med sikker fotgjengerkryssing fra Persunvegen til Marie Michelets veg, inkludert rundkjøring, som vist i planen (Tk1).

-Gangvei fra rundkjøring i Fernanda Nissens veg fram til Aasta Hansteens veg, inkl. treplanting (Tg 2).

-Kryssing i Persaunveien mot Kuhaugen med fotgjengerfelt og fortau (Tg1).

Ansvarlig søker viser til at Tk 1 er ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer.

Ansvarlig søker viser til redegjørelse fra Rambøll vedrørende opparbeidelse av offentlig trafikkområde, gang- og sykkelvei Tg 2. Opparbeidelsen av Tg 2 er avhengig av infrastrukturarbeider for vann- og avløp. Disse arbeidene kan ikke påbegynnes/ferdigstilles før skolebrakker og badstu er flyttet.

Byggesakskontoret anser offentlige hensyn som særlig grunn for dispensasjon. Det at Trondheim kommune benytter en del av arealet til skoleformål som kommer i konflikt med traseer for ny infrastruktur anses å være en særlig grunn som taler for dispensasjon.

Før brukstillatelse av omsøkte bygg innenfor planområdet på Persaunet forutsettes det at offentlig trafikkområde, gang- og sykkelvei/ fortau, Tg1, er ferdig opparbeidet, jfr. rekkefølgebestemmelse § 8.5 .

Opparbeidelsen av Tg 1 omfattes av flere utbyggingsavtaler. Kryssing av Persaunvegen mot Kuhaugen med opphøyd fotgjengerfelt og fortau er ennå ikke utført, men gjennomføringen av tiltaket er sikret gjennom nevnte avtaler.

Eksisterende kryssing av Persaunvegen avviker fra den regulerte situasjonen . Dagens fotgjengerfelt mot Kuhaugen har samme plassering som det regulerte men avviker i utforming.

Opparbeidelsen av bebyggelsen innenfor planområdet i sin helhet vil ta tid da planen er kompleks og omfatter mange boenheter. Den aktuelle søknaden om midlertidig dispensasjon omfatter bygg innen boligområde B10. Ferdigstillelsen av boliger innen B10 vil strekke noe ut i tid, mens området som helhet ikke vil bli ferdig utbygd på flere år.

I tillegg til den noe bratte stien fra Persaunvegen inn mot friområdet som den planlagte del av Tg1 vil knytte seg på er det også veiadkomst til Kuhaugen og friområdene rundt fra Skyåsvegen i vest og Ole Soelbergs veg fra øst.

Kun en mindre del av det totale antall boliger innen planområdet vil tas i bruk nå. Området som helhet vil først bli ferdig utbygd på lengre sikt, bl.a. knyttet til krav om tilstrekkelig skolekapasitet.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne gi midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 8.5 vedrørende opparbeidelse av offentlige trafikkarealer før brukstillatelse gis. Byggesakskontoret stiller krav til fremdrift som vilkår for midlertidig dispensasjon. Opparbeidelse av Tg 2 og Tg 1 skal være ferdigstilt innen 01.09.07.

Fellesavkjørsel Fk 10 er regulert på en del av det området som i dag benyttes til midlertidige skolepaviljonger. Det at fellesavkjørsel Fk 10 ikke lar seg ferdigstille før den midlertidige skolesituasjonen er opphørt innebærer at midlertidig adkomst til boligen må skje fra gangveg Tg3. Denne vegen har også tidligere vært og er i dag adkomstveg til feltet. Vegen har et dekke og en standard som gjør at den er egnet til adkomstveg inntil den permanente situasjonen kan etableres.

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Vår referanse 05/15233	Vår dato 07.02.2007

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne gi midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser med hensyn til bruk av Tg3 som midlertidig adkomstveg.

VEDTAK:

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 7, GIS MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA REKKEFØLGEBESTEMMELSER § 8.1, § 8.2, § 8.3 og § 8.5. DISPENSASJONEN GIS PÅ VISSE VILKÅR.

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.

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

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Gebyrer i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Lord eiendom AS, Postboks 2887, 7432 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Delegasjonssak nr: FBR DSP 279/08

Selberg Arkitektkontor AS
Postuttak

N-7492 TRONDHEIM

DISPENSASJON

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	05/15233 oppgis ved alle henvendelser		23.01.2008

Kyavegen 10, forlengelse av midlertidig dispensasjon

Byggested: **Kyavegen 10** Gnr.: **9** Bnr.: **852**
Ansvarlig søker: **Selberg Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Lord eiendom 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 dispensasjon er mottatt byggesakskontoret 17.09.2007.

Dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 17.09.07 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder midlertidig dispensasjon fra flere rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen.

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Planstatus
Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R455, reguleringsplan for Persaunet, stadfestet 26.08.04. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurdering/begrunnelse
Det søkes om forlengelse av midlertidig brukstillatelse med dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 8.1, § 8.2, § 8.3, § 8.4 og § 8.5. En dispensasjon forutsetter at det foreligger "særlige grunner", jf. plan- og bygningsloven § 7. Uttrykket "særlige grunner" må ses i forhold til de offentlige hensyn plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. De særlige grunner som kan begrunne en dispensasjon er i første rekke knyttet til areal- og ressursdisponeringshensyn. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne anses som særlig grunn.

Det er tidligere gitt midlertidig dispensasjon i forbindelse med midlertidig brukstillatelse. Det er gitt

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	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	05/15233	23.01.2008

midlertidig dispensasjon fra forannevnte rekkefølgesbestemmelser i **FBR DP 349/07** på visse vilkår. I forannevnte vedtak ble det stilt krav om oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser, dvs. fremdrift og ferdigstillelse innen bestemt tid. Framdrift og utbyggingstakt har vært avhengig av skolekapasitet og plassering av midlertidige skolepaviljonger i felt B11. Etter at skolepaviljonger ble fjernet har det pågått og pågår byggeaktivitet i østre del av felt B10a+b og felt B11 som hindrer en opparbeidelse av Fk10 samt parkeringsanlegg i Fp8 og Fp11.

I forbindelse med midlertidig adkomst over FRI3 og Tg2 er det gitt en midlertidig dispensasjon fra noen rekkefølgebestemmelser vedrørende opparbeidelse av Tg3, Fk1, Fk7, Fk10 samt FRI3. I den forbindelse vises det til vedtak i delegasjonssak nr FBR IGT 2885/07.

Sistnevnte midlertidige dispensasjon legger til grunn en framdriftsplan som forutsetter at offentlig friområde, offentlig trafikkområde og fellesområde avkjørsel og parkering skal være ferdigstilt senest 01.07.2010.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra reguleringsplanens bestemmelser § 8.1, § 8.2, § 8.3, § 8.4 og § 8.5 for forlengelse av midlertidig brukstillatelse.

VEDTAK:

I MEDHOLD AV PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 7, GIS MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANENS BESTEMMELSER §§ 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 OG 8.5.

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

Toril Nordal
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Lord eiendom AS, Postboks 2887, 7432 TRONDHEIM

12334/08

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 1064/14

Tegn 3 AS
Leiv Eiriksson Senter

N-7492 TRONDHEIM

GODKJENNING
- endring av tillatelse

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	13/51401 oppgis ved alle henvendelser		26.03.2014

Kyavegen 10, Persaunet leir bygning 31, endring av tillatelse

Byggested: **Kyavegen 10** Gnr./Bnr.: **9/852**
Ansvarlig søker: **Tegn 3 AS**
Tiltakshaver: **Lord eiendom AS**

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 02.12.2013.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 02.12.2013 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. **FBR IP 3093/06**.
Omsøkte endring består i tilpassing til eksisterende veg.

Planstatus
Ikke relevant for denne søknaden.

Nabovarsel
Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret har ingen merknader til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes. Det vises for øvrig til vedtak i delegasjonssak nr. **FBR IP 3093/06**.

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

80625/14

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/51401	26.03.2014

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.

Byggesakskontoret 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

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak
Faktura, ettersendes til tiltakshaver

Kopi med vedlegg:
Lord eiendom AS, Postboks 2887, 7432 TRONDHEIM

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	13/51401	26.03.2014

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

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

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 455

Arkivsak:03/19211

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR PERSAUNET

Planen er datert	: 20.01.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 07.07.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 07.07.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 26.08.2004
Dato for revidert plankart og bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 05.10.2004

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Reguleringsplan Persaunet, datert 20.01.04, sist endret 05.10.04

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankartet:

-Boliger med tilhørende anlegg
B1, B2, B3a, B3b, B3e, B4, B6, B7, B8, B9, B10a, B10b, B11 og B12
-Næringsområde N2, N3
-Kombinert bolig- og næringsområde N1, N4
-Kombinert allmennyttig bebyggelse/bydelshus og næringsområde, A1
-Offentlig bebyggelse/sykehjem O1
-Offentlig bebyggelse/barnehage O2, O3 og O4
-Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10 og Fk11
-Fellesområde, parkering Fp1, Fp2, Fp4, Fp5, Fp6, Fp7, Fp8, Fp9, Fp10 og Fp11
-Fellesområde, Grøntanlegg F1 og F2
-Offentlig friområde/park FRI1, FRI2, FRI3
-Offentlig trafikkområde, kjøreveg Tk1, Tk2, Tk5
-Offentlig trafikkområde, gang-og sykkelveg /fortau Tg1, Tg2, Tg3
-Annet vegareal, Ta1
-Spesialområde bevaring.

