

Mellomveien 24A



Velkommen til

Mellomveien 24A



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

Lademoen

Romslig 4-roms andelsleilighet med en svært attraktiv beliggenhet - Oppgraderingsbehov- To boder

Prisantydning	2 690 000,-
Fellesgjeld	104 360,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	2 803 923,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 496,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	87 kvm
Soverom	3

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1952

Megler	Petter Westermann
Telefon	965 13 690
E-post	p.westermann@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Mellomveien 24A - En 4-roms andelsleilighet med en svært attraktiv beliggenhet på Lademoen. Her vil man få muligheten til å sette sitt eget preg på en leilighet som har oppgraderingsbehov. Fra leiligheten vil du både ha dagligvare, treningssentre, spisesteder, kollektivtransport og Solsiden i umiddelbar nærhet. En kort gå-/sykkeltur tar deg også til bla.Trondheim sentrum, Korsvika og Ladestien

- Informasjon om eiendommen:
- Leiligheten har oppgraderingsbehov.
- Stort potensiale.
- To boder 4 kvm.
- Vestvendt veranda.
- 3 gode soverom

- For mer informasjon kontakt megler Petter Westermann på tlf 965 13 690 eller p.westermann@nordvikbolig.no

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	87 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

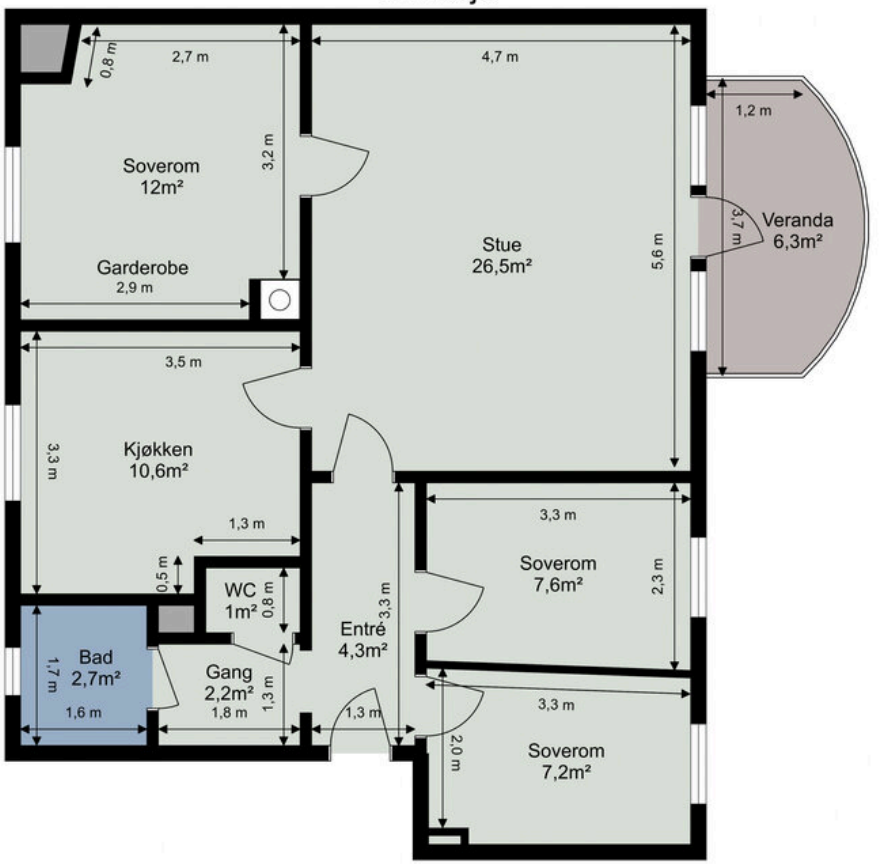
2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré/gang, bad, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, stue.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. To boder.
Total BRA: 8 kvm.

Gjetnes takst

Mellomveien 24 A

2. Etasje



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

Forklaring av bilde/rommet


THE
JUST
STORE
















BREAD
STICKS













Informasjon

Mellomveien 24A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0025/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Mellomveien 24A, 7067 TRONDHEIM
Gnr 411, bnr 141 i Trondheim kommune
Andelsnr 3 i BORETTSLAGET MELLOMV 24 , org.nr. 848657662

Selger
Arild Jahrn

Kjøpesum og omkostninger
2 690 000,- (Prisantydning)
104 360,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 794 360,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 803 923,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 813 223,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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
1952

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré/gang, bad, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, stue.
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. To boder.
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder følgende: Entré/gang, bad, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, stue. Veranda. 2 boder.

Standard

Tilstandsgrader fra takstmann:
TG0: 0
TG1: 0
TG2: 2
TG3: 3
TG IU: 0

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:

- Vinduer / dører: Vinduer fra 1984 og 1985 med 2- og 3-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

- VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Ventilasjon er i
forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Bad: Rommet som er fra ukjent årstall bærer preg av elde og slitasje og renovering/oppussing er påregnelig. Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000.

- Toalettrom: Rommet som antas å være fra byggeåret bærer preg av elde og

slitasje og er modent for oppussing/renovering. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000.

- Kjøkken: Innredning og hvitevarer generelt har oppnådd forventet levetid og tiltak anbefales. Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000.

Parkering

Det er kun betalende andelseiere i BL Mellomveien 24 som kan søke om å få tildelt plass på de merkede plassene i borettslagets bakgård. Det er også kun på disse plassene det skal parkeres.
Ledige parkeringsplasser blir tildelt de som står først på ventelisten (dvs. de som har søkt førstom å få tildelt plass.)

Det kan også søkes soneparkering i Sone 25 til Trondheim parkering.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke oppgitt noen særskilte opplysninger om eiendommen.
-Har ikke kjennskap til eiendommen.

Bygningssakkyndig

Gjetnes Takst AS

Byggemåte

Leiligheten ligger i andre etasje i boligblokk oppført i 1952. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke med opp-foret tregulv. Vindu med isolerglass.

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. Se vedtekter vedlagt i salgsoppgave.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 496,- pr. mnd.
Inkluderer: - Felleskostnad renter: 586,-
- Felleskostnad avdrag: 331,-
- Felleskostnad driftsdel: 3 991,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 588,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 000 648,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 002 590,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Brl Mellomveien 24 består av 39 boliger og har en historie helt tilbake til 1952.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Forkjøpsrett

Borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. 9 medlemmer har meldt forkjøpsrett innen fristen.

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 104 360,- pr. 27.03.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517275424, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 27.03.2025: 6.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 31
Saldo per 27.03.2025: 3 175 106
Andel av saldo: 104 360
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.06.2040)
Flytende rente

Boligselskapet er med i en sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat for 2024: Kr. 306 055,-
Disponible midler per 31.12.24: Kr. 1 254 611,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold tillates kun dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere.
Husdyr skal ikke kunne oppholde seg i borettslagets fellesarealer.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP588547

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 424 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 særdeles attraktiv beliggenhet på Lademoen.

Det er sykkel- og gåavstand til Solsiden og sentrum, samtidig som hyppige bussavganger tar deg til midtbyen, Værnes flyplass og Trondheims øvrige lokasjoner.

På Solsiden finner du Solsiden kjøpesenter og Portalen, som er et sentrum for shoppingglade mennesker. På Portalen finner du dagligvarebutikk, treningssenter og interiørforretning, mens Solsiden Kjøpesenter legger stor vekt på god atmosfære og trivsel, og er et shoppingsenter for alle og en hver. På utsiden av senteret ligger det flere sjarmerende serveringssteder med et yrende uteliv, spesielt i sommerhalvåret. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv på kveldstid.

Man er en kort sykkeltur unna badeplasser på Lade, og da spesielt Korsvika. Fra leiligheten har man også et fint utgangspunkt for fine og populære gå-/joggeløyper langs elvepromenaden og på Marinen. BI, Dronning Mauds Minne, NTNU Gløshaugen og St. Olavs Hospital når man til sykkel på 10-15 minutter. For øvrig er det kun et par minutter i gangavstand til nærmeste busstopp med gode forbindelser til NTNU Dragvoll og Værnes flyplass.

Med ca. 10 minutters gangavstand i retning av Trondheim sentrum finner man ærverdige Bakklandet med sine fredelige gater, sjarmerende små kaféer og kvalitetsrike restauranter. Herfra er det bare en kort spasertur over Gamle Bybru til sentrum av Trondheim og den flotte Nidarosdomen. Kristiansten festning og festningens flotte parkområder ligger ca. 1 km fra leiligheten og er en populær sommerdestinasjon i Trondheim. Her kan man fint møtes for sosiale aktiviteter, grilling eller spise et bedre måltid på restauranten Kommandanten.

Bebyggelse
Nærområdet består i all hovedsak av blokkbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass "Anders Buens gate" ligger bare 100 meter unna. Der går linje: 2, 54 og 106 med hyppige avganger i begge retninger. Lilleby togstasjon ligger 200 beter unna og tar deg til Værnes på 30 minutter.

Skoler og barnehager
- Voldsminde barnehage (1-5 år) 0,3 km.
- Svartlamoen kunst- og kulturbhg (1-5 år) 0,4 km.
- Lademoen barnehage (0-5 år) 0,5 km.

- Lilleby skole (1-7 kl.) 0,5 km.
- Bispehaugen skole (1-7 kl.) 1,1km.
- Lade skole (1-10 kl.) 1,3 km.

- Rosenborg skole (8-10 kl.) 1,4 km.

- Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 2,4 km.

- Bybroen videregående skole, 3,1 km.
- Trondheim katedralskole, 3,5 km.
Barneskolekrets: Lilleby.
Ungdomsskolekrets: Rosenborg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 01.11.1952. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Søppelrommene må ventileres forskriftsmessig.
2. Loftet må ventileres og takluke påsettes.
3. Etter hva det meddeles er tørkeanordningen i kjelleren ikke tilfredsstillende, hvorfor tørk av vått tøy foregår på loftet som mangler både dagslys og ventilasjon.
4. Takstein må pålegges snarest.
5. Ventilasjon av klækottene er ikke gjennomført for alle kott.
6. Målebrevet må sendes inn til oppmålingen for inntegning av huset på målebrevet.
7. Det må sendes inn et sett rekviderte transparentkopier av bygningen for arkivering.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har gjort undersøkelser på dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger datert 30.08.1949:
- Ingen avvik.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2012-2024 (KPA), stadfestet 21.03.2013.

Gjeldene regulering: 5001 r0306 "Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler" Regulert 12.06.1914.

Det er i dag flere byggeprosjekter og gravejobber i området. For relaterte planer konf megler.

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.

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.

Styret har vedtatt avgjørelse om å få bruksendre ene andelen til næring for å etablere kaffedrift i 1 etg i borettslaget. Styret er i samtaler med kommunen for endringen.
- Se vedlagt innkalling til ekstraordinær generalforsamling fra 2024.

Styret har også vedtatt at andel 13 som tidligere har vært vaktmestebolig på det åpne markedet.
- Se vedlagt innkalling til ekstraordinær generalforsamling fra 2024.

Det er lagt frem forslag om vedtak om rørfornying av i borettslaget:
- Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør for rørfornying til en budsjettert sum på 3-3,5 MNOK for å kunne iverksette rørfornying med strømpe ila Q2-Q3 2025.

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: 2,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 390,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 990,-

Samlet skal selger betale kr. 157 870,- 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 11. april 2025

Ansvarlig megler

Petter Westermann, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 96513690

Meglerforetaket

Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Vedlegg

Mellomveien 24A

Mellomveien 24A

Nabolaget Buran nordre/Lademoen vestre/Svartlamon - vurdert av 198 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	**6 min** 0.5 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	**15 min** 1.1 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	**18 min** 1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	**19 min** 1.4 km
Trondheim idrettsungdomsskole ... 90 elever, 3 klasser	**6 min** 2.4 km
Bybroen videregående skole 210 elever	**8 min** 3.1 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	**9 min** 3.5 km

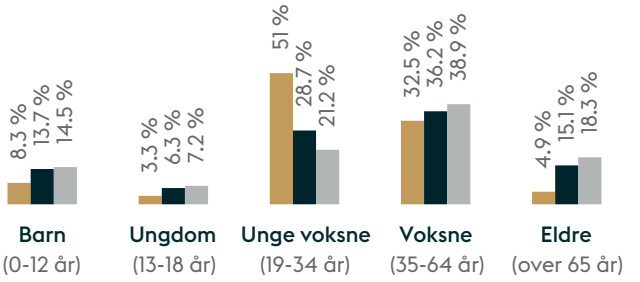
Offentlig transport

Anders Buens gate Linje 2, 54, 106	**1 min** 0.1 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	**3 min** 0.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**24 min** 1.7 km
St. Olavs gate Linje 9	**11 min** 3.6 km
Trondheim Værnes	**29 min**

Barnehager

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	**4 min** 0.3 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg... 41 barn	**6 min** 0.4 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 48 barn	**7 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buran nordre/Lademoen vestre	1 847	1 344
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Egen bil

Sport

Jarlebanen - kgb	5 min
Lilleby skole	8 min
EasyFit Buran	6 min
Feel24 Buran	7 min

«Nære byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

Mellomveien 24 A

7067 TRONDHEIM

5001/411/141/0/3/0

Rapportdato

08.04.2025

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

Befaring utført den 03.04.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

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.

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

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: Mellomveien 24 A , 7067, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/411/141/0/3/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1952

Tomt: 1 424.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Arild Jahrn

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leiligheten ligger i andre etasje i boligblokk oppført i 1952. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke med opp-foret tregulv. Vindu med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er stort sett original fra byggeåret og framstod med behov for omfattende oppussing/renovering. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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.

2.etasje			
Primærrom 79 m²	**Sekundærrom** 0 m²	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 79 m²	**BTA** 83 m²
Beskrivelse primærrom Entré/gang, bad, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, stue.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Merknader om areal: 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.

2.etasje			
BRA-i 79 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 6 m²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, bad, toalettrom, 3 soverom, kjøkken, stue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m²	**BRA-e** 8 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** 2 boder.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

Sum areal			
BRA-i 79 m²	**BRA-e** 8 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 6 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 87 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

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

2 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Vinduer / dører: Vinduer fra 1984 og 1985 med 2- og 3-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

3 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Bad: Rommet som er fra ukjent årstall bærer preg av elde og slitasje og renovering/oppussing er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Toalettrom: Rommet som antas å være fra byggeåret bærer preg av elde og slitasje og er modent for oppussing/renovering.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Kjøkken: Innredning og hvitevarer generelt har oppnådd forventet levetid og tiltak anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Boligen selges av fullmektig på vegne av hjemmelshaver. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?
29.03.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig innflyttingtillatelse datert 01.11.1952 i kommunens saksdokumenter.

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

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

3 Vinduer / dører TG 2

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
Vinduer i tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Innerdører er malte trefyllingdører fra byggeåret.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer og verandadør er datert 1984 og 1985.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra 1984 og 1985 med 2- og 3-lags isolerglass fremstår med elde og slitasje for alder. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer, vedlikehold/utskifting av vinduer må påregnes i tiden som kommer.
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

4 Bad TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra ukjent årstall bærer preg av elde og slitasje og renovering/oppussing er påregnelig.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

Bilde



5 Toalettrom TG 3

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som antas å være fra byggeåret bærer preg av elde og slitasje og er modent for oppussing/renovering.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

6 Kjøkken TG 3

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?
Ja

Fungerer avtrekk over stekesone?
Nei

Generell beskrivelse av innredning
Plassbygde malte skrog og malte fronter.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredning og hvitevarer generelt har oppnådd forventet levetid og tiltak anbefales.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

7 VVS

TG 2

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 110 liter, prodsuert i 2003 er installert på badet.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Ifm. oppgradering av boligens våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

8 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Felles gang/trapperom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

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. På bakgrunn av alder på elektriske anlegget er det pårengnelig med en oppgraderingen av anlegget i sin helhet.

MELLOMVEIEN 24 A - 5001/411/141/0/3/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanger, Per Marius Røkke	9578-5992-4-2930372	2025-03-29 18:51:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. mar. 2025

Oppdragsnummer
42-0025/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mellomveien 24A, 7067 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Arild Jahrn

Fullmektige
Per Marius Røkke Hanger for Arild Jahrn

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. desember 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Arild Jahrn

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: n/a
Forsikret i: AL Borettslaget Mellomveien 24

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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?
Nei

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?

Nei

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.

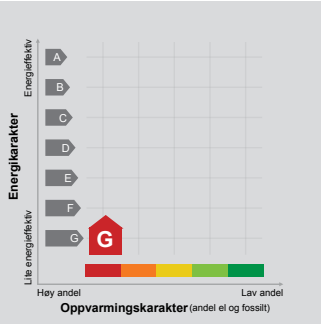
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 42-0025/25

ENERGIATTEST

Adresse	Mellomveien 24A
Postnummer	7067
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	1593803
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-105750
Dato	11.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Vask med fulle maskiner
- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

PROTOKOLL FOR EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Torsdag 30. Mai 2024, fra kl 19:00-20:00
Mellomveien 24A, H0101

Agenda:

1. Åpning av møtet ved styreleder og tegning av andelseiere tilstede i møtet.
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av innkalling og agenda
4. Valg av representant til å signere protokoll sammen med styreleder
5. Beslutning om salg av vaktmesterleilighet
6. Vedtak om endring av næringsgruppe i matrikkelen

1. Åpning av møtet ved styreleder og tegning av andelseiere tilstede i møtet.