For bevaringsområdet Persaunet Leir finnes særskilte fredningsbestemmelser gitt i medhold av kulturminneloven, samt en tilhørende forvaltningsplan utarbeidet av Riksantikvaren.

§3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan for den ubebygde delen av det aktuelle feltet, samt

tilhørende fellesarealer, i målestokk 1:200. jfr. § 4.4. Planen skal vise bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, veier, parkering og parkeringsanlegg for kjøretøy og sykler, plassering og utforming av lekeplasser/aktivitetsarealer, felles og privat oppholdsareal, møblering, avfallsdunker, beplantning, overvannshåndtering og materialbruk. Utomhusplanen må godkjennes av kulturminnemyndigheten.

Sammen med utomhusplanen for F1, skal utarbeides en egen skjøtselsplan for eksisterende vegetasjon slik at karakteren på den eventuelle bevaringsverdige vegetasjonen opprettholdes.

Det tillates ikke oppsatt gjerder i området, med unntak av der hvor det er nødvendig på grunn av personsikring. Hovedport med bom, og eksisterende gjerde i inntil 30 meters lengde på begge sider av porten, tillates beholdt under forutsetning av at anlegget funksjonelt kan integreres i utomhusplanen for området.

Det skal utarbeides et helhetlig program for skilting, postkasser, søppelhåndtering, sykkelparkering og utebelysning i området.

Parkeringsplasser skal opparbeides på en estetisk god måte med beplanting.

3.1.2 Utforming av ny bebyggelse
Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og høy materialstandard. Materialer skal ha lang levetid og generelt være miljøvennlige. Det tillates bare mindre tekniske rom/installasjoner på takene. De skal utformes som en del av det arkitektoniske uttrykket forøvrig, både i valg av materialer og volumoppbygging.

Innenfor område regulert til bevaring skal bygningene plasseres som vist på plankartet.
Jfr § 7.

I øvrige områder er huskropper på plankart å betrakte som retningsgivende.

Bebyggelse under bakken tillates i den grad det er nødvendig for å dekke parkerings- og bodbehov, under forutsetning av at byggverket i sin helhet ligger under jord. Avgrensning av parkeringskjeller er vist på plankartet.

3.1.3 Boligtyper

Området skal ha en variert boligsammensetning. Som helhet skal området inneholde maks 20% små leiligheter (ett-roms) , minimum 30% 2 - 3 roms, minimum 20% 4 roms og minimum 10% 5 roms leiligheter. Alle delområder skal ha sammensatt leilighetsstruktur. For feltene B1, B4, B8, B9, B10a, N1 og N4 skal det tilstrebes samme sammensetning, men hensyn til fredningen skal gå foran.
For hvert byggetrinn skal det redegjøres for leilighetssammensetningen.

Det skal i bygg med mer enn to hovedetasjer, legges til rette for god tilgjengelighet for alle brukergrupper dersom dette ikke kommer i konflikt med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring. I forbindelse med byggesøknad for hvert felt skal det redegjøres for omfang og plassering av HC-parkering.

Mindre næringsvirksomheter kan etableres i eksisterende bebyggelse. Virksomheten må ikke føre til økt trafikkbelastning eller økt parkeringsbehov ut over bruken til boligformål. Videre må ikke virksomheten medføre støy som kan være til sjenanse for boligene. Det vises til rundskriv TA 506 (SFT).

3.1.4 Grad av utnytting
Tillatt bruksareal, T-BRA, er angitt i reguleringsbestemmelsene for hvert enkelt felt. Parkeringskjellere og annet areal under bakken skal ikke inkluderes i T-BRA.

3.1.5 Bebyggelsens høyde
Bebyggelsens høyde skal ikke overstige den mønehøyde og gesimshøyde som er påført plankartet.

3.1.6 Vegetasjon
I hele planområdet skal det etableres vegetasjon i tråd med godkjent utomhusplan. Større trær i planområdet, særlig trerekke mot Persaunveien, skal bevares. Det skal etableres en ny trerekke langs planlagt ny gangvei Tg2 innenfor regulert trafikkareal.

3.1.7 Parkeringsdekning
Hovedprinsippet er at hvert delfelt skal dekke sitt eget behov, hvis ikke annet er spesifisert i egne bestemmelser til feltet.

Følgende parkeringskrav legges til grunn:
Boliger over 40 m2: 1.5 plass pr. bolig
Boliger under 40 m2: 0.6 plass pr. bolig
Næring: maximum 2 plasser pr. 100 kvm
Kontor: minimum 1 plass pr. 100 kvm

Ved byggesøknad skal det innleveres en parkeringsplan etter retningslinjene i Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for hvert delfelt. Hovedtrekk i parkeringsløsningene er vist på reguleringskart.

Ved dokumentasjon på at det etableres en bildelingsordning med en deltagelse på minimum 25% av leilighetene, kan det vurderes redusert parkeringsdekning.

Sykkelparkering skal være som følger:
Boliger under 60 m2: 1 plass pr. bolig
Boliger over 60 m2: 3 plasser pr. bolig

Sykkelparkering tillates etablert i fellesområdene

I bevaringsområdene skal det av vernehensyn kunne gjøres unntak fra sykkelparkeringsreglene dersom de gir uheldige effekter for verneformålet.

3.1.8 Søppelhåndtering
Søppelhåndteringsanlegg skal i størst mulig grad integreres i bebyggelsen. Evt. søppelhåndteringsanlegg og miljøstasjoner som ligger utenfor bygninger skal vises på utomhusplanen. Anleggene tillates etablert i fellesområdene.

3.1.9 Energi
I forbindelse med byggesøknad skal det redegjøres for energiløsning for hvert delfelt. Planområdet ligger innenfor konsesjonsgrensene for fjernvarme.

3.1.10 Lekeplasser
Det skal opparbeides sandlekeplasser i henhold til kommunens vedtekter.

3.2 Boligområde B2, B3a
Eksisterende boligområde.

3.2.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.3 Boligområde B1, B3b, B4, B8, B9, B10a
Boliger innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir, samt Gamle Strinda sykehus.

3.3.1 Arealbruk
Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Bruken må ikke komme i konflikt med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring.

3.3.2 Bebyggelsens utforming
Jfr. bestemmelser §7 Spesialområde bevaring.

3.3.3 Parkering
B1 skal ha parkering i felt Fp2
B4 skal ha parkering i Fp1
B8 skal ha parkering i Fp6
B10a skal ha tilleggsparkering i felt Fp 7, 8, 9 ,10 og 11.

3.4 Boligområde B3e, B7, B11
Nye boliger utenfor bevaringsområdet.

3.4.1 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:
B3e: 6.500 m2
B7: 4.100 m2
B11: 16.100 m2

3.4.2 Bebyggelsens høyde
Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 4 etasjer i B3e og B11 og inntil 3 etasjer i B7.

3.4.3 Parkering
Felt B11 tillates å etablere et begrenset antall besøksparkeringsplasser på bakkeplan. Felt B3e, har tilleggsparkering i Fp2. B1 skal ved utbygging av B3e, ha tilgang til å etablere et antall parkeringsplasser i kjeller på B3e, slik at parkeringsdekningen blir i henhold til parkeringsvedtektene. Omfang på parkeringskjellere er vist på plankart.

3.4.4 Særskilte bestemmelser for B3e
Vist bebyggelse i B3e, skal bearbeides videre både når det gjelder plassering og form med hensyn på solforhold og lys. Ved plassering av bebyggelse skal det tas særlig hensyn til bevaring av vegetasjonen i delfeltet både gjennom planleggings- og utbyggingsfasen. Parkeringskjeller er vist på plankartet.

3.5 Boligområde B6, B10b, B12
Nye boliger i bevaringsområdet.

3.5.1 *Bebyggelsens plassering*
Som vist på plankartet.

3.5.2 *Bebyggelsens utforming.*

Bebyggelsen skal utformes som tilpasningsarkitektur og innenfor de rammer som gis i § 7, formingsveilederen, samt cotehøyder påført plankartet.