Styreleder åpner møtet og tegner andelseiere tilstede i møtet. Fullmakter mottat i forkant av ekstraordinær generalforsamling regnes med i tegning av andelseiere.

Antall andelseiere tilstede på møtet: 10 stk.

2. Valg av møteleder

Forslag til vedtak:
Styreleder Johan Hegle Philip velges som møteleder.

Vedtak (enstemmig):
Styreleder Johan Hegle Philip velges som møteleder.

3. Godkjenning av innkalling og agenda

Fra borettslagets vedtekter:

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandler, 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).

Forslag til vedtak:
Innkalling og agenda godkjennes.

Vedtak (enstemmig):
Innkalling og agenda godkjennes.

4. Valg av representant til å signere protokoll med møteleder

Representant til å signere protokoll med møteleder velges blandt de fremmøtte andelseierne.

Varamedlem: Kasper Nancke Øvreness signerer protokoll sammen med møteleder.

5. Beslutning om salg av vaktmesterleilighet

Boligselskapet vårt, AL Borettslaget Mellomveien 24, ble stiftet i 1952 med tilsammen 35 andeler. Boligselskapet har til sammen 35 boliger. Det følger av borettslagsloven § 3-2 at det skal være knyttet en andel til hver av boligene i boligselskapet, likevel med unntak av boliger som leies ut. Utgangspunktet er etter dagens lovverk at det følgelig ikke skal være knyttet noen andel til vaktmester -/utleieboliger, og boligselskap kan i henhold til lov og vedtekter ikke stå som eier av andeler. Boligselskapet ble registrert som eier av andel 13 i borettslaget i 1986. Etter en lovendring i 2006 ble andelen også registrert i kartverket. Dette er en andel som tidligere har vært benyttet som vaktmesterbolig, og som nå er utleid. Det er også tinglyst et borettsinnskudd knyttet til andelen.

Borettslaget skulle i henhold til lovverket antakelig ha innløst/slettet denne andelen sammen med tinglyst borettsinnskudd knyttet til andelen i 1986. Dette skyldes sannsynligvis en «inkurie», noe som betyr at det ble gjort en feil som ingen per i dag kjenner bakgrunnen for. Det kan hende at boligselskapet/forretningsfører/revisor den gangen vurderte dette for å være i tråd med lovverket. Det har ikke lyktes styret/forretningsfører i TOBB å finne noen forklaring på dette.

I generalforsmalingen til borettslaget den 12. Mars 2024 ble det vedtatt å slette/innløse andel 13 og slette tilhørende borettsinnskudd. Dette innebar kun å rette opp i en feil som sannsynligvis skjedde ved en inkurie i 1986. Andel 13 er nå slettet hos kartverket og inkurien fra 1986 er nå rettet opp. Borettslaget har også slettet fellesobligasjon for borettsinnskudd tinglyst i 1967. Borettslaget har tinglyst ny fellesobligasjon for borettsinnskudd i henhold til

beløpet vedtatt i generalforsamlingen i 2024. Borettslaget har også slettet andel 13 (vaktmesterboligen) i kartverket.

Styret foreslår for generalforsamlingen å selge vaktmesterboligen nå som inkurien fra 1986 er rettet opp. Et salg av vaktmesterboligen og utstedelse av en ny andelshaver vil være i tråd med borettslagets formål og vedtekter, og samtidig føre til en øking i borettslagets fellesinntekter, da det vil opprettes fellesutgifter for andel 13 ifm utstedelse og salg av en ny andel. BDO har på bestilling av borettslagets styret hentet inn en forhåndsuttalelse fra Skatteetaten vedrørende fastsetting av formues- og inntektsskatt (vedlagt). Skatteetaten vurderer i sin forhåndsuttalelse at å rette opp i en inkurie ved å slette en andel for dermed å utstede en ny ved et evt salg, ikke vil medføre formues- og inntektsbeskatning for andelseierne. Styret er klar over at denne forhåndsuttalelsen ikke er bindende, men anslår det som lite sannsynlig at Skatteetaten vil tre tilbake sin uttalelse gitt 23.11.2023.
Styret har også utredet hvordan salget av leilighet kan gjennomføres dersom det likevel skulle medføre inntektsbeskatning for andelseierne. I slikt tilfelle foreslås det at borettslaget utbetaler et utbytte til andelseierne tilsvarende den ekstra inntektsbeskatningen per andel (se vedlagt eksempel på utbytteutdeling jf skattebeløp). Styret har dermed gjort en grundig utredning av de skattemessige konsekvensene av salget og vil sikre at ingen andelseiere får økte kostnader ifm salget.

Styret har i etterkant av generalforsamlingen 2024 vært i dialog med to (2) ulike meglerhus for å finne markedsverdi for boligen. Eiendomsmegler 1 vurderer leiligheten å ha markedspris på NOK 2,670,00,- og Privatmegleren vurderer at leiligheten har markedspris på NOK 2,590,000 NOK.

Saken krever ⅔ flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak:
Det vedtas å legge borettslagets vaktmesterbolig ut for salg på det åpne markedet og i den forbindelse utstede en ny andel etter reglene i borettslagsloven § 3-2. Borettslaget vedtar dermed å endre borettslagets tinglyste borettsinnskudd fra NOK 99,300,- til NOK 101,700,- ifm utstedelse av ny andel ved salg av bolig. Borettslagets styre gis fullmakt til å inngå kontrakt med megler for salg av bolig og markedspris av salgsobjekt settes av styret i samråd med megler, men ikke lavere enn til NOK 2,590,000,-. Borettslagets forkjøpsrett vil være gjeldende. Inntektene fra salget vil benyttes til planlagt vedlikehold og oppgradering av bygningsmasse.

Vedtak (enstemmig):
Det vedtas å legge borettslagets vaktmesterbolig ut for salg på det åpne markedet og i den forbindelse utstede en ny andel etter reglene i borettslagsloven § 3-2. Borettslaget vedtar dermed å endre borettslagets tinglyste borettsinnskudd fra NOK 99,300,- til NOK 101,700,- ifm utstedelse av ny andel ved salg av bolig. Borettslagets styre gis fullmakt til å inngå kontrakt med megler for salg av bolig og markedspris av salgsobjekt settes av styret i samråd med megler, men ikke lavere enn til NOK 2,590,000,-. Borettslagets forkjøpsrett vil være gjeldende. Inntektene fra salget vil benyttes til planlagt vedlikehold og oppgradering av bygningsmasse.

6. Vedtak av endring av næringsgruppe i matrikkelen

Styret har fått interesse fra næringsaktører som ønsker å etablere kafédrift i borettslagets største næringslokale, i oppgang Mellomveien 24B. For å kunne leie ut vårt største næringslokale til en kafé, og for at kaféen skal kunne søke om godkjenning til kafédrift fra mattilsynet, så må bruksendring for bygget endres til kafédrift.

Bruksendring medfører at borettslaget endrer sin næringskode. Næringskoden oppgir koden for den type næring som opptar den største andelen av næringen i bygget. Dersom et bygg består av bolig i kombinasjon med annen aktivitet skal ikke næringskode "bolig" benyttes. I dag har bygget Borettslaget Mellomveien 24 næringskode "Varehandel, reparasjon av motorvogner". Denne næringskoden fungerer fint for øyeblikket da den type aktivitet som hittil har leid lokale hos borettslaget har vært tilvirking og salg av kunst, tattoveringstjenester og frisørsalong. Dersom borettslaget ønsker å invitere inn en kaféaktør til å sette opp kafé i borettslagets største næringslokale må næringskode endres til " Overnattings- og serveringsvirksomhet". Styret er i dialog med flere aktører som kan være interessert i å gjøre investeringer i lokalet og tilpasse for kafédrift. Flere beboere har ytret ønske om kafédrift i lokalet og dette er noe styret jobber med å få på plass. Å endre næringskode betyr ikke at lokalet er godkjent for kafédrift, men det er et av flere nødvendige steg. Andre steg som må gjøres er å pusse opp toalett nummer to i kjeller, sørge for direkte utlufting fra mattilvirking, bebøringsfrie kraner og etablering av kjøkken med ren og skitten sone.

Forslag til vedtak:
Styret tar kontakt med kommunen for å endre næringskode for bygg til "Overnattings- og serveringsvirksomhet".

Vedtak (enstemmig):
Styret tar kontakt med kommunen for å endre næringskode for bygg til "Overnattings- og serveringsvirksomhet".

Johan Hegle Philip
/styreleder

Varamedlem: Kasper Nancke Øvreness

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling/årsmøte i AL Borettslaget Mellomveien 24

Tid: Mandag 23.09.2024 - kl. 19:00
Sted: Mellomveien 24 A, første etg. (styreleders adresse)

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Utvidelse av andel - sak fra styret

Se vedlegg om sakens bakgrunn og fremdrift.

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.

17.09.2024
AL Borettslaget Mellomveien 24
Styret

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

AL Mellomveien 24 Borettslag

Sted: Mellomveien 24A, første etasje (styreleders adresse)

Tid: Mandag 23. september kl.19.00

Det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for å behandle og votere over sak om utvidelse av andel i borettslaget. Saksbehandling vil skje etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Utvidelse andel

Innledningsvis om sakens bakgrunn og fremdrift

Borettslagets generalforsamling fattet juni i år vedtak om å legge borettslagets vaktmesterbolig ut for salg på det åpne markedet og å utstede en ny andel etter reglene i borettslagsloven (brl.) § 3-2.

Borettslagets generalforsamling fattet følgende vedtak:

«Det vedtas å legge borettslagets vaktmesterbolig ut for salg på det åpne markedet og i den forbindelse utstede en ny andel etter reglene i borettslagsloven § 3-2. Borettslaget vedtar dermed å endre borettslagets tinglyste borettsinnskudd fra 99 300,- til 101 700,- ifm. utstedelse av ny andel ved salg av bolig. Borettslagets styre gis fullmakt til å inngå kontrakt med megler for salg av bolig og markedspris av salgsobjekt settes av styret i samråd med megler, men ikke lavere enn til NOK 2 590 000,-. Borettslagets forkjøpsrett vil være gjeldende. Inntektene fra salget vil benyttes til planlagt vedlikehold og oppgradering av bygningsmasse.»

Borettslaget vedtok med dette at:

1. Borettslaget skal utstede en ny andel etter reglene i brl. 3-2 der tinglyst innskudd skal oppjusteres fra kr 99 300,- til 101 700,-.
2. Vaktmesterboligen skal legges ut på det åpne markedet ved hjelp fra megler, til en pris som ikke skal være lavere enn kr. 2 590 000,-.

3. Forkjøpsretten i henhold til vedtektene skal gjelde ved salget
4. Inntektene fra salget er øremerket vedlikehold av borettslagets bygningsmasse

Utstedelse av ny andel 36

For å kunne utstede en ny andel må generalforsamlingen fatte et nytt vedtak som oppfyller vilkårene i lov om borettslag (brl.) § 3-2. I nytt vedtak må andelens pålydende fremgå av vedtaket og det må legges ved en revidert bygge- og finansieringsplan som viser fordeling av innskudd og fellesgjeld, andelskapital, andel felleskostnad. Overkursen må også fremgå av vedtaket eller det må gis fullmakt til styret for å fastsette denne etter salg er gjennomført. Etter dette kan TOBB utstede og få andel og innskudd tinglyst hos Kartverket.

Andelens markedsverdi – innskudd, fellesgjeld, fordelingsnøkkel og felleskostnader

Styret har siden juni vært i kontakt med flere meglere for taksering og tilbud om salg. Meglerne har antydet at verdien (innskuddet) på andelen ligger på rundt kr 2 700 000,-. I tillegg kommer andel fellesgjeld og omkostninger. Andel fellesgjeld er beregnet av TOBB til å utgjøre kr. 76 805,-.

Styret har inngått avtale med EM1 om salg. Salget vil igangsettes i høst.

Samlet salgssum, inkl fellesgjeld, andelskapital og omkostninger, blir **ca. 2 800 000,-**

Fordelingsnøkkelen til **felleskostnader** er beregnet til 14 244. Dette utgjør pr september 2024 til sammen kr. 3 935 inkl. renter og avdrag fellesgjeld, samt tillegg elektroniske fellesavtaler.

Fastsettelsen av pålydende og fordelingsnøkkel er fastsatt etter samme prinsipper som for de andre andelene i borettslaget. Oppsummering (tall pr september 2024):

ANDEL	Etg	BOA	Fordelings nøkkel	Andel f.gjeld	P.obl. pålydende	Renter lån	Avdrag lån	Andel felleskostnad
36	4	50	14244	76 805,44	2 400	450	229	2 707

VEDLEGG 1: Bygge- og finansieringsplan

Etablering av andelen – vilkår og rammer

Andel 36 skal utstedes med følgende vilkår og rammer:

- Borettsinnskuddet (salgssum) skal ikke være lavere enn kr. 2 590 000
- Andel fellesgjeld skal være kr. 76 805,44
- Partialobligasjonens pålydende skal være kr. 2 400
- Andelens pålydende skal være kr. 100,-
- Fordelingsnøkkel felleskostnader skal være 14 244 (fastsatt etter samme prinsipper som andre andeler i borettslaget)

Styret gis fullmakt til å sette endelig overkurs når avtale om salg er inngått. Nøyaktig størrelse på innskudd er ikke kjent før på dette tidspunktet. Øvrige verdiparametere er satt.

Forkjøpsrett

Styret skal i samråd med forretningsfører og megler sørge for å prøve forkjøpsretten i henhold til vedtektene på vanlig måte.

Fremdrift og praktisk informasjon

Forretningsfører sørger for å utvide borettslaget med en andel etter at generalforsamlingen har fattet vedtak og gir etter dette nødvendig informasjon til megler. Forretningsfører sørger for tinglysing av innskudd og fellesgjeld og annet arbeid som må utføres i forbindelse med utvidelse av borettslaget. Felleskostnader fra ny andelseier skal betales fra og med overtakelsesdato.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å utvide borettslaget med 1 ny andel og gir i den forbindelse styret fullmakt til å:

- Utvide borettslaget med 1 - en - ny andel, som skal ha andelsnummer 36
- Utstede og tinglyse pant, lån, heftelser mv. på borettslagets eiendom og andel 36
- Inngå avtale om salg med ny andelseier innenfor de økonomiske rammene som fremgår av saksfremlegget
- Fastsette endelig overkurs når avtale om salg er inngått iht. brl. § 3-2
- Oppjustere borettslagets tinglyste innskuddsobligasjon fra kr. 99 300 til 101 700,-
- Gjennomføre alt øvrig arbeid som måtte være nødvendig i sakens anledning, herunder å engasjere ekstern bistand fra megler, forretningsfører mv

Saken krever 2/3 flertall.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Vel møtt!

Styret

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i AL Borettslaget Mellomveien 24 mandag 23.09.2024 kl. 19:00 - Mellomveien 24 A, første etg. (styreleders adresse).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Johan Philip Hegle

Vedtak:

Valgt ble: Johan Philip Hegle

1.2 Valg av sekretær

Johan Philip Hegle

Vedtak:

Valgt ble: Johan Philip Hegle

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

Vedtak:

Valgt ble: Anders Johannessen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

8

Vedtak:

Antall eiere:5

Antall fullmakter:3

Totalt stemmeberettigede:8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger:

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Utvidelse av andel - sak fra styret

Styrets leder gikk gjennom saken slik den er redegjort for i innkallingen med vedlegg og viste til tidligere historikk og vedtak.

Etablering av andel 36 skal skje innenfor følgende vilkår og rammer:

- Borettsinnskuddet (salgssum) skal ikke være lavere enn kr. 2 590 000
- Andel fellesgjeld skal være kr. 76 805,44
- Partialobligasjonens pålydende skal være kr. 2 400
- Andelens pålydende skal være kr. 100,-
- Fordelingsnøkkel felleskostnader skal være 14 244 (fastsatt etter samme prinsipper som andre andeler i borettslaget)
- Forkjøpsrett skal prøves på vanlig måte

Megler EM1 og forretningsfører TOBB samarbeider om å etablere andelen i nødvendige registre og Kartverk. Megler EM1 har ansvar for salg av boligen.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å utvide borettslaget med 1 ny andel og gir i den forbindelse styret fullmakt til å:

- Utvide borettslaget med 1 - en - ny andel, som skal ha andelsnummer 36
- Utstede og tinglyse pant, lån, heftelser mv. på borettslagets eiendom og andel 36
- Inngå avtale om salg med ny andelseier innenfor de økonomiske rammene som fremgår av saksfremlegget
- Fastsette endelig overkurs når avtale om salg er inngått iht. brl. § 3-2
- Oppjustere borettslagets tinglyste innskuddsobligasjon fra kr. 99 300 til 101 700,-
- Prøve forkjøpsrett i samråd med forretningsfører og TOBB
- Gjennomføre alt øvrig arbeid som måtte være nødvendig i sakens anledning, herunder å engasjere ekstern bistand fra megler, forretningsfører mv

Vedtaket fikk minst 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Møtet ble hevet etter saksordenen var gjennomført, kl_____

Protokoll ekstraordinært møte for AL Borettslaget Mellomveien 24

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johan Philip Hegle (sign.)	23.09.2024
Sekretær	Johan Philip Hegle (sign.)	23.09.2024
Protokollvitne	Anders Johannessen (sign.)	23.09.2024

Til alle andelseiere i A/L Borettslaget Mellomveien 24

I henhold til borettslagets vedtekter kalles det herved inn til en ekstraordinær generalforsamling:

EKSTRAORDINÆR
GENERALFORSAMLING

Torsdag 30. Mai 2024, fra kl 19:00-20:00
Mellomveien 24A, H0101

Andelseiere som ønsker å melde inn saker til den ekstraordinære generalforsamlingen bes gjøre dette til mellomveien24@gmail.com innen onsdag 22. mai.