3.5.3 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige følgende T-BRA i hht TEK § 3-5:
B6: 1.800 m2
B10b: 5.500 m2
B12: 2.600 m2

3.6.4 Parkering
Felt B6 skal ha parkering i Fp5.
Felt B10b skal ha tilleggsparkering i Fp7, Fp8, Fp9, Fp10.

3.6 Kombinert bolig og næringsområde N1 og N4
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet Persaunet Leir.

3.6.1 Arealbruk
Området skal benyttes til næringsvirksomhet og boliger.
Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

3.6.2 Ny bebyggelse
Det tillates sammenbygning av de to kasernene bygg 7 og 9, dersom dette ikke er i strid med bestemmelser i §7 Spesialområde bevaring.

3.6.3 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.6.4 Parkering
N4 skal ha parkering i Fp1. N1 skal ha parkering i Fp4 og Fp5. Det tillates parkering mellom bygningene 6-8, 7-9 og 10 og 12 i N1.

3.7 Næringsområde N2, N3
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområdet.

3.7.1 Arealbruk
Området skal benyttes til næringsvirksomhet uten varige arbeidsplasser.
Virksomheten må tilpasses bebyggelsens karakter og status som verneverdige/fredede bygg.

3.7.2 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.8 Offentlig bebyggelse – sykehjem O1
Ny bebyggelse i bevaringsområde

3.8.1 Arealbruk
Området skal benyttes til sykehjem.

3.8.2 Plassering av ny bebyggelse
Ny bebyggelse skal plasseres som vist på plankartet.

3.8.3 Grad av utnytting
Grad av utnytting skal ikke overstige 2500 m2 T-BRA i hht TEK § 3-5:

3.8.4 Bebyggelsens høyde og utforming
Innenfor de angitte maksimale cotehøyder, kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer.

3.9 Offentlig bebyggelse – barnehage O2, O3 , O4
Eksisterende bebyggelse, delvis i bevaringsområde.

3.9.1 Arealbruk
Områdene skal benyttes til barnehage.

3.9.2 Eksisterende bebyggelse
§7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.9.3 Parkering
Ansatteparkering for O2, O3 og O4 skal skje på Fp1. Hente- og bringeparkering skal for O2 skje i den (enveiskjørte) Fk9, for O3, på Fp1 og for O4 på Fp5.

3.10 Kombinert formål almennyttig bebyggelse- Bydelshus/næring A1
Eksisterende bebyggelse i bevaringsområde

3.10.1 Arealbruk
Området skal benyttes til bydelshus og naturlig tilhørende næringsvirksomhet. Uteservering kan tillates.

3.10.2 Eksisterende bebyggelse
§ 7 Spesialområde bevaring inneholder bestemmelser for eksisterende bebyggelse med tilhørende uteområder.

3.10.3 Parkering
A1 har parkering i Fp6.

§4 FELLESOMRÅDER

4.1 Fellesområde, avkjørsel Fk1, Fk2, Fk3, Fk5, Fk6, Fk7, Fk8, Fk9, Fk10, Fk11
Området ligger delvis innenfor bevaringsområdet Persaunet Leir.
Jfr. §7 Spesialområde bevaring.

Veier skal nyttes til felles kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.
Fk1 er felles for B10a, B10b og B11.
Fk2 er felles for B8, O3, N3 og N1.
Fk3 er felles for B3a.
Fk5 er felles for B1 og B3e.
Fk6 er felles for B 11.
Fk7 er felles for B11, B10b, B10a, N2 og B12.
Fk8 er felles for B 9 og N1.
Fk9 er felles for B4, B3b, O1, O2 , N4 og B6.
Fk10 er felles for B10a, B10b, B12, N2, B11, FRI3.
Fk11 er felles for B11.

Vegutforming skal vises på utomhusplan, jfr 3.1.1

4.2 Fellesområde, parkering
-Fp1 er felles for boligområdene B4, B6, B7, B8, B9, N1 og N4.
-Fp2 er parkeringsplass for B1 og B3e.
-Fp11 er felles for B10a, B10b, B11 og FRI3.

For øvrige parkeringsbestemmelser vises til punkt for hvert boligområde.

4.3 Fellesområder F1, F2

F1 skal benyttes til rekreasjonsarealer for alle innenfor planområdet.
F2 er felles for B7 og O4.

Utforming av fellesområder skal vises på egen utomhusplanen, jfr. 3.1.1

§5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

5.1 Friområde FRI1, FRI2, FRI3

Krav til utomhusplan, punkt 3.1.1, gjelder for alle friområder. Plan for opparbeidelse av områdene skal godkjennes av kommunen.

FRI1 skal benyttes til rekreasjon, balløkke og uorganisert lek. Eksisterende bygg i friområdet kan restaureres og tas i bruk til formål i tråd med regulert formål.

FRI2 skal opparbeides som aktivitetsareal og ballfelt for uorganisert lek

FRI3 skal opparbeides som ordinær 40x60 ballbane, med slitesterkt dekke. På området skal det tilrettelegges for enkel friidrettstrening så som lengdesprang, høydehopp og 60m løp.

For areal innenfor bevaringsområde gjelder bestemmelser i 7.1.3.

Eksisterende badstue flyttes innad i FRI3, utover dette tillates det ikke oppføring av bygg i områdene. Det vises til pkt 7.1.2 for bestemmelser knyttet til badstue.

Før bygging av parkeringskjeller inn i FRI1 som vist i planen, skal det foreligge plan for nødvendige avbøtende tiltak og istandsetting.

§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Kjøreveg, Tk1, Tk2 og Tk5
Områdene Tk1, Tk2 og Tk5 skal nyttes til offentlige kjøreveger og skal opparbeides som vist på plankartet.

6.2 Gang- og sykkelveg og fortau, Tg1, Tg2, Tg3
Områdene Tg1, Tg2 og Tg3 skal nyttes til gang- og sykkelveger og skal opparbeides som vist på plankartet. I tillegg til gang- og sykkeltrafikk kan områdene også brukes av kjøretøy for vedlikehold, brann og redning. Der det er vist på plankartet tillates kjøring på Tg2 til felt B7. Der Tg2 også er

Aasta Hansteens veg, tillates kjøring på denne strekningen.

6.3 Annet vegareal, Ta1
Områdene Ta1mellom Tk1 og Tg 1 skal nyttes til beplantning og snøopplagring. Det skal ved anleggsvirksomhet i, eller nær området, tas særlig hensyn til bestående vegetasjon.

§7 SPESIALOMRÅDE BEVARING

To miljøer innenfor planområdet reguleres til spesialområde pga. spesiell kulturhistorisk og krigshistorisk verdi, Persaunet Leir og Strinda gamle sykehus med tilliggende park.

Bygninger som inngår i områder regulert til spesialområde bevaring, tillates ikke revet eller fjernet uten at det foreligger særlige grunner for dette.

7.1 Persaunet Leir

7.1.0 Generelt
Persaunet Leir er krigsminne og kulturhistorisk miljø av nasjonal betydning. Grunnlaget for vern på nasjonalt nivå er beskrevet i "Forsvarets Landsverneplan. Verneplan for eiendommer, bygninger og anlegg", utgitt år 2000 av Forsvarets Bygningstjeneste, Eiendomsavdelingen.

7.1.1 Leiren
Leiranlegget som helhetlig struktur med bygninger som inngår i denne planen skal bevares.

7.1.2 Leirbebyggelsen
Bygninger markert på planen med nr 1 – 32 er fredet etter lov om kulturminner, § 22a, ved vedtak fattet av Riksantikvaren, datert 06.05.2004. For disse bygningene gjelder særskilte fredningsbestemmelser.

Bygningene markert med nummer 3, 5, 6, 18, 26 og 27 på plankartet, er fredet med henblikk på eksteriør, hovedstruktur og interiør. Bygning nr. 26, Badstue, tillates flyttet i henhold til Riksantikvarens anvisninger, gitt i brev av 27.05.2004.

Bygningene markert med nummer 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19 og 20 på plankartet er fredet med henblikk på eksteriør og hovedstruktur.

Bygningene markert med nummer 1, 2, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 28, 29, 30 og 32 er fredet med henblikk på eksteriør.

Før bygningsmyndigheten kan godkjenne tiltak etter plan og bygningsloven, skal det foreligge tillatelse fra kulturminnemyndigheten.

Eksisterende bygninger som inngår i spesialområde bevaring skal bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper. Disse prinsippene søker å bevare så mye som mulig av opprinnelige og eksisterende konstruksjoner og bygningsdeler. Når utskiftning er påkrevd, skal det benyttes kopier eller rekonstruksjoner av bygningsdeler både når det gjelder detaljering, dimensjon, materiale, form og farge.

Ombygging eller påbygging kan i spesielle tilfelle tillates, enten som dokumentert tilbakeføring eller ved særskilte behov. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier og bilder. Ved alle byggearbeider som medfører endring skal eksisterende situasjon dokumenteres gjennom oppmåling

og fotografering. Denne dokumentasjon skal legges ved evt. Byggesøknad og lagres i kommunens byggesaksarkiv.