Styrets forslag til agenda er som følger:

1. Åpning av møtet ved styreleder og tegning av andelseiere tilstede i møtet.
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av innkalling og agenda
4. Valg av representant til å signere protokoll sammen med styreleder
5. Beslutning om salg av vaktmesterleilighet
6. Vedtak om endring av næringsgruppe i matrikkelen

Johan Hegle Philip
/styreleder

1. Åpning av møtet ved styreleder og tegning av andelseiere tilstede i møtet.

Styreleder åpner møtet og tegner andelseiere tilstede i møtet. Fullmakter mottat i forkant av ekstraordinær generalforsamling regnes med i tegning av andelseiere.

2. Valg av møteleder

Forslag til vedtak:
Styreleder Johan Hegle Philip velges som møteleder.

3. Godkjenning av innkalling og agenda

Fra borettslagets vedtekter:

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
(3) I innkallingen skal de sakene som behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandler, 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).

Forslag til vedtak:
Innkalling og agenda godkjennes.

4. Valg av representant til å signere protokoll med møteleder

Representant til å signere protokoll med møteleder velges blandt de fremmøtte andelseierne.

5. Beslutning om salg av vaktmesterleilighet

Boligselskapet vårt, AL Borettslaget Mellomveien 24, ble stiftet i 1952 med tilsammen 35 andeler. Boligselskapet har til sammen 35 boliger. Det følger av borettslagsloven § 3-2 at det skal være knyttet en andel til hver av boligene i boligselskapet, likevel med unntak av boliger som leies ut. Utgangspunktet er etter dagens lovverk at det følgelig ikke skal være knyttet noen andel til vaktmester -/utleieboliger, og boligselskap kan i henhold til lov og vedtekter ikke stå som eier av andeler. Boligselskapet ble registrert som eier av andel 13 i borettslaget i 1986. Etter en lovendring i 2006 ble andelen også registrert i kartverket. Dette er en andel som tidligere har vært benyttet som vaktmesterbolig, og som nå er utleid. Det er også tinglyst et borettsinnskudd knyttet til andelen.

Borettslaget skulle i henhold til lovverket antakelig ha innløst/slettet denne andelen sammen med tinglyst borettsinnskudd knyttet til andelen i 1986. Dette skyldes sannsynligvis en «inkurie», noe som betyr at det ble gjort en feil som ingen per i dag kjenner bakgrunnen for. Det kan hende at boligselskapet/forretningsfører/revisor den gangen vurderte dette for å være i tråd med lovverket. Det har ikke lyktes styret/forretningsfører i TOBB å finne noen forklaring på dette.

I generalforsmalingen til borettslaget den 12. Mars 2024 ble det vedtatt å slette/innløse andel 13 og slette tilhørende borettsinnskudd. Dette innebar kun å rette opp i en feil som sannsynligvis skjedde ved en inkurie i 1986. Andel 13 er nå slettet hos kartverket og inkurien fra 1986 er nå rettet opp. Borettslaget har også slettet fellesobligasjon for borettsinnskudd tinglyst i 1967. Borettslaget har tinglyst ny fellesobligasjon for borettsinnskudd i henhold til beløpet vedtatt i generalforsamlingen i 2024. Borettslaget har også slettet andel 13 (vaktmesterboligen) i kartverket.

Styret foreslår for generalforsamlingen å selge vaktmesterboligen nå som inkurien fra 1986 er rettet opp. Et salg av vaktmesterboligen og utstedelse av en ny andelshaver vil være i tråd med borettslagets formål og vedtekter, og samtidig føre til en øking i borettslagets fellesinntekter, da det vil opprettes fellesutgifter for andel 13 ifm utstedelse og salg av en ny andel. BDO har på bestilling av borettslagets styret hentet inn en forhåndsuttalelse fra Skatteetaten vedrørende fastsetting av formues- og inntektsskatt (vedlagt). Skatteetaten vurderer i sin forhåndsuttalelse at å rette opp i en inkurie ved å slette en andel for dermed å utstede en ny ved et evt salg, ikke vil medføre formues- og inntektsbeskatning for andelseierne. Styret er klar over at denne forhåndsuttalelsen ikke er bindende, men anslår det som lite sannsynlig at Skatteetaten vil tre tilbake sin uttalelse gitt 23.11.2023.
Styret har også utredet hvordan salget av leilighet kan gjennomføres dersom det likevel skulle medføre inntektsbeskatning for andelseierne. I slikt tilfelle foreslås det at borettslaget utbetaler et utbytte til andelseierne tilsvarende den ekstra inntektsbeskatningen per andel (se vedlagt eksempel på utbytteutdeling jf skattebeløp). Styret har dermed gjort en grundig utredning av de skattemessige konsekvensene av salget og vil sikre at ingen andelseiere får økte kostnader ifm salget.

Styret har i etterkant av generalforsamlingen 2024 vært i dialog med to (2) ulike meglerhus for å finne markedsverdi for boligen. Eiendomsmegler 1 vurderer leiligheten å ha markedspris på NOK 2,670,00,- og Privatmegleren vurderer at leiligheten har markedspris på NOK 2,590,000 NOK.

Saken krever ⅔ flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak:
Det vedtas å legge borettslagets vaktmesterbolig ut for salg på det åpne markedet og i den forbindelse utstede en ny andel etter reglene i borettslagsloven § 3-2. Borettslaget vedtar dermed å endre borettslagets tinglyste borettsinnskudd fra NOK 99,300,- til NOK 101,700,- ifm utstedelse av ny andel ved salg av bolig. Borettslagets styre gis fullmakt til å inngå kontrakt med megler for salg av bolig og markedspris av salgsobjekt settes av styret i samråd med megler, men ikke lavere enn til NOK 2,590,000,-. Borettslagets forkjøpsrett vil være gjeldende. Inntektene fra salget vil benyttes til planlagt vedlikehold og oppgradering av bygningsmasse.

6. Vedtak av endring av næringsgruppe i matrikkelen

Styret har fått interesse fra næringsaktører som ønsker å etablere kafédrift i borettslagets største næringslokale, i oppgang Mellomveien 24B. For å kunne leie ut vårt største næringslokale til en kafé, og for at kaféen skal kunne søke om godkjenning til kafédrift fra mattilsynet, så må bruksendring for bygget endres til kafédrift.

Bruksendring medfører at borettslaget endrer sin næringskode. Næringskoden oppgir koden for den type næring som opptar den største andelen av næringen i bygget. Dersom et bygg består av bolig i kombinasjon med annen aktivitet skal ikke næringskode “bolig” benyttes. I dag har bygget Borettslaget Mellomveien 24 næringskode “Varehandel, reparasjon av motorvogner”. Denne næringskoden fungerer fint for øyeblikket da den type aktivitet som hittil har leid lokale hos borettslaget har vært tilvirking og salg av kunst, tattoveringstjenester og frisørsalong. Dersom borettslaget ønsker å invitere inn en kaféaktør til å sette opp kafé i borettslagets største næringslokale må næringskode endres til “ Overnattings- og serveringsvirksomhet”. Styret er i dialog med flere aktører som kan være interessert i å gjøre investeringer i lokalet og tilpasse for kafédrift. Flere beboere har ytret ønske om kafédrift i lokalet og dette er noe styret jobber med å få på plass. Å endre næringskode betyr ikke at lokalet er godkjent for kafédrift, men det er et av flere nødvendige steg. Andre steg som må gjøres er å pusse opp toalett nummer to i kjeller, sørge for direkte utlufting fra mattilvirking, bebøringsfrie kraner og etablering av kjøkken med ren og skitten sone.

Forslag til vedtak:
Styret tar kontakt med kommunen for å endre næringskode for bygg til “Overnattings- og serveringsvirksomhet”.

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Borettslaget Mellomveien 24

Tid: Tirsdag 12.03.2024 - kl. 18:00
Sted: Lokalet på hjørnet - Mellomrommet

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. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Orienteringssaker fra styret

Styret har følgende orienteringssaker:

- Rørfornying
- Frysebokser
- Sykkelbokser
- Strømforsyning (hovedsikring)
- Vindusutskiftning
- Dugnad
- Pågående prosjekter

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4.2 Sletting av andel knyttet til utleiebolig

Boligselskapet vårt, AL Borettslaget Mellomveien 24, ble stiftet i 1952 med til sammen 35 andeler. Boligselskapet har til sammen 35 boliger. Det følger av borettslagsloven § 3-2 at det skal være knyttet *en andel* til hver av boligene i boligselskapet, likevel med unntak av boliger som leies ut. Utgangspunktet er etter dagens lovverk at det følgelig ikke skal være knyttet noen andel til vaktmester -/utleieboliger, og boligselskap kan i henhold til lov og vedtekter ikke stå som eier av andeler.

Boligselskapet ble registrert som eier av **andel 13** i borettslaget i 1986. Etter en lovendring i 2006 ble andelen også registrert i kartverket. Dette er en andel som tidligere har vært benyttet som vaktmesterbolig, og som nå er utleid. Det er også tinglyst et borettsinnskudd knyttet til andelen.

Borettslaget skulle i henhold til lovverket antakelig ha innløst/slettet denne andelen sammen med tinglyst borettsinnskudd knyttet til andelen i 1986. Dette skyldes sannsynligvis en «inkurie», noe som betyr at det ble gjort en feil som ingen per i dag kjenner bakgrunnen for. Det kan hende at boligselskapet/forretningsfører/revisor den gangen vurderte dette for å være i tråd med lovverket. Det har ikke lyktes styret/forretningsfører TOBB å finne noen forklaring på dette.

Den foreslåtte løsningen er at borettslaget sletter/innløser andel 13 og sletter tilhørende borettsinnskudd. Dette innebærer kun å rette opp i en feil som sannsynligvis skjedde ved en inkurie i 1986.

Dersom utleieboligen på et senere tidspunkt skal selges, må det utstedes en ny andel etter reglene i borettslagsloven § 3-2. Styret skal utrede dette og legge det frem for generalforsamlingen på et senere tidspunkt. Styret skal i sin utredning finne boligens markedsverdi og foreslå en plan for gjennomføring av salg, prøving av forkjøpsrett mv.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

- Slette andel 13 fra grunnboken hos Statens Kartverk
- Endre boligselskapets tinglyste borettsinnskudd fra totalt kr. 101.700,- til kr. 99.300,-.
- Gjennomføre alt arbeid som måtte være nødvendig i sakens anledning, herunder å innhente nødvendig ekstern bistand

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Johan Philip Hegle

5.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg:
Andre Enge
Per Magne Reiten

5.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg:
Arild Gjerde
Eirik Vige Kristoffersen
Kasper Nancke Øvreness

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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.

29.02.2024
AL Borettslaget Mellomveien 24
styret

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 562 544	1 488 084	1 562 314	1 334 630
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	334 922
Utleieinntekter		278 100	300 000	278 100	328 050
Tillegg elektroniske fellesavtaler		204 000	185 640	204 400	230 580
Andre driftsinntekter	1	233 818	6 394	14 600	2 206 400
Sum driftsinntekter		**2 278 462**	**1 980 118**	**2 059 414**	**4 434 582**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-144 378	-143 829	-154 949	-165 867
Styrehonorar	3	-68 898	-65 000	-67 470	-72 345
Avskrivninger		-8 000	-7 604	-7 604	-7 604
Forretningsførerhonorar		-80 550	-79 099	-81 940	-82 968
Honorar administrative tjenester		-75 255	0	-76 730	-77 888
Eksterne honorar	5	-34 313	-8 893	-10 000	-10 000
Kontingent boligbyggelag		-12 900	-12 300	-12 300	-14 300
Drifts- og serviceavtaler	6	-22 331	-92 132	-18 000	-20 500
Renholdstjenester		-1 864	0	0	-1 000
Løpende vedlikehold	7	-176 303	-68 383	-50 000	-51 000
Periodisk vedlikehold	8	-54 280	-351 846	-105 000	-2 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-221 217	-194 431	-204 400	-230 580
Forsikring		-194 495	-181 016	-199 200	-212 728
Kommunale tjenester og renovasjon		-286 427	-242 747	-248 000	-289 748
Eiendomsavgifter		-162 635	-189 064	-196 700	-171 000
Festeavgift	9	-2 634	-2 634	-2 700	-2 700
Energi, felles		-72 890	-80 833	-100 000	-100 000
Andre driftsutgifter	10	-64 300	-7 391	-2 000	-171 500
Sum driftskostnader		**-1 683 672**	**-1 727 202**	**-1 536 993**	**-3 681 728**
DRIFTSRESULTAT		**594 790**	**252 916**	**522 421**	**752 854**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		40 296	13 949	7 000	12 000
Finanskostnader		-191 887	-120 953	-162 666	-221 890
Netto finansposter		**-151 591**	**-107 004**	**-155 666**	**-209 890**
Resultat før skattekostnad		**443 199**	**145 912**	**366 755**	**542 964**
Ordinært resultat etter skatt		443 199	145 912	366 755	542 964
ÅRSRESULTAT	**11, 14**	**443 199**	**145 912**	**366 755**	**542 964**
Disponering av totalresultat:		443 199	145 912	366 755	542 964
Overført til annen egenkapital		443 199	145 912	0	0

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 15	6 995 448	6 995 448
Andre anleggsmidler	4	103 964	15 208
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11, 13	16 517	16 414
Sum anleggsmidler		**7 115 929**	**7 027 070**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	6 500	6 500
Periodiserte kostnader	12	262 571	243 511
Mellomregning Klare Finans	12	29 975	52 556
Opptjente renter	12	40 296	13 948
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 340 938	1 005 250
Sum omløpsmidler		**1 680 280**	**1 321 765**
SUM EIENDELER		**8 796 210**	**8 348 836**

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	4 858 476	4 415 276
Sum egenkapital		**4 861 976**	**4 418 776**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	15, 16	3 288 727	3 415 096
Borettsinnskudd	15, 17	101 700	101 700
Annen langsiktig gjeld	15	15 000	15 000
Sum langsiktig gjeld		**3 405 427**	**3 531 796**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		337 799	305 290
Skyldig off. myndigheter		5 935	8 734
Forskudd kunder		36 425	57 966
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 351	12 645
Påløpte kostnader		14 297	13 628
Annen kortsiktig gjeld		125 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**528 807**	**398 263**
Sum gjeld		**3 934 234**	**3 930 059**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 796 210**	**8 348 836**
Pantstillelser	15	3 390 427	3 516 796

Sted:_____, dato:_____

Johan Philip Hegle
Leder

Marie Jacobsen Lauvås
Styremedlem

Andre Enge
Styremedlem

Petronela-Costica Shuany
Styremedlem

Per Magne Reiten
Styremedlem

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.

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 sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. 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
Strømavgift elbil	9 600	0
Inntekt parkering	13 618	5 794
Tilskudd	35 000	0
Offentlige tilskudd	175 000	0
Andre driftsinntekter	600	600
Sum andre inntekter	**233 818**	**6 394**

Andre driftsinntekter gjelder strøm til frysere. Tilskudd gjelder Bomiljøprisen 2023. Offentlige tilskudd gjelder prosjekttilskudd fra Trondheim Kommune.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	105 377	105 377
Arbeidsgiveravgift	26 356	25 806
Feriepenger	12 645	12 645
Sum personalkostnader	**144 378**	**143 829**

Samlet antall årsverk: 0,25
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	**68 898**	**65 000**

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Noter 2023

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Maskiner	Bygg. inv.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	57 475	56 580	0	27 102	1 533 798	34 664
Årets tilgang :	23 780	0	72 976	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	81 255	56 580	72 976	27 102	1 533 798	34 664
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	50 267	56 580	0	0	0	34 664
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 988	0	72 976	27 102	1 533 798	0
Årets avskrivninger :	8 000	0	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	5	5	5			5

	Rehabilit.	Vaktm. leilig.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 154 548	280 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 154 548	280 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 154 548	280 000
Antatt levetid i år :		

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.
I 2023 er det satt inn nytt kjøkken med hvitevarer i næringslokelaet i første etasje. Ny tørketrommel er også kjøpt i 2023.
Bygninger er anskaffet i år 1953
Rehabiliteringer er gjennomført frem til 1993
Vaktmesterleieligheten er anskaffet i år 1986
Tomter er anskaffet i år 1953

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	8 531
Fakturerte tjenester	25 950	362
Sum eksterne honorarer	**34 313**	**8 893**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder oppbevaring av el-tegninger

Org.nr: 848 657 662 - 7

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	27 571
Avtale om sekretærtjenester	0	14 235
Avtale om HMS-tjenester	0	12 000
Andre administrasjonsavtaler	0	20 326
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	22 331	18 000
Sum drifts- og serviceavtaler	**22 331**	**92 132**

Vaktmester, renhold og tilleggstjenester fra TOBB er flyttet til egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	143 798	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	23 045	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	7 954	0
Reparasjon og vedlikehold annet	1 506	0
Sum vedlikehold	**176 303**	**68 383**

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

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	54 280	351 846
Sum periodisk vedlikehold	**54 280**	**351 846**

Note 9 - FESTEAVGIFT

Deler av borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 2 634,- i årlig festeavgift til Trondheim kommune.

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	37 292	0
Kontorrekvisita, trykksaker	4 291	0
Bankgebyrer	703	748
Andre gebyrer	1 491	2 142
Tilskudd bomiljø	11 467	0
Annonser	0	4 500
Andre kostnader	9 056	1
Sum andre driftsutgifter	**64 300**	**7 391**

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Noter 2023

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	**923 502**	**921 415**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	443 199	145 912
Tilbakeført avskrivning	8 000	7 604
Tilgang av anleggsmidler	-96 756	0
Avdrag lån	-126 369	-151 428
Overført øremerkede midler	-103	0
Årets endring i disponible midler	**227 971**	**2 088**
Disponible midler i periodens slutt	**1 151 473**	**923 502**
Andre øremerkede midler 01.01.	**16 414**	**16 413**
Årets innskudd andre øremerkede midler	103	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 167 991**	**939 916**

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		
Bank depositum	16 517	16 414
Sum øremerkede bankinnskudd	**16 517**	**16 414**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	1 913	4 246
Bankinnskudd	1 339 025	1 001 004
Sum bankinnskudd	**1 340 938**	**1 005 250**

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	**4 418 776**	**4 272 865**
Andelskapital 01.01	3 500	3 500
Andelskapital 31.12	**3 500**	**3 500**
Annen egenkapital 01.01	4 415 276	4 269 365
Årets resultat	443 199	145 912
Annen egenkapital 31.12	**4 858 476**	**4 415 276**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**4 861 976**	**4 418 776**

Andelskapitalen er kr 3 500,- fordelt på 35 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Org.nr: 848 657 662 - 7

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**6 995 448**
Restgjeld 31.12	**3 390 427**

Pålydende pantstillelser var 10 101 700,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Noter 2023

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Handelsbanken**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**90517275424**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.55 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 415 096
Avdrag i perioden:	126 369
Lånesaldo 31.12:	**3 288 727**
Saldo 5 år frem i tid:	2 640 483

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517275424	6	110 726	664 356
	1	110 591	110 591
	18	97 509	1 755 162
	4	86 517	346 068
	3	84 157	252 471
	2	80 043	160 086

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	101 700	101 700
Sum innskudd	**101 700**	**101 700**

Org.nr: 848 657 662 - 7

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Borettslaget Mellomveien 24

Tid: Mandag 07.04.2025 - kl. 18:00
Sted: Hjemme hos styreleder, Mellomveien 24 A, 1. etg.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Johan Phillip Hegle

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

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes

2.2 Disponering av resultat

Forslag til vedtak: Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Revisjonsberetningen tas til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Sak fra styret: Rørfornying

Revideringen av EUs avløpsdirektiv stiller strengere krav til avløpsrensing i Norge, og forsikringsselskap stiller nå krav til tiltak på rørfornying for borettslag som er over 30-40 år gamle. Styret har hentet inn fagkompetanse fra TT-Teknikk, som har laget en tilstandsrapport for borettslagets rørsystem, som er over 70 år gammelt. Det er observert betydelig og til dels alvorlig grad av korrosjon i stikkledninger fra kjøkken

og bad, samt hele vertikale stamme som er inspisert. Det er i tillegg observert tydelig rustutslag i synlig vertikal stamme i kjeller.

Det anbefales på det sterkeste at det startes en prosess med tanke på rehabilitering av hele spillvannsystemet i borettslaget. Dette inkluderer stikkledninger til både bad og kjøkken, alle vertikale fallstammer, samt bunnledning frem til offentlig påkobling. Den foretrukne metoden i vårt tilfelle, vil være å benytte rehabilitering med strømpeforing, med mulig utbytting av rør i områder hvor rør er lett tilgjengelige og synlige. Dette er klart den mest økonomiske og praktiske måten å utføre dette på. TT-Teknikk har under gjennomføringen av oppdraget, i henhold til egne arbeidsmetoder og egnet teknisk utstyr, ikke kunnet påvise skader eller defekter ved avløpssystemet enn det som er beskrevet i rapporten.

Styret har satt i gang prosess i trinn 1 for å hente inn tilbud fra ulike på rehabilitering med strømpefornying fra leverandører på rørfornying. Stammer på loft og kjeller er dokumentert, tegninger er hentet inn fra byarkivet og utkast til SHA-plan er ferdig. Styret har gjennomført befaring med 4 ulike leverandører (Olimb, TT-Teknikk, Aqua Rørfornying og Protek VVS) og har avtalt befaring med 2 til (All Rørfornying AS og Johannesen AS). Kostnad til rørfornying estimeres til 3 MNOK +/- 500kNOK. Det er ikke estimert behov for å ta opp ytterligere lån ifm rørfornying, da borettslaget med salg av vaktmesterleiligheten vil ha nok kapital på bok til å gjennomføre rehabiliteringen.

Tidspunkt for gjennomføring av rørfornying vil kunne skje allerede vår/sommer 2025. Rørfornying vil få praktiske implikasjoner for beboerne i perioden hvor stammer og bunnledning fornyes. I disse periodene vil vannet skrus av i leilighetene og det vil leies inn brakke med WC / dusj i den aktuelle perioden. Hele rørfornyingen er tiltenkt å være ferdig på 2-3 uker. Oppgang A-B er tilkoblet samme bunnledning. Oppgang C-E er tilkoblet samme bunnledning. Ved rørfornying vil én og én oppgang tas om gangen og det vil legges opp til en prosess med minimal avstenging av vann per oppgang. Styret vil arrangere et felles informasjonsmøte for beboere i samarbeid med valgt leverandør før igangsettelse av rørfornyingen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med leverandør for rørfornying til en budsjettert sum på 3-3,5 MNOK for å kunne iverksette rørfornying med strømpe ila Q2-Q3 2025.

5. Valg

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

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Marie Jacobsen Lauvås
Petronela-Costica Shuany

5.2 Styremedlem for 1 år

André Enge går av som styremedlem et år før tiden. Det skal derfor velges et nytt styremedlem for 1 år.

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Tor-Håkon Jøssund
Tonje Irene Sandåker
Kasper Nancke Øvreness

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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.

25.03.2025
AL Borettslaget Mellomveien 24
styret

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 334 760	1 562 544	1 334 630	1 457 000
Felleskostnader kapitaldel		334 812	0	334 922	334 922
Utleieinntekter		254 680	278 100	328 050	281 490
Tillegg elektroniske fellesavtaler		223 992	204 000	230 580	246 960
Andre driftsinntekter	1	219 656	233 818	2 206 400	2 728 900
Sum driftsinntekter		**2 367 900**	**2 278 462**	**4 434 582**	**5 049 272**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-150 765	-144 378	-165 867	-166 483
Styrehonorar		-73 000	-68 898	-72 345	-73 000
Avskrivninger		-35 031	-8 000	-7 604	-33 215
Forretningsførerhonorar		-82 968	-80 550	-82 968	-85 706
Honorar administrative tjenester		-77 964	-75 255	-77 888	-80 131
Eksterne honorar	3	-13 921	-34 313	-10 000	-22 000
Kontingent boligbyggelag		-14 300	-12 900	-14 300	-16 100
Drifts- og serviceavtaler	4	-23 169	-22 331	-20 500	-20 500
Renholdstjenester		0	-1 864	-1 000	-1 000
Løpende vedlikehold	5	-103 082	-176 303	-51 000	-202 000
Periodisk vedlikehold	6	-253 717	-54 280	-2 000 000	-2 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-241 677	-221 217	-230 580	-246 960
Forsikring		-206 843	-194 495	-212 728	-232 028
Kommunale tjenester og renovasjon		-312 015	-286 427	-289 748	-335 341
Eiendomsavgifter		-165 762	-162 635	-171 000	-174 050
Festeavgift	7	-3 178	-2 634	-2 700	-3 178
Energi, felles		-70 588	-72 890	-100 000	-100 000
Andre driftsutgifter	8	-55 939	-64 300	-171 500	-155 500
Sum driftskostnader		**-1 883 921**	**-1 683 672**	**-3 681 728**	**-3 947 192**
DRIFTSRESULTAT		**483 979**	**594 790**	**752 854**	**1 102 080**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		43 397	40 296	12 000	15 000
Finanskostnader		-221 321	-191 887	-221 890	-213 881
Netto finansposter		**-177 924**	**-151 591**	**-209 890**	**-198 881**
Resultat før skattekostnad		**306 055**	**443 199**	**542 964**	**903 199**
Ordinært resultat etter skatt		306 055	443 199	542 964	903 199
ÅRSRESULTAT	9, 13	**306 055**	**443 199**	**542 964**	**903 199**
Disponering av totalresultat:		306 055	443 199	542 964	903 199
Overført til annen egenkapital		306 055	443 199	0	0

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	7 125 817	6 995 448
Andre anleggsmidler	10	77 009	103 964
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	16 517	16 517
Sum anleggsmidler		**7 219 343**	**7 115 929**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	0	6 500
Periodiserte kostnader	11	291 665	262 571
Mellomregning Klare Finans	11	42 283	29 975
Opptjente renter	11	43 397	40 296
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 208 918	1 340 938
Sum omløpsmidler		**1 586 263**	**1 680 280**
SUM EIENDELER		**8 805 606**	**8 796 210**

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	5 164 531	4 858 476
Sum egenkapital		**5 168 031**	**4 861 976**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	3 175 106	3 288 727
Borettsinnskudd	14, 16	99 300	101 700
Annen langsiktig gjeld	14	15 000	15 000
Sum langsiktig gjeld		**3 289 406**	**3 405 427**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		277 835	337 799
Skyldig off. myndigheter		8 947	5 935
Forskudd kunder		38 164	36 425
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		13 191	9 351
Påløpte kostnader		7 394	14 297
Annen kortsiktig gjeld		2 639	125 000
Sum kortsiktig gjeld		**348 170**	**528 807**
Sum gjeld		**3 637 576**	**3 934 234**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 805 606**	**8 796 210**
Pantstillelser	14	3 274 406	3 390 427

Sted:_____, dato:_____

Johan Philip Hegle
Leder

Marie Jacobsen Lauvås
Styremedlem

Andre Enge
Styremedlem

Petronela-Costica Shuany
Styremedlem

Per Magne Reiten
Styremedlem

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.

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 sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. 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
Strømavgift elbil	0	9 600
Strømavgift eluttak	4 800	0
Inntekt parkering	16 462	13 618
Tilskudd	0	35 000
Offentlige tilskudd	188 000	175 000
Viderefakturering energi, strøm	9 794	0
Andre driftsinntekter	600	600
Sum andre inntekter	**219 656**	**233 818**

Andre driftsinntekter gjelder strøm til frysere. Offentlige tilskudd gjelder prosjekttilskudd fra Trondheim Kommune.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	109 923	105 377
Arbeidsgiveravgift	27 652	26 356
Feriepenger	13 191	12 645
Sum personalkostnader	**150 765**	**144 378**

Samlet antall årsverk: 0,24
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Noter 2024

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Honorar regnskapstjenester	1 238	0
Fakturerte tjenester	0	25 950
Juridisk rådgivning	3 800	0
Sum eksterne honorarer	**13 921**	**34 313**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	18 750	22 331
Avtale om kontroll og drift av brannteknisk anlegg	4 419	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**23 169**	**22 331**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	70 983	143 798
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	8 728	23 045
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	21 198	7 954
Reparasjon og vedlikehold annet	2 173	1 506
Sum vedlikehold	**103 082**	**176 303**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	253 717	54 280
Sum periodisk vedlikehold	**253 717**	**54 280**

Note 7 - FESTEAVGIFT

Deler av borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 3 178,- i årlig festeavgift til Trondheim kommune.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	30 714	37 292
Kontorrekvisita, trykksaker	0	4 291
Drift maskiner	239	0
Bankgebyrer	729	703
Andre gebyrer	3 350	1 491
Tilskudd bomiljø	5 774	11 467
Hjemmeside/internett/TV-abo	3 592	0
Dagligvarer	120	0
Andre kostnader	11 420	9 056
Sum andre driftsutgifter	**55 939**	**64 300**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 151 473**	**923 502**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	306 055	443 199
Tilbakeført avskrivning	35 031	8 000
Tilgang av anleggsmidler	-138 445	-96 756
Avdrag lån	-113 621	-126 369
Innbetalt innskudd	-2 400	0
Overført øremerkede midler	0	-103
Årets endring i disponible midler	**86 620**	**227 971**
Disponible midler i periodens slutt	**1 238 094**	**1 151 473**
Andre øremerkede midler 01.01.	**16 517**	**16 414**
Årets innskudd andre øremerkede midler	0	103
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**1 254 611**	**1 167 991**

Innbetalt innskudd gjelder reduksjon av borettsinnskudd ifbm. sletting andel vaktmesterleilighet.

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Noter 2024

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Maskiner	Bygg. inv.	Tomter	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	81 255	56 580	72 976	27 102	1 533 798
Årets tilgang :	138 445	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	138 445	81 255	56 580	72 976	27 102	1 533 798
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	8 076	62 627	56 580	14 595	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	130 369	18 628	0	58 381	27 102	1 533 798
Årets avskrivninger :	8 076	12 360	0	14 595	0	0
Antatt levetid i år :	10	5	5	5		

	Andre anl.m.	Rehabilit.	Vaktm. leilig.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	34 664	5 154 548	280 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	34 664	5 154 548	280 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	34 664	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	5 154 548	280 000
Antatt levetid i år :	5		

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.
I 2024 er det satt opp sykkelbod.
I 2023 er det satt inn nytt kjøkken med hvitevarer i næringslokelaet i første etasje. Ny tørketrommel er også kjøpt i 2023.
Bygninger er anskaffet i år 1953
Rehabiliteringer er gjennomført frem til 1993
Vaktmesterleieligheten er anskaffet i år 1986. Andelen er slettet i 2024, og solgt i 2025. Det utstedes da en ny andel.
Tomter er anskaffet i år 1953

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Org.nr: 848 657 662 - 7

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Bank depositum	16 517	16 517
Sum øremerkede bankinnskudd	**16 517**	**16 517**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4 385	1 913
Bankinnskudd	1 204 533	1 339 025
Sum bankinnskudd	**1 208 918**	**1 340 938**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**4 861 976**	**4 418 776**
Andelskapital 01.01	3 500	3 500
Andelskapital 31.12	**3 500**	**3 500**
Annen egenkapital 01.01	4 858 476	4 415 276
Årets resultat	306 055	443 199
Annen egenkapital 31.12	**5 164 531**	**4 858 476**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**5 168 031**	**4 861 976**

Andelskapitalen er kr 3 500,- fordelt på 35 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**7 125 817**
Restgjeld 31.12	**3 274 406**

Pålydende pantstillelser var 10 101 700,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.
Annen langsiktig gjeld er depositumskonto.

AL Borettslaget Mellomveien 24 - Noter 2024

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**90517275424**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 288 727
Avdrag i perioden:	113 621
Lånesaldo 31.12:	**3 175 106**
Saldo 5 år frem i tid:	2 482 186

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517275424	6	104 360	626 160
	1	104 233	104 233
	18	91 903	1 654 254
	4	81 543	326 172
	3	79 319	237 957
	3	75 442	226 326

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	99 300	101 700
Sum innskudd	**99 300**	**101 700**

Org.nr: 848 657 662 - 7

Resultat og balanse med noter for AL Borettslaget Mellomveien 24.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Borettslaget Mellomveien 24

Styreleder	Johan Philip Hegle (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Per Magne Reiten (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Andre Enge (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Marie Jacobsen Lauvås (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Petronela-Costica Shuany (sign.)	05.03.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL BORETTSLAGET MELLOMVEIEN 24

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL BORETTSLAGET MELLOMVEIEN 24.

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: 4SBUN-SK6TY-6IFKS-WA4TO-EFKO8-O9HLW

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

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-12 07:43:52 UTC
bankID

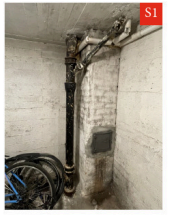
Penneo Dokumentnøkkel: 65BVN-BA6TT-6FNS-WA4TO-E1X08-O8KLW

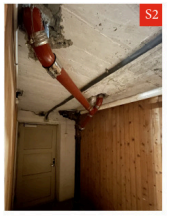
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

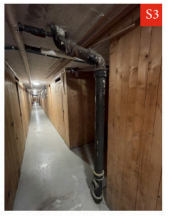
Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

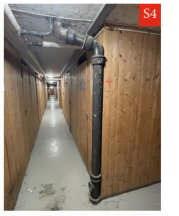
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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

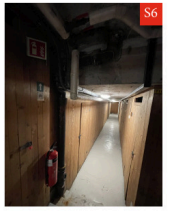


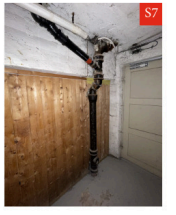


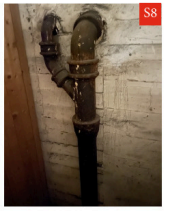


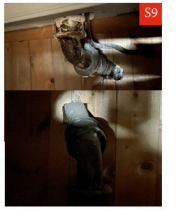






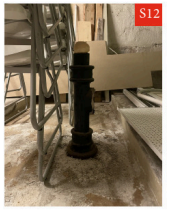


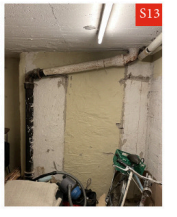






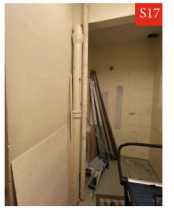


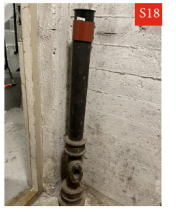


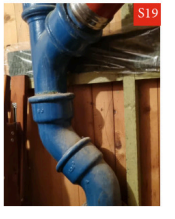






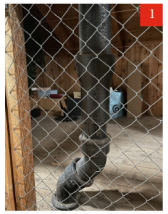




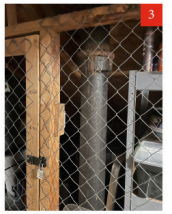


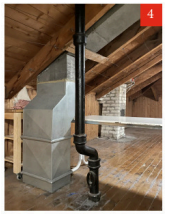
S1 = Toalett næringslokale 1. etg
S2 = Toalett og sluk oppgang E (4 stikk per etg)
S3 = Kjøkken oppgang E (2 stikk per etg)
S4 = Kjøkken oppgang D (2 stikk per etg)
S5 = Toalett og sluk oppgang D (4 stikk per etg)
S6 = Kjøkken oppgang C (1 stikk 1. etg, 2 stikk per 2.-4. etg)
S7 = Toalett og sluk oppgang C (2 stikk 1. etg, 4 stikk 2.-4. etg)
S8 = Toalett næring 1. etg (Diablo Tattoo)
S9 = Ikke i bruk (avstengt)
S10 = Ikke i bruk (avstengt) - **ikke mulig å dokumentere stamme i kjeller**
S11 = Toalett, sluk, kjøkken x 2 (2.-4. etg deles inn i 2 stammer, 1 stikk 1. etg)
S12 = Ikke i bruk (avstengt)
S13 = Toalett og sluk (2 stikk per 2.-4. etg, 1 stikk 1. etg)
S14, S15 og S16 = Ikke i bruk (avstengt)
S17 = Kjøkken, toalett, sluk (3 stikk per 2.-4. etg)
S18 = Ikke i bruk (avstengt)
S19 = Kjøkken, toalett sluk (3 stikk per 1.-4. etg)

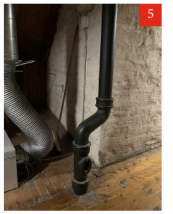
OVERSIKT STAMMER I KJELLER

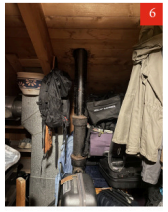














1 = Lufting S4 + S5
2 = Lufting S2-S7 (bad) og S3-S6 (kjøkken)
3 = Lufting S11 (kjøkken)
4 = Lufting S11 (bad)
5 = Lufting S13
6 = Lufting S17
7 = Lufting S19

Se øvrige tegninger som viser hvilke stammer som sammenfaller i lufting.

OVERSIKT STAMMER PÅ LOFT

Versjon: 1.0
Type: Mal
Status: Til styrebehandling
Sist oppdatert: MJL, 09.03.2025
Godkjent av:



SHA-Plan

(PLAN FOR SIKKERHET, HELSE OG ARBEIDSMILJØ)

Byggherre:
A/L Borettslaget Mellomveien 24

Prosjekt:
Mellomveien 24, Rørutbedring

Rev. Nr.	Rev. Dato	Beskrivelse	Ansvarlig	Fase	Sidemanskontroll
1	2024.03.03	For anskaffelse	Marie J. Lauvås	Anskaffelse	

Innholdsfortegnelse

1. Formål og hensikt **3**
2. Orientering om prosjektet **3**
3. Krav til SHA i prosjektet **4**
4. Informasjon om og oppdatering av SHA-planen **4**
5 Organisering **5**
5.1 Hovedbedrift 5
6 SHA under prosjektering **5**
6.1 Risikoanalyser 5
7 Forebyggende tiltak **5**
8 Hovedfremdriftsplan **6**
8.1 Fremdriftsplanlegging 6
8.2 Hovedfremdriftsplan 6
9 Rutiner for behandling av avvik fra SHA-planen **6**

1. Formål og hensikt

Denne planen for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) gjelder for prosjektet rørfornying av avløpsrør for Borettslaget Mellomveien 24. SHA-planen er utarbeidet i henhold til kravene i § 8 i Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (Byggherreforskriften), og er byggherres overordnede plan for styring av SHA-arbeidet i prosjektet.

SHA-planens formål er å verne arbeidstakerne på bygg- og anleggsplassen mot farer gjennom at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø blir ivaretatt i planlegging, prosjektering og ved utførelse av bygge- og anleggsarbeider. SHA-planen med vedlegg er ett premissdokument og beskriver overordnede krav, målsetninger, og skal bidra til å sikre et fullt forsvarlig bygge- og anleggsmiljø ved gjennomføring. Prosjektet skal gjennomføres uten fraværsskader på arbeidstakere, og uten skader på tredjepart (naboer, passerende etc.).

Oppdragsgiver har som arbeidsgiver og byggherre det mål, at all virksomhet i borettslaget skal gjennomføres uten at mennesker og miljø påføres skade. Det skal gjennomføres risikovurderinger i alle fasene av prosjektet slik at det er mulig å planlegge og iverksette nødvendige tiltak for å unngå at uhell og skader oppstår.

2. Orientering om prosjektet

Prosjektet generelt:

Oppdraget omfatter innvendig rørfornying av avløpsrør i bebodde leiligheter, henholdsvis hovedstammer, sluk, wc, kjøkken, håndvask og avløp fra vaskemaskin. Rørfornying vil bli utført ved i hovedsak re-lining (strømpe) og med noe nytt synlig røropplegg. Leiligheter er fordelt på 5 hovedinnganger med 7-8 leiligheter per inngang. Blokken har 5 etasjer (inklusiv kjeller og loft), og totalt 36 leiligheter og 3 næringsareal som skal renoveres. For mer detaljer se konkuransegrunnlag.

Entrepriseform: Totalentreprise

3. Krav til SHA i prosjektet

Det er en klar målsetting at alt arbeid utføres slik at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø for de involverte blir ivaretatt på en betryggende måte, slik at prosjektet gjennomføres uten skade på person og at det sikres et godt arbeidsmiljø under bygging og i ferdig bygg. For å sikre dette, skal prosjektet planlegges, organiseres og kontrolleres iht. intensjoner og regler i "Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser" (Byggherreforskriften).

Denne SHA-planen med vedlegg beskriver og overordnede krav og målsetninger, skal bidra til å sikre et fullt forsvarlig byggemiljø ved gjennomføringen, hvor håndtverkere, nærmiljøet og 3. person vies størst mulig oppmerksomhet.

- Det skal ikke oppstå skader på arbeidstakere for øvrig eller publikum under utbyggingen. Målsetting for H-verdi er 0 skader som medfører fravær (dvs. H1=0)
- SHA skal være på agendaen i alle byggemøter og vernetiltak skal alltid prioriteres høyere enn økonomi og fremdrift
- Målene skal oppnås gjennom god planlegging, organisering og kontroll av byggeplassen, i henhold til intensjoner og regler i BHF.

4. Informasjon om og oppdatering av SHA-planen

Koordinator for SHA i prosjekteringsfasen (KP) er dokumentansvarlig for planen frem til oppstart av bygge eller anleggsarbeidene. Koordinator for SHA i utførelsesfasen (KU) er dokumentansvarlig for planen i utførelsesfasen av prosjektet. Planen skal revideres dersom det er endringer i prosjektet og opplysninger om dette, eller kommende aktiviteter som krever at planen utvikles videre. Oppdateringer av planen distribueres på e-post.

Navn	Firma	Rolle
Johan Philip Helge	A/L Borettslaget Mellomveien 24	Byggherre / Oppdragsleder
		Prosjektleder / SHA koordinator KU
		TOBB KP
		VVS Prosjektleder
		Re-lining / strømpe prosjektleder

Gjeldende versjon av SHA-planen skal i tillegg være lett tilgjengelig på bygge- eller anleggsplassen. Enhver som oppdager feil eller mangler i planen eller endrede risikoforhold, har ansvar for å melde om dette til byggherre, se også beskrivelse i kapittel 5. Planen skal oppbevares i seks måneder etter at bygge- eller anleggsarbeidet er avsluttet.

5 Organisering

5.1 Hovedbedrift

Hovedbedrift skal ha ansvaret for samordning i henhold til AML §2-2 og 4-1, og skal gjennomføre og dokumentere sikkerhetsopplæring for alle arbeidstakerne på bygge- og anleggsområdet, herunder utarbeide, informere og fordele sikkerhetsinformasjon.

6 SHA under prosjektering

Ved planlegging av fremdrift i prosjektet, skal prosjekteringsgruppen (PG) sikre og dokumentere at hensynet til et sikkert arbeidsmiljø i gjennomføringsfasen blir ivaretatt. Prosjekterendes plikter fremgår av byggherreforskriftens kap. 3 § 17. Kartlegging, identifisering og behandling av SHA-krav er en kontinuerlig og levende prosess.

6.1 Risikoanalyser

Det skal gjennomføres en risikoanalyse i henhold til listen som fremgår av Byggherreforskriftens § 8c. Listen er ikke uttømmende og må prosjekttilpasset. Dersom svaret på spørsmål om slikt arbeid skal utføres, er ja - skal det gis referanse til hvor dette er ivaretatt/dokumentert. Etter en gjennomgang og vurderinger av risiko knyttet til arbeid som kan innebære fare for liv og helse, skal entreprenøren(e) ved behov gjennomføre SJA-analyser for gjennomføringsfasen med dette utgangspunktet.

7 Forebyggende tiltak

Det skal utføres sikker jobb analyser (SJA) som identifiserer risiko for ulykker i bestemte arbeidsoperasjoner. Det skal legges vekt på å finne tiltak som reduserer sannsynligheten for at noe skal gå galt. Dersom dette ikke er mulig eller tilstrekkelig, må en finne tiltak som reduserer konsekvensen dersom noe likevel skulle skje. Det er entreprenørens sitt ansvar å gjennomføre en SJA hvor dette er påkrevet av en eller flere aktører i prosjektet og det er en forutsetning at alle involverte deltar i en SJA.

SJAer skal synligjøres på fremdriftsplan.

8 Hovedfremdriftsplan

Det skal utarbeides en hovedfremdriftsplan for prosjektet som ivaretar byggherrens oppstarts og ferdigstillelsesdato. Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø skal vektlegges samtidig som det skal settes av tilstrekkelig tid til å ivareta tiltakshavers krav til kvalitetsmessig godt utført arbeide.

Prosjektets fremdriftplan skal vise at de forskjellige arbeidsoperasjoner ikke sammenfaller i tid slik at arbeidstakerne utsettes for farer, og skal være så detaljert at den er et hensiktsmessig verktøy for koordinering av alle fag i utførelsesfasen. Oppfølging av dette skjer gjennom koordinering i utførelsesfasen.

Fremdriftsplanen skal revideres ved behov av hovedbedrift med revisjonsdato. De sikkerhetsmessige kritiske aktiviteter skal merkes tydelig og vies ekstra oppmerksomhet ved utførelsen. Byggherre skal godkjenne fremdriftsplaner.

8.1 Fremdriftsplanlegging

Ved planlegging av egne arbeider har utførende virksomheter ansvar for at:

- Arbeidets fremdrift ivaretar alle krav til planlegging. Gjennomføring og oppfølgning av arbeidet med hensyn til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø.
- Kritiske områder og tidsperioder for SHA er synliggjort i fremdriftsplanen.
- Den tid som faktisk skal brukes på de forskjellige typer arbeid eller arbeidsfaser justeres på bakgrunn av arbeidets fremdrift.

8.2 Hovedfremdriftsplan

Byggherrens overordnede fremdriftsplan for prosjektet med oppstarts- og ferdigstillelsesdato og eventuelle delfrister for prosjektet fremgår av konkurransegrunnlaget.

9 Rutiner for behandling av avvik fra SHA-planen

Med avvik menes i denne sammenheng endringer i løsninger, planer, fremdrift, risikoreduserende tiltak eller andre forhold i prosjektet som kan påvirke SHA for arbeidstakerne på bygge- eller anleggsplassen og/eller ytre miljø.

Arbeidsgivere og enmannsbedrifter skal informere byggherren om avvik fra SHA-planen som kan ha betydning for arbeidstakernes sikkerhet, helse og arbeidsmiljø. Risikoforhold som er forårsaket av byggherren og/eller de prosjekterendes valg og som ikke er beskrevet i SHA-planen skal også meldes som avvik til byggherren.

Informasjon og melding om avvik skal sendes byggherren ved KU. KU skal fortløpende:

- Holde byggherren orientert om avvik knyttet til SHA-planen.
- Følge opp at risiko som følge av avviket blir vurdert.
- Sørge for at nødvendige risikoreduserende tiltak blir identifisert.
- Sørge for at tiltak blir besluttet, iverksatt og kommunisert.
- Sørge for at SHA-planen oppdateres med hensyn på dette.

Byggherren skal beslutte og godkjenne tiltak og nødvendige oppdateringer av SHA-planen. Arbeidsgivere og enmannsbedrifter skal holdes løpende informert om endringer i SHA-planen iht. kap. 4.

10 Vedlegg

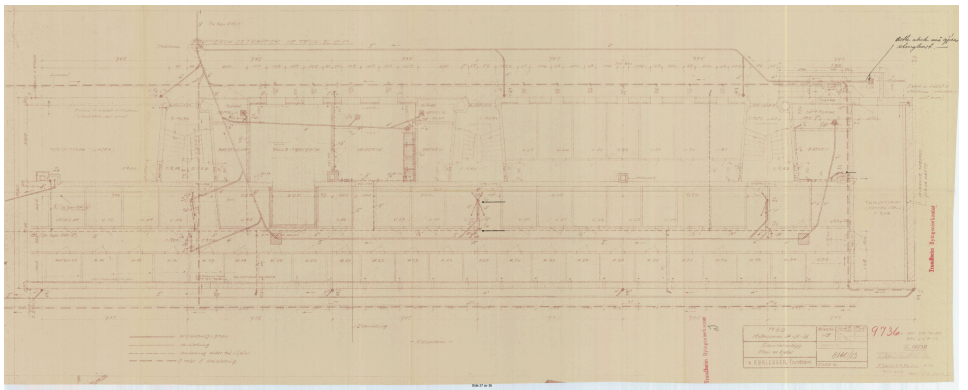
Vedlegg 1 - Byggherres risikovurdering iht BHF Kap 3 §8

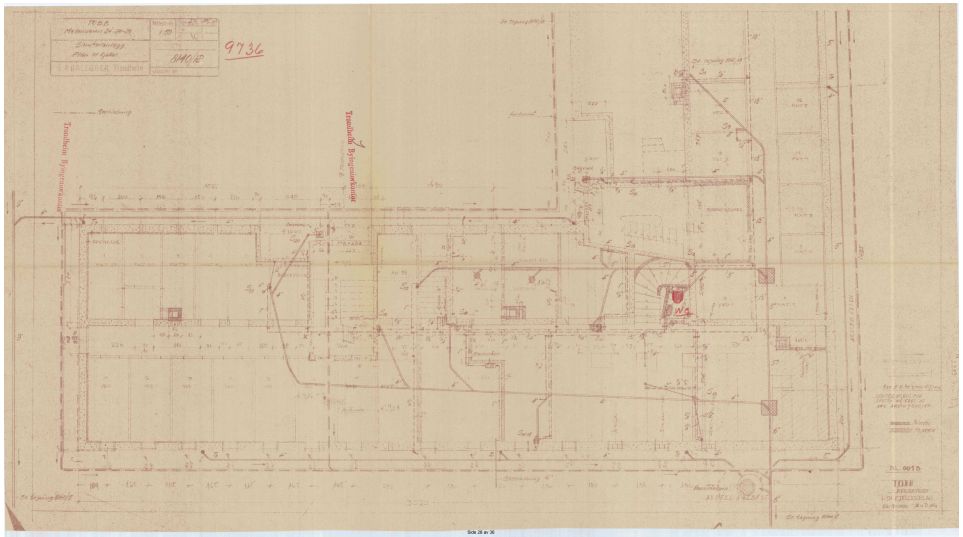
Vedlegg 1
Den prosjekterende skal utføre kontinuerlig risikovurdering på forhold knyttet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplassen. Hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø skal ivaretas gjennom valg av arkitektoniske og tekniske løsninger. Forhold som kan ha betydning for fremtidige arbeider skal dokumenteres.

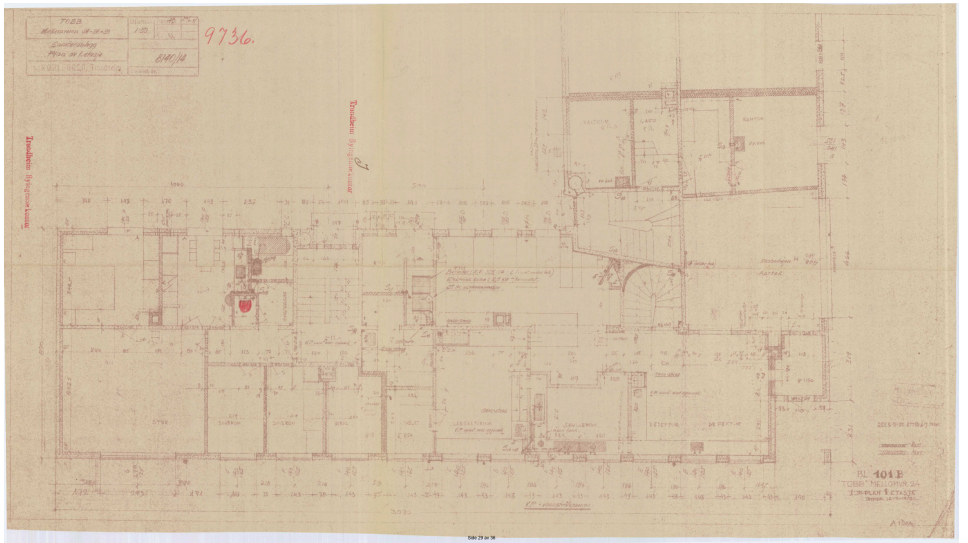
Dersom det kan oppstå risikoforhold som krever spesifikke tiltak, skal dette beskrives og gis til byggherren.

Nr	Beskrivelse	Ja	Nei	Kommentar / beskrivelse	Mulige tiltak
1	Arbeid nær installasjoner i grunnen		X		
2	Arbeid nær høyspentledninger og elektriske installasjoner	X		Kan være aktuelt ved riving av innkassinger	Forsiktig riving - Koble fra sikringer
3	Arbeid på steder med passerende trafikk	X		Beboere/tredjemanns Person	Rigg og arbeidsområde skal merkes/skiltes - Rigg og arbeidsområdet skal inngjerdes og gjerder skal ha låsebeslag.
4	Arbeid hvor personer kan bli utsatt for ras eller synke i gjørme		X		
5	Arbeid som medfører bruk av sprengstoff		X		
6	Arbeid i sjakter, underjordisk masseforflytning og arbeid i tunneler		X		
7	Arbeid som medfører fare for drukning		X		
8	Arbeid i senkekasser der luften er komprimert		X		
9	Arbeid som innebærer bruk av dykkerutstyr		X		
10	Arbeid som innebærer at personer kan bli skadet ved fall eller av fallende gjenstander	X		Ved arbeider på tak	- Kollektiv sikring av arbeidsområdet - Bruk av fallsikringsutstyr
11	Arbeid som innebærer		X		

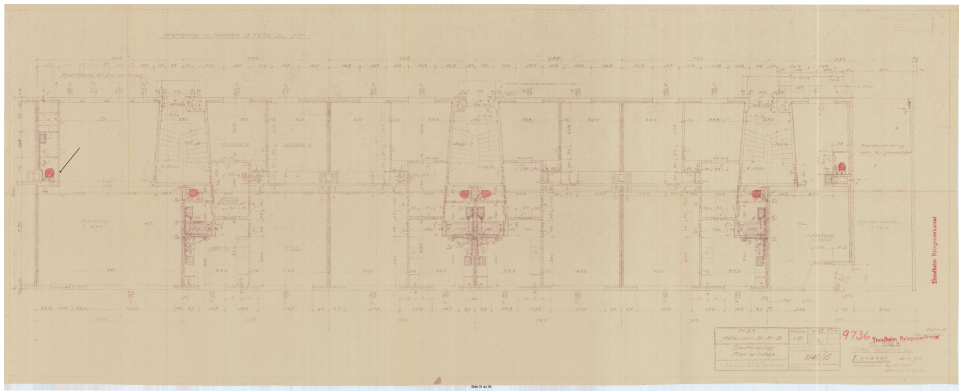
	riving av bærende konstruksjoner				
12	Arbeid med montering eller demontering av tunge elementer		X		
13	Arbeid som innebærer fare for helseskadelig eksponering for støv, gass, støy eller vibrasjoner	X		Ved evt pigging av betong og ved rive arbeider	Støvreduserende tiltak - Bruk av støvmaske - Støvsuging etter egen arbeider. - Ta pauser ved evt langvarige piggearbeider.
14	Arbeid som utsetter personer for kjemiske eller biologiske stoffer som kan medføre en belastning for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø, eller som innebærer et lov- eller forskriftsfestet krav til helsekontroll	X		- Ved kapping av avløpsrør - Re-lining ved arbeider med epoxy/rensemidler - Malerarbeider	- Bruk av verneutstyr - Stenge av WC I leiligheter
15	Arbeid med ioniserende stråling som krever at det utpekes kontrollerte eller overvåkte soner		X		
16	Arbeid som innebærer brann- og eksplosjonsfare	X		Ved evt varme arbeider	- Utførende skal ha kurs i varme arbeider - Tilgjengelig brannslokknings utstyr - Bruk av riktig verktøy, vurdere annet verktøy en for eksempel vinkelsliper
17	Arbeider som innebærer fare for helseskadelig ergonomisk belastning	X		Normale arbeidsstillinger	- Ta små pauser - Benytte seg av hjelpemidler

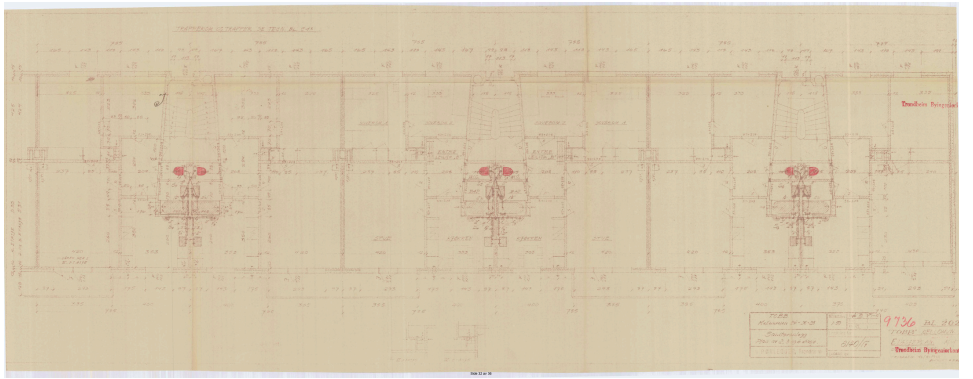


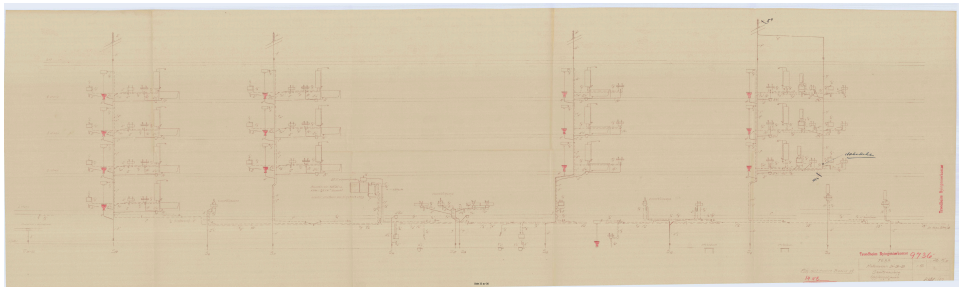


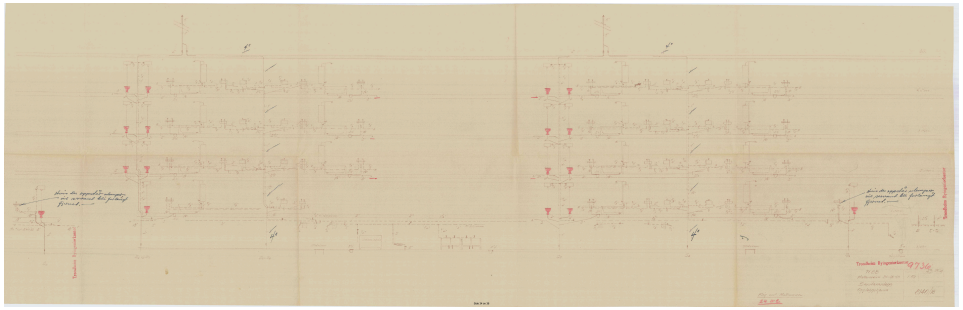

9736.
Trondheim Byggesaksarkiv
Trondheim Byggesaksarkiv
Bl. 101 E
Side 29 av 36

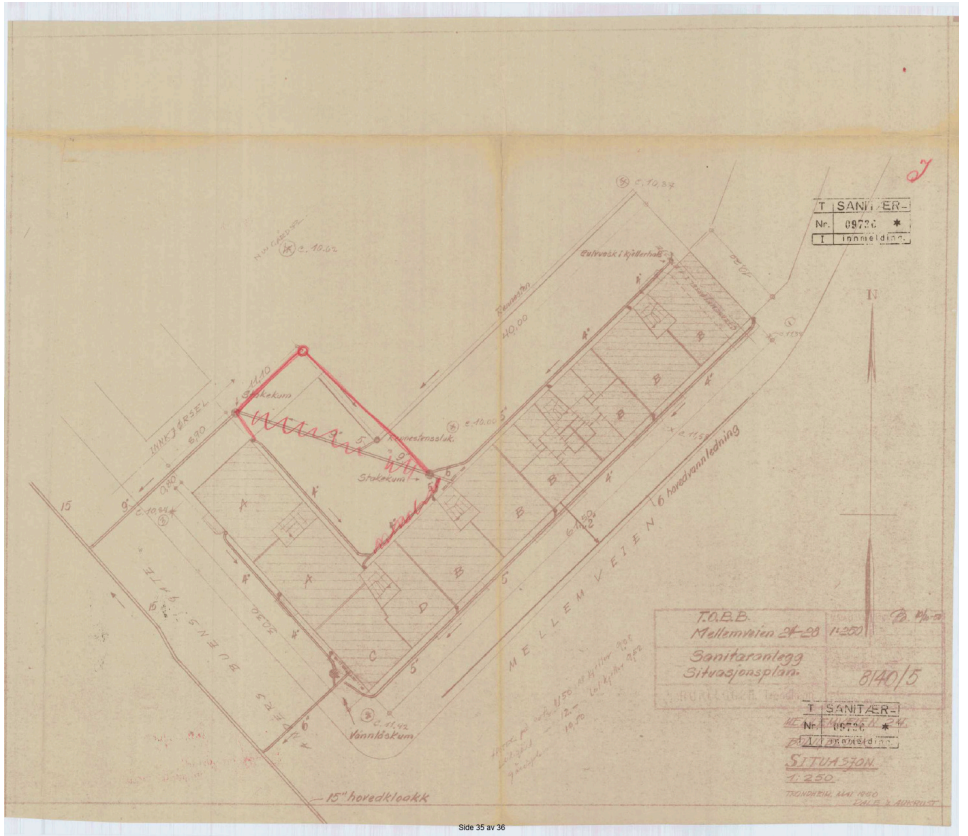

9736
Trondheim Byggesaksarkiv
Trondheim Byggesaksarkiv
Bl. 201 E
Side 30 av 36



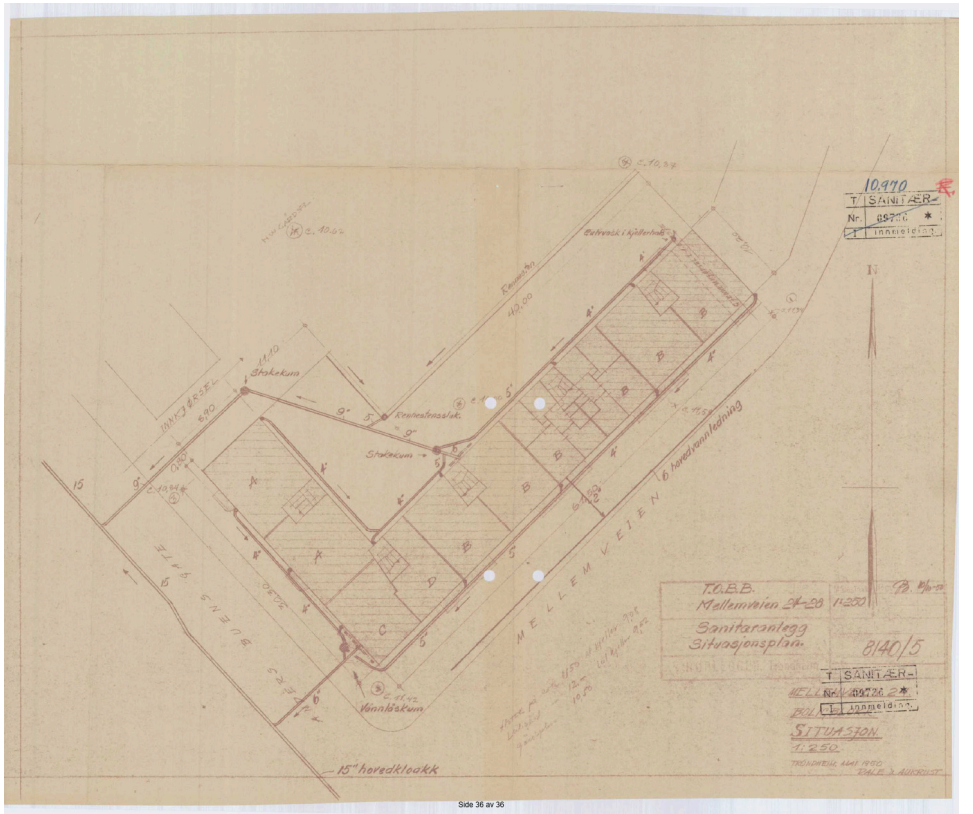








Side 35 av 36



Side 36 av 36

Vedtekter

for Borettslaget Mellomveien 24 org nr. 848 657 662 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 15.05.1953, sist endret 17.03.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslag Mellomveien 24 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

(5) 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) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styet.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med 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. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av 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.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET MELLOMVEIEN 24

Vi her i borettslaget ønsker deg hjertelig velkommen hit til oss. Du har nå tredd inn i den historiske rekken av andelseiere i Mellomveien 24. En historie som strekker seg helt tilbake til 1952.

Styret her i borettslaget ønsker å være behjelpelig med tilrettelegging for etableringsfasen. For det første håper vi du føler deg velkommen, for det er du. Videre vil vi få peke på at man bor tett på hverandre i et borettslag. Det er nødvendig at alle tar hensyn til hverandre, også utenfor leilighetens fire vegger. Ved flytting må alle parter gjennom en omstillingsprosess hvor man tilpasser seg de nye forholdene. Denne tilpassingen omfatter ikke bare deg som nyinnflyttet, men også de gamle beboerne som når får ny nabo med nye rutiner. For at alt skal gå på beste måte er det nødvendig at alle følger de samme reglene.

Det første møtet med Borettslaget Mellomveien 24 er ofte parkeringsplassene inne i bakgården. Her er hver nummererte plass tildelt etter søknad til styret, og man betaler en årsavgift. Disse plassene er derfor personlige og kan kun benyttes etter tildelingen. Det er imidlertid gratis parkering i Anders Buens gate rett utenfor bakgården, og i Anton Kalvaas gate langs jernbanelinjen.

Mange velger å pusse opp sin nye leilighet. Da kan det være greit å vite at en skal unngå sjenerende støy på søndager og helligdager, og mellom kl 2200 til kl 0700 alle hverdager.

Har du spørsmål du ikke finner svar på i husordensreglene som følger på de neste sidene, så ta gjerne kontakt med en av styrets medlemmer. Vi har også egen vaktmester som en kan henvende seg til.

Alle har lik rett til bruk av fellesområdet ute, vaskerom og tørkeplasser. Hagemøblene ute er til allmen benyttelse. Forlat alt du benytter i den samme tilstand som du selv ønsker å finne det.

Da håper vi med dette at det skal gå litt lettere å tilpasse seg i Borettslaget Mellomveien 24.

Med vennlig hilsen
Borettslaget Mellomveien 24
Styret

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I BOLIGSELSKAP

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

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i 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 framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
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 eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område.
Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

De fleste boligselskap har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

RENHOLD AV FELLESAREALER
Utfør renhold av trapper, ganger og boder etter oppsatt turnusliste. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.

KILDESORTERING - AVFALL
Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER
Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

RO OG ORDEN
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. 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 feks. 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 være låst etter kl 2200.
Enkelte boligselskap har dørtelefon med callinganlegg, og holder hovedinngangsdører låst hele døgnet.

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

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

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

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER
For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges nøyaktig.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

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

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

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

Trondheim, september 2005
Boligbyggelaget TOBB

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET MELLOMVEIEN 24

Husordensreglene for Mellomveien 24 kommer i tillegg til de generelle ordensregler som gjelder for alle borettslag i TOBB, begge regelsett er gjeldende og må leses i sammenheng.

Avfall
Som det fremgår av merkingen på søppelcontainerne skal husholdningsavfallet sorteres. Om dette overses eller utføres feilaktig, har Trondheim kommune truet med å innføre bøter. Bøter av vedvarende art, vil i ytterste konsekvens medføre en økning av felleskostnadene. Gjør deg derfor innforstått med gjeldende sorteringspraksis og reglement, og følg dette så godt du kan.

Vask
I tillegg til de oppsatte turnuslister for vask i kjellernedgang, kjeller og på loft, skal det også vaskes en gang i uka i trappene. Denne oppgaven deles mellom de to leilighetene i hver etasje, som da vasker annenhver uke. Det skal vaskes fra den trappeavsatsen leiligheten befinner seg i, og helt ned til neste avsats med leiligheter. Vaskedag og turnus avtales leilighetene imellom.

Husdyr
Husdyrhold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboene. Grunnet områdets mengde av store fugler som kråke, due og måke, er det dessverre ikke tillatt å fore fugler på balkongen da dette medfører en betydelig tilgrising av ytre fasade, parkerte biler, og andres balkonger.

Fellesareal
Det understrekes at parkering inne i gården ikke er tillatt uten avtale og tildeling av fast plass. Plassene er til enhver tid opptatt, og parkering uten tillatelse vil i praksis si at du/dine gjester sperrer for en som har betalt for å stå der.

Tørkestativet i bakgården skal ikke benyttes på søndager og helligdager, da skal tøyet bringes inn på tørkeloftet. Kapasiteten på tørkeplassen inne er imidlertid begrenset, så en må være påpasselig med å fjerne tøyet straks det er tørt. Tørkerommet ved vaskeriet skal uansett være tomt for tøy søndag kl. 1800, slik at viseverten kan få vasket ut og gjort klart til en ny uke. De øvrige tørkeplassene på loftet er lokalisert i loftskroken ved oppgang B og bak egen loftsdør i oppgang A.

Lysene på loftet skal ikke slukkes, ettersom dette er rømningsvei ved brann.

Det er ikke tillatt selv å justere på ventilasjonsanleggets paneler på loftet. Dette gjelder også avtrekksviftene på pipene. Ved spørsmål, ta kontakt med vaktmester.

Inngangsdørene skal være låst hele døgnet. Ikke slipp inn reklamebud via porttelefonen uten at du vet helt sikkert hvem det er.

Hus og fellesanlegg er forsikret av borettslaget. Beboerne må selv sørge for innboforsikring. Det er ellers forhandlet frem egne avtaler for strøm og telefon. Kontakt styret for detaljer.

Grilling på veranda
Det er kun lov til å benytte elektrisk eller gassgrill på beboernes verandaer.

Bruk av vaskekjeller
Bruk av vaskekjeller: Vaskemaskin og tørketrommel kan benyttes man-fre mellom kl. 07:00 – 18:00, lørdager 07:00 – 18:00, og søndager 12:00 – 18:00.

Husdyrhold
Husdyrhold tillates kun dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyr skal ikke kunne oppholde seg i borettslagets fellesarealer.

Festbråk
Dersom styret varsler beboer om festbråk mer enn 2 ganger vil forholdet bli anmeldt.

Parkeringsplasser
Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser tilgjengelig. Dersom man får tildelt plass, og inne innehar kjøretøy frafalles parkeringsplassen. Det samme gjelder dersom en beboer har parkeringsplass, og ikke lenger har kjøretøy.

Hovednøkkel
Hovednøkkel som går til samtlige leiligheter finnes hos Nokas. Ved utrykning skal dette kostnadsdekkes av beboer.

Borettslaget Mellomveien 24
generalforsamlingen
Trondheim, 25.10.2000, sist endret 19.06.2008

Parkeringsforskrifter for parkering i BL Mellomveien 24 (vedtatt av generalforsamlingen 22.05.14)

Det er kun betalende andelseiere i BL Mellomveien 24 som kan søke om å få tildelt plass på de merkede plassene i borettslagets bakgård. Det er også kun på disse plassene det skal parkeres.

Ledige parkeringsplasser blir tildelt de som står først på ventelisten (dvs. de som har søkt først om å få tildelt plass.)

Krav til de som eier parkeringsplass:
Det er et krav at de som får tildelt parkeringsplass har bil og bor i borettslaget.

Plassen som blir tildelt må betales for hvert år (i januar).

Bilen må være lovlig å benytte på veien, det vil si at den til enhver tid må være godkjent, registrert og ha betalt årsavgift. Hvis disse kravene ikke er oppfylt mister beboeren parkeringsplassen.

Det er ulovlig med utleie/framleie av egen plass.

Hvis du leier ut egen leilighet, dvs. framleie, og ikke selv bor i borettslaget så mister du retten på tildelt parkeringsplass.

Vi har ingen gjesteparkering i borettslaget. Det er derfor ulovlig å parkere i borettslagets bakgård utenfor de tildelte parkeringsplassene. Unntak gjelder kortere perioder med varetransport, flytting, oppussing og invalide transport.
Dette grunnet krav om framkommelighet ved f.eks. brannutrykning, ambulanseutrykning og andre prekære situasjoner.

Ingen, og da presiserer vi, ingen har tillatelse til å stå parkert i borettslagets bakgård over natten på plasser som ikke allerede er tildelt betalende andelseier.
Overtredelse VIL medføre borttauing for eierens egen regning og risiko.

Biler som står på de merkede plassene tildelt betalende andelseiere som ikke er godkjent, ikke er registrert og ikke har betalt årsavgift vil bli tauet bort for eiers regning hvis ikke eier selv fjerner bilen, på lik linje med biler som står ulovlig parkert over natta på ikke tildelte plasser.

Bakgrunnen for at vi nå skjerper inn reglene er at vi har hatt mange andelseiere som har stått lenge på venteliste. Intensjonen med regelverket er å sikre en rettferdig fordeling av parkeringsplasser for borettslagets andelseiere. Når enkelte tøyer regelverket slik at denne intensjonen ikke blir oppfylt er det nødvendig å gjøre regelverket tydeligere.

Skal et borettslag være velfungerende må vi ha lover og regler som blir overholdt av de som bor i borettslaget.

Vennlig hilsen
BL Mellomveien 24
Styret

1057,80 Sendt bulevarden 27.4
5374. sendt Grannskjønn

J.nr. 146/49

Byggemelding

for alle meldepliktige arbeider i samsvar med byggelovens § 131.

Meldingen som skal sendes inn i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig utgreiing for alle forhold som er nødvendig for å bedømme lovligheten av arbeidet, og være ledsaget av de vedlegg som kreves i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Meldingen sendes til bygningssjefens kontor.

MOTT. 30 AUG 1949 T. A.-J. nr. 1531.

Til Bygningsrådet i Trondheim.

I medhold av byggelovens § 131 meldes herved at det på matr. nr. Mellemveien 24-26-28 aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens bruk.)

Bolig blokk i jernbetong med 35 leiligheter, 2 forretningslokaler og apotek.

Trondheim, den 26. april 1949.

Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag (TOBB)

Byggherre: Alfred Strømsø (egenhendig underskrift) Anmelder: Arkitekt & Dale

Adresse: Adresse: Kramboigt. 3.

Ansvarshavende:

I det en viser til de nedenfor nevnte paragrafer i byggeloven kreves opplyst:

§ 132, passus 1 a.

Tomtas størrelse Ca. 1430 m² excl. gate.

Eldre bebyggelses areal 0 m²

Nye bygningers areal 804 m²

§ 132, passus 1 b. Etternevnte tegninger legges ved: (A) BL1-BL9. og (B) 1 og 2.

BL 1. kjeller. BL 2. 1. etasje BL 3. ETASJEPLAN. BL 4. LOFTSPLAN
BL 5 SNITT & FASADE - BL 6 SNITT FASADE. BL 7 & BL 8 FASADER
BL 9. PERSPEKTIV. M = 1:100
(A) 1. LEILIGHETSTYPE. M=1.50 (B) 2. SKJEMA OVERTRAPP M = 1:20

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering: ?
(Se dep. forskrifter kapt. XXII.)

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloak og vanntilførsel: Tilknytning T.K.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner: jernbetong

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo legges ved):

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
Mellemveien & Anders Bjørns gt.

§ 63. Ildsfarlige og sundhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kapt. XIV, XV, XVII.)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
Balkonger mot samlingsstien i 2-3 etasje
— . — . — Trappereps mot gårdsplass

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:
Søppeltrapper ute på gårdsplass.

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
0

§ 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
—

§ 89 og 113. Byggematerialets art og veggenes konstruksjon:
Yttervegger jernbetong + 10 cm siporex.
Bærevegg — " —
delevegger vibroblock.

§ 81. Isolasjon: Asfalt 130 kg/m² mellom betong & grunnmur
asfalt stående ute grunnmur

§ 87. Taktekking: asfaltpapp e krum tegl.
(Se dept. forskrifter, kapt. XI.)

§ 89–92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
110 18,3 - 25.

§ 99–103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon: Tette pipeluker
(Se dept. forskrifter kapt. XII, XIII, XIV.) elektrisk sentral varmeopvarmning,
ventilasjon med Zink kanaler innmurt

§ 104–107. Etasjehøgder, rommenes golvflate og lysareal:
250 kjøl > 1/10 golvfl.

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
felles elektrisk vaske, tørke e rulleanlegg i kjellere.
1 matbod e 1 vedbod pr leilighet i kjellere

§ 109. Klosetter: 1 loftebod pr leilighet på loftet.
3 5 stk i leilighetene
4-5 — i forretningene.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger

Gjeldende servitutter:

Sendes helserådet.

Trondheim bygningssjefkontor, 27.4.49.
Gunnar Stabell.
(sign.)

Ad: Mellomveien 24 - 26 og 28.

Sendes bygningsrådet.

Kjökkenskap må ventileres til yttervegg, og de övrige kott ventileres. De söppelnedkastet ligger i yttervebb, må en kreve inställert elektrisk vifte for å sikre nödvendig avtrekk. Söppelrom må ventileres til yttervegg og ha stöpt golv med sluk.

Trondheim helseråd, 3/5-1949.

A. Weidemann.
(sign.)

För bygningsrådet sluttbehandler saka, må Trondheim og Omegn Bolig- og Byggelag ha erverver skjöte på tomten som dessuten må være sammenföyd eil ett matrikkelnommer med nytt målebrev. Da leiligheten i 4de etasje bare er gitt adgang til en trapp, må saka forelegges departementet for eventuell dispensasjon. I denne anledning oversendes saka brannstyret til uttalelse.

Trondheim bygningsråd, den 18. mai 1949.

Gunnar Stabell

Str/AK
T.B.S.jnr. 53/49.

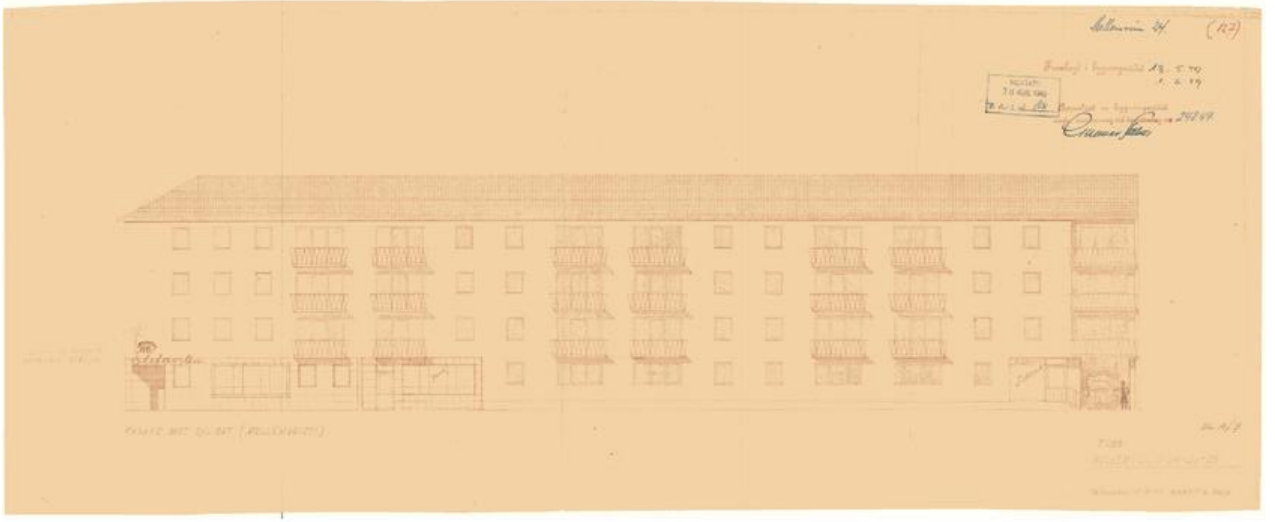
Sendes Trondheim bygningsråd.

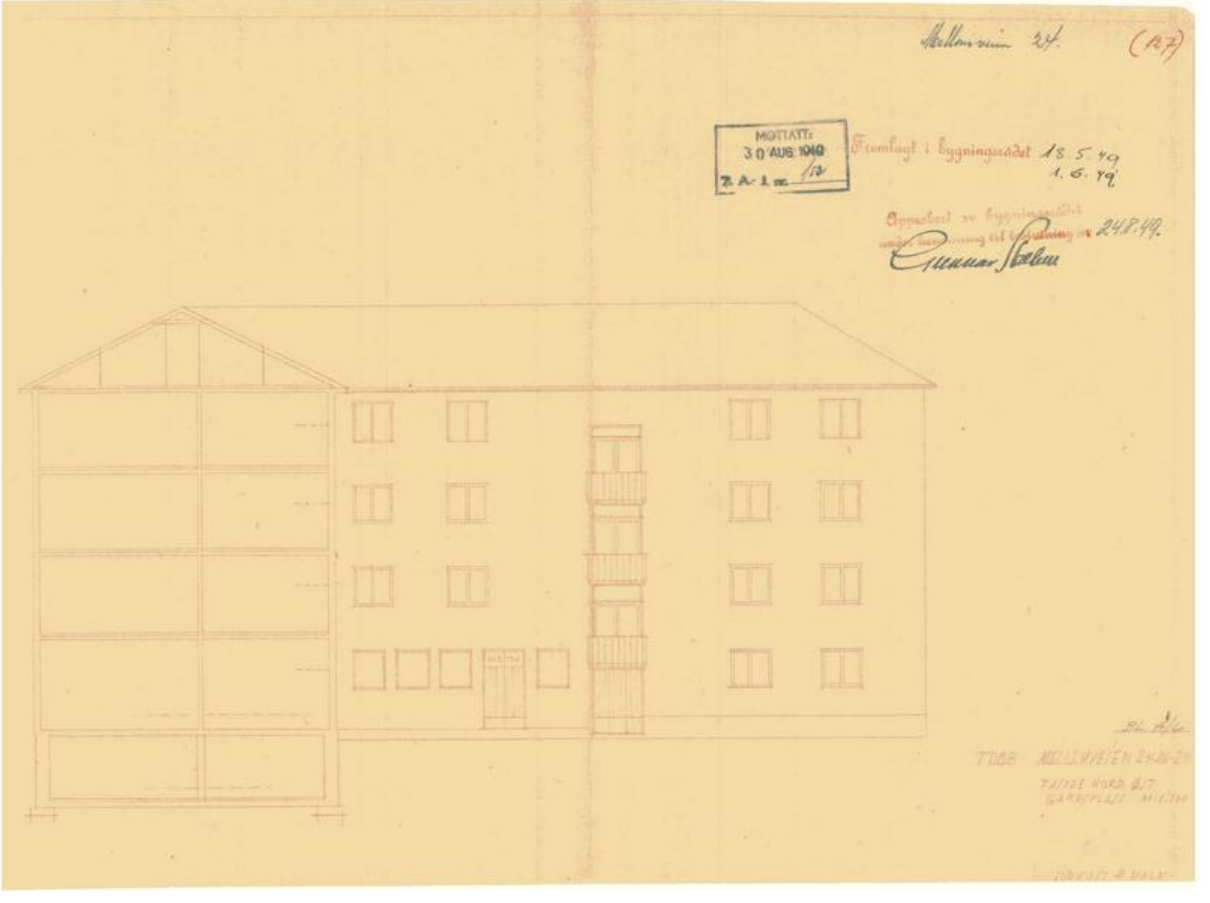
Brannstyret anbefaler dispensasjon fra bygningslovens § 89, 2, således at bygningen tillates oppført med adgang kun til en trapp fra hver leilighet, idet der til balkongene for hver leilighet i 4. etasje er adkomst over brannvesenets maskinstiger. Innredningen i bygningen forutsettes å være brannsikker (jfr. § 93).

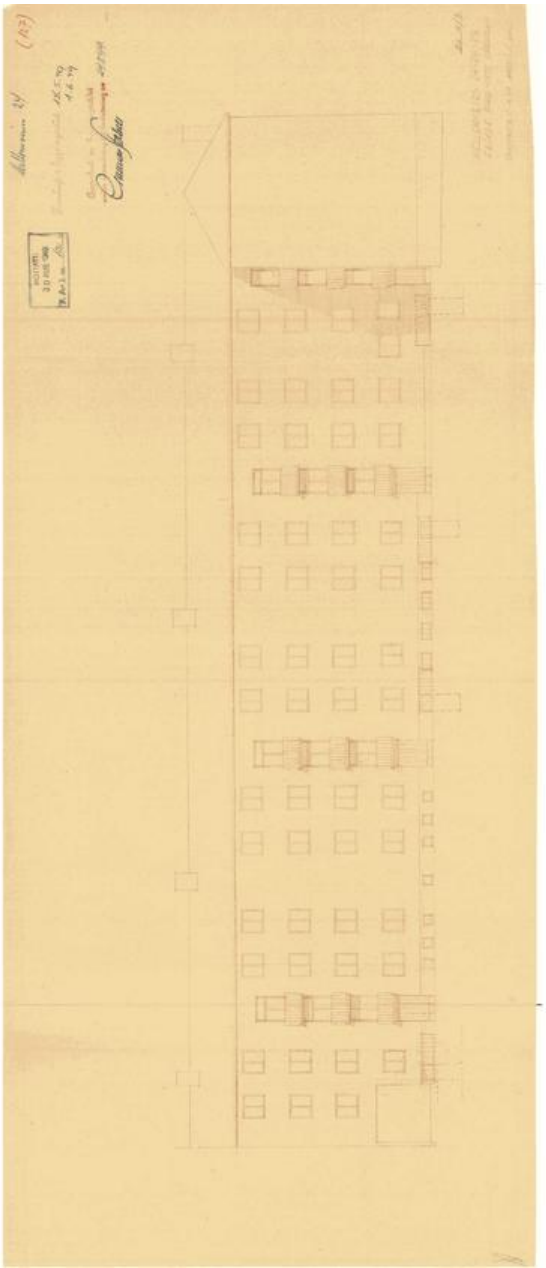
Trondheim brannstyre, den 31. mai 1949.

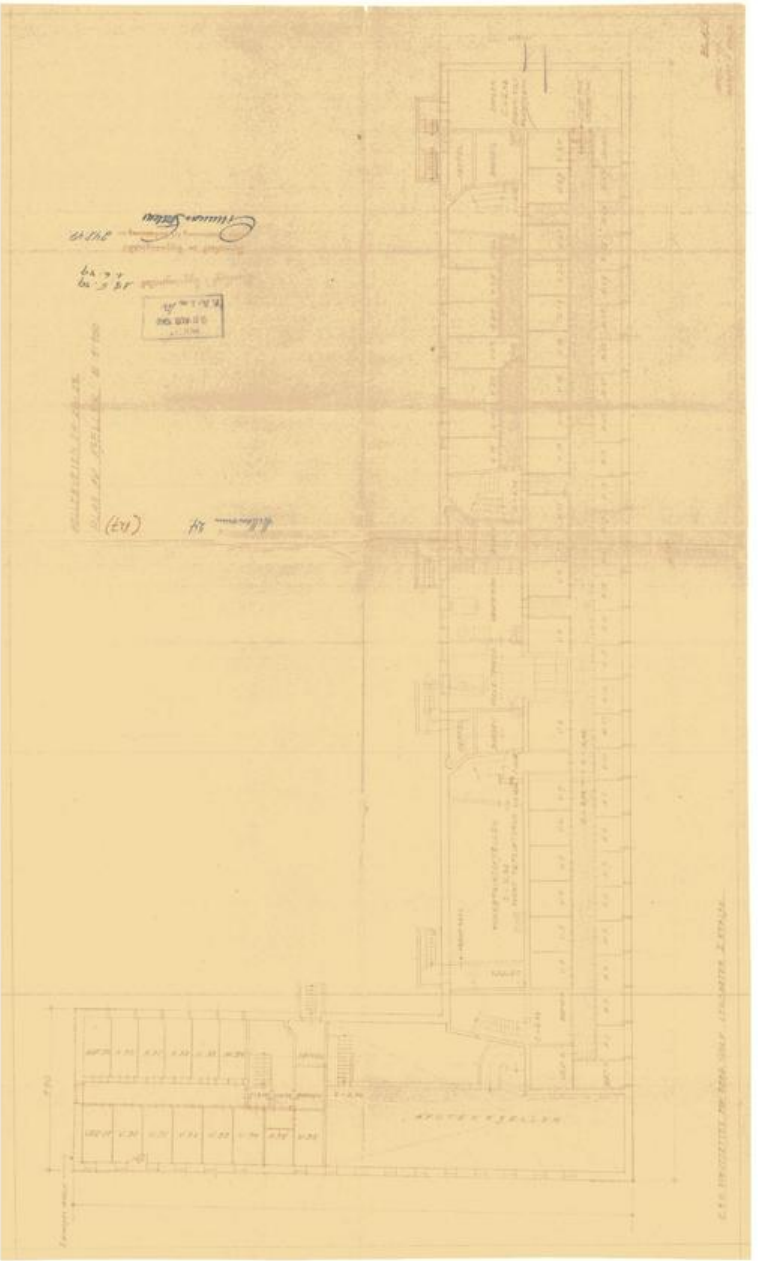
Adr.av. Bktr., Trondh.

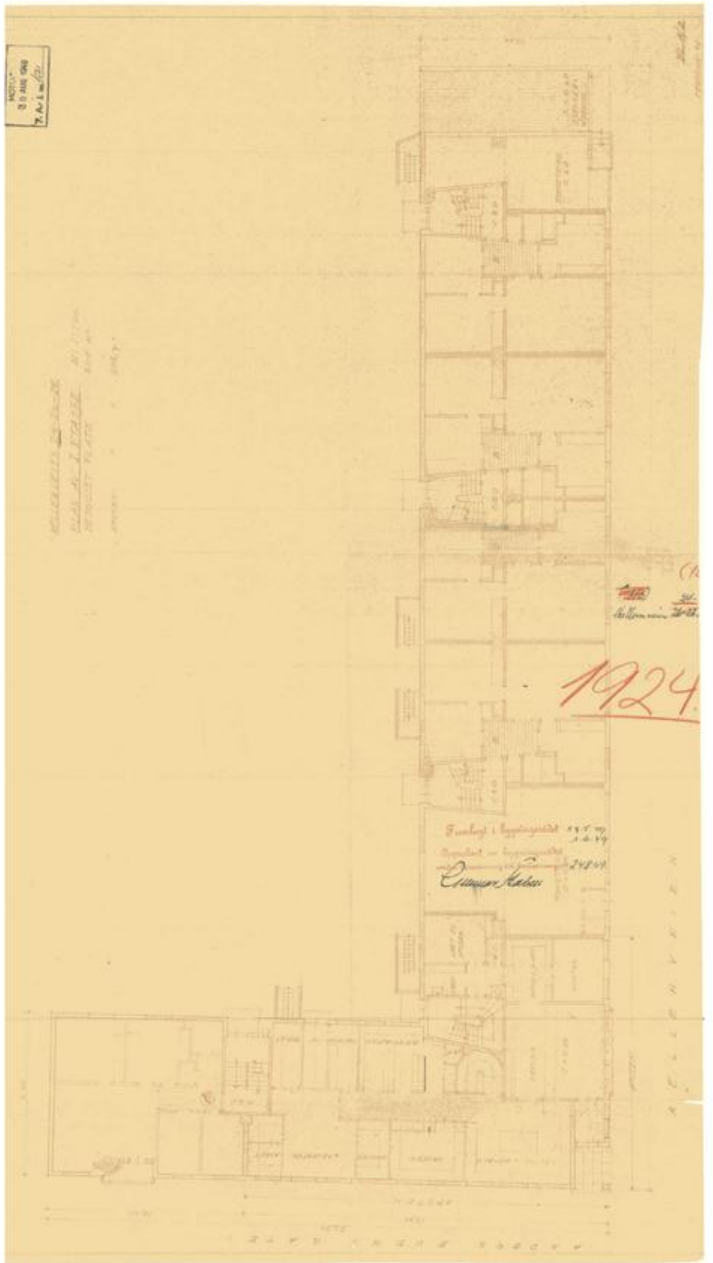
Peter Strömsheim
(sign.)

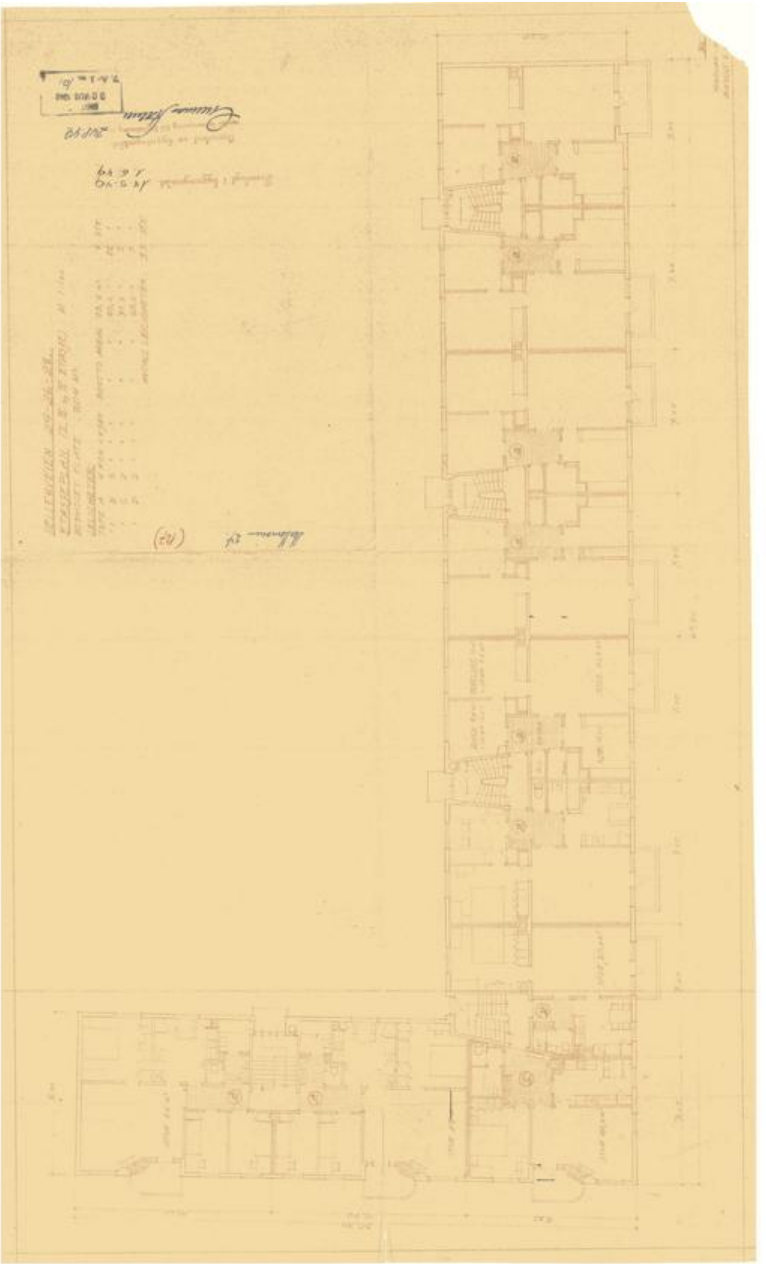


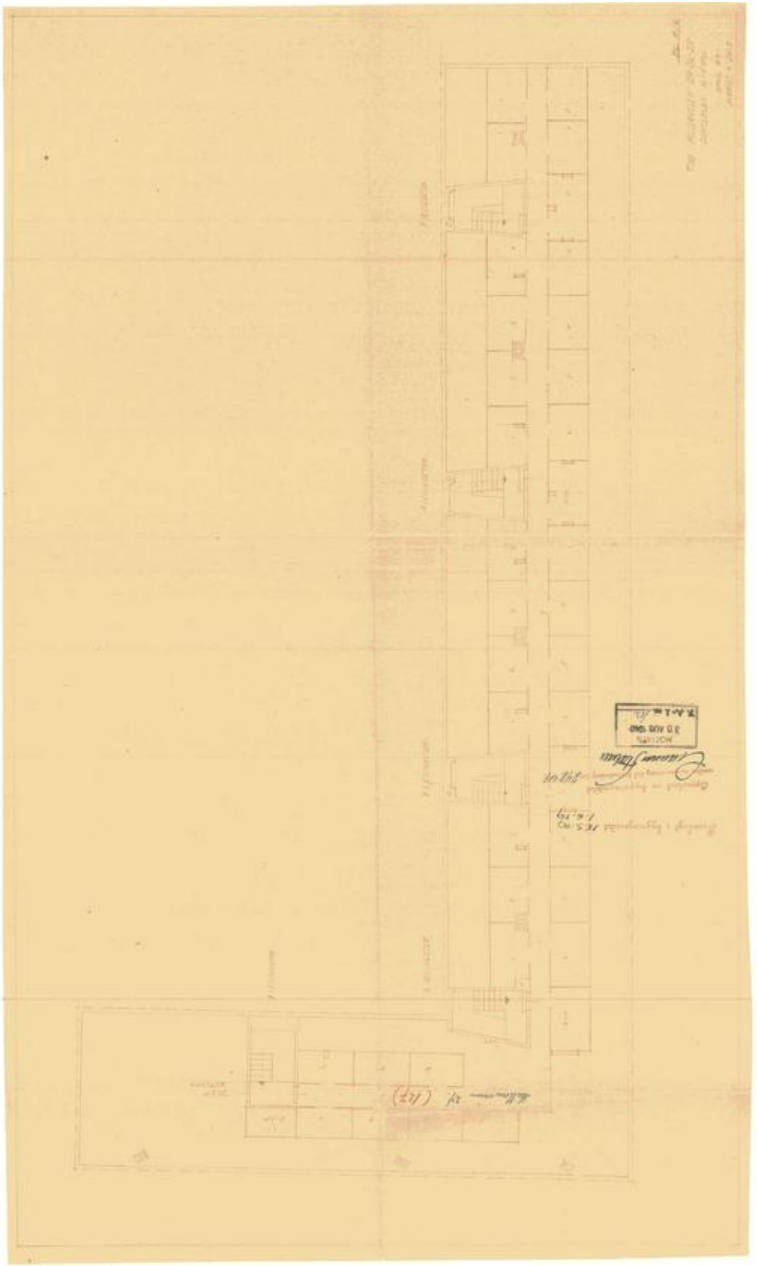

Mellomveien 24. (127)
MOTTATT:
30 AUG 1949
T. A. - I. nr. 12
Fremlagt i byggingsrådet 18. 5. 49
1. 6. 49
Oppnevnt av byggingsrådet
Gunnar Stalen

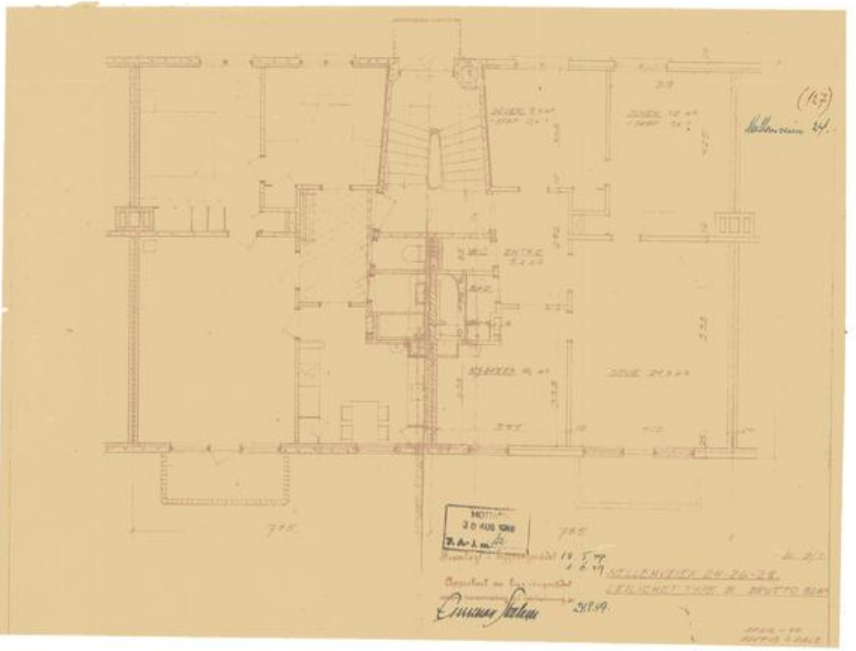