Før bygningsmyndighet behandler bygge- eller rivesøknader på bygninger som ikke er fredet, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet. Saker som sendes antikvarisk myndighet skal beskrive eksisterende situasjon gjennom oppmåling og fotografier, samt tegninger av det foreslåtte tiltaket. Ny bebyggelse innenfor bevaringsområdet er tillatt på nærmere angitt plassering. Disse bygningene skal utformes i samråd med kulturminnemyndighetene i henhold til stedlig byggeskikk.

7.1.3 Utomhusområder
Leirens utomhusområder med veger, stier og grønne flater skal- utenom de områder som er spesielt avmerket på plankartet (jfr.§7.1.3)- beholdes ubebygget og opprettholde sin opprinnelige åpne karakter. Ny vegetasjon i form av trær og busker kan bare etableres i den grad dette er forenlig med opprettholdelsen av leirens karakter, etter særskilt godkjennelse av kulturminnemyndighetene, jfr. § 7.1.1.

Innenfor leirområdet kan det ikke oppsettes gjerder eller andre bygde elementer som bryter leirens karakter.

Nødvendige bygde innretninger for søppelhåndtering og postkasser kan bare innpasses i henhold til samlet plan som etter kommunens skjønn ivaretar hensynet til leiranleggets helhetlige karakter.

7.1.4 Områder med ny bebyggelse
Det kan innpasses ny bebyggelse innenfor de byggelinjer og bygningshøyder som er angitt på plankartet i felt B6, B10bog B12. Ny bebyggelse skal i form og volum og materialbruk være tilpasset og underordnet eksisterende fredet bebyggelse.

7.2 Gamle Strinda sykehus og park

7.2.0 Generelt
Gamle Strinda sykehus og parken sørvest for bygningen utgjør et særpreget kulturmiljø og bygningen skal bevares i parkmessige omgivelser.

7.2.1 Bygningen
Fasadeutforming og utvendig materialbruk skal bevares, og kan bare endres i henhold dokumentert tidligere utforming. Som dokumentasjon regnes oppmålingstegninger, fotografier og bilder. Det skal foreligge uttalelse fra byantikvaren før bygningsrådet før bygningsmyndigheten kan godkjenne tiltaket.

7.2.2 Parken
Parkområdet skal opprettholde nåværende karakter med plen, trær og busker. Eksisterende trær som inngår i rekke eller gruppe, eller som i seg selv har slike kvaliteter at de kan oppfattes å ha verdi, skal bevares. Trær som pga. elde eller skade må skiftes ut, skal erstattes av nye. Plassering skal godkjennes av bygningsmyndigheten etter at det foreligger uttalelse fra byantikvar.

Parken kan tilrettelegges for aktivitet, ferdsel og lek i den grad dette ikke kommer i konflikt med parkkarakteren. Slik tilrettelegging skal godkjennes av bygningsmyndigheten etter at det foreligger uttalelse fra Byantikvar.

§8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Krav om samtidig ferdigstillelse av uteareal
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.2 Krav om samtidig ferdigstillelse av parkeringsanlegg
Parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent parkeringsplan/utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.3 Krav om samtidig ferdigstillelse av fellesområder
Fellesområder skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

8.4 Krav om opparbeidelse av offentlige friområder

Før det gis brukstillatelse for boliger i B3e, skal friområde FRI1være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B12, B7, B8, B9 og N1, skal friområde FRI2 være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse for boliger i B10a, B10b og B11 skal friområde FRI3 være ferdig opparbeidet.

8.5 Krav om opparbeidelse av offentlige trafikkarealer

Før det gis brukstillatelse for boliger innen planområdet skal følgende tiltak være gjennomført:

- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg med sikker fotgjengerkryssing fra Persaunveien til Marie Michelets veg, inkludert rundkjøring, som vist i planen.
- Gangvei fra rundkjøring i Fernanda Nissens veg fram til Aasta Hansteens veg, inkl trebeplanting.
- Kryssing i Persaunveien mot Kuhaugen med fotgjengerfelt og fortau.

Samtidig med utbygging av boligenhet nr. 100 - 200 innen planområdet, skal følgende tiltak gjennomføres:

- Ny gangvei (Tg3) fra opprinnelig hovedport og fram til område B12 der veien møter Tg2.
- Omforming/omlegging av Fernanda Nissens veg fra Marie Michelets veg til Kong Øysteins veg inkl. ny rundkjøring i Kong Øysteins veg.

Gina Krogs vei må være opparbeidet som vist i planen før det kan gis brukstillatelse for boliger i område B3e.

8.7 Øvrige vilkår for gjennomføring

8.7.1 VA-anlegg
I forbindelse med 1. byggesøknad må det innleveres en redegjørelse for VA -løsning for hele reguleringsområdet .

8.7.2 Veitrafikkstøy
Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredstilles i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer T8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Alle boliger skal tilfredstille støykrav gitt i PBL, dvs NS 8175, klasse C. Nødvendig

støyskjerming av boliger skal skje gjennom tiltak i fasader. Nødvendig støyskjerming skal tas som lokale tiltak og inngå som naturlige elementer i utomhusutformingen. Tett støyskjerm mot offentlig gate/veg tillates ikke. Støytiltak skal underordne seg hensynet til vern eller fredning. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges dokumentasjon på at innendørs og utendørs støynivå på private og felles arealer ikke overskrider satte grenser. Alle støybeskyttende tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.
Det vises til utarbeidet støyrapport datert oktober 2003.

8.7.3 Forurensning i grunnen
I felt B11 skal det før oppgraving av masser i nærheten av tidligere oljetanker/bensinpumper gjennomføres supplerende undersøkelser og risikovurderinger. Dokumentasjon på at grunn ikke er forurenset skal følge byggemelding. Ved forurenset grunn skal plan for håndtering av forurenset masse følge rammesøknaden. Det vises for øvrig til utarbeidet rapport "miljøteknisk rapport", datert oktober 2003.

8.7.4 Rivingsarbeider
Til grunn for avfallsbehandling skal Trondheim Kommunes vedtekt om avfallshåndtering, samt målsetting om reduksjon av mengden, og om fremming av lovlig og miljøriktig behandling av avfall fra bygge- og anleggssektoren etterleves. Rivingssøknad skal inneholde redegjørelse for sortering av rivingsavfall- og materialer.

8.7.5 Anleggsperiode
Før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis, skal det foreligge plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. I planen skal vises hvordan trafikksikkerheten for myke trafikanter og særlige hensyn til sikker skolevei er ivaretatt. For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge- og anleggsstøy overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

8.7.6 Fjernvarme
Bebyggelse innenfor planområdet skal planlegges og bygges ut fra at området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

8.7.7 Utbyggingshastighet og skolekapasitet
Det kan ikke gis tillatelse til tiltak i boligområdene før det er sikret skolekapasitet. Redegjørelse for skolekapasitet skal følge søknad om tiltak.

Bystyrets vedtak av 26.08.2004 er som følger:
VEDTAK

1. **Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Persaunet, med følgende endringer:**
2. **Område B3c med tilhørende bestemmelser tas ut av planen. Bystyret ber om å få seg forelagt egen detaljert sak for området, som også viser fremtidig bebyggelse, før man tar stilling til utnyttelsesgrad, etc.**
3. **Boligkroppen område B11 som går parallelt med Persaunevegen brytes opp fra en til flere bygningkropper, som vist på skisse merket PKA, datert 09.08.2004. Utnyttelsesgraden senkes tilsvarende, og bestemmelsene til reguleringsplanen, § 3.5.1 endres tilsvarende.**
4. **De fire boligblokkene i område B7 senkes fra 4 til 3 etasjer. Bestemmelsene til reguleringsplanen, § 3.5.1 og 3.5.2 endres tilsvarende.**
5. **Parkeringsarealene foran bygningene 12 og 13 endres i tråd med riksantikvarens anbefalinger så langt det er mulig. Noen parkeringsplasser legges mellom byggene i N1 (bygg 6- 13). Parkeringskravet i henhold til vedtektene for ytre sone skal fremdeles legges til grunn.**
6. **Tillegg til reguleringsbestemmelsene § 5.1 friområde FRI 3: På området skal det tilrettelegges for enkel friidrettstrening så som lengdesprang, høydehopp og 60m løp.**
7. **Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket pka Per Knudsen Arkitektkontor AS, datert 20.01.2004, sist endret 07.07.2004. Bestemmelsene er sist endret 07.07.2004.**
8. **Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1.**

FLERTALLSMERKNAD - Ap, KrF, Sp, H, FrP, PP, V og DEM:
Rådmannen bes om sammen med utbygger om å søke å få statlige myndigheters tillatelse til å gjennomføre et utsmykkingsprosjekt for den gamle bunkeren i område N2, der f.eks. kunstnere kunne gå sammen og male bygningen.

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

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: 42-0009/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kyavegen 10 7045 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 9, bnr 852 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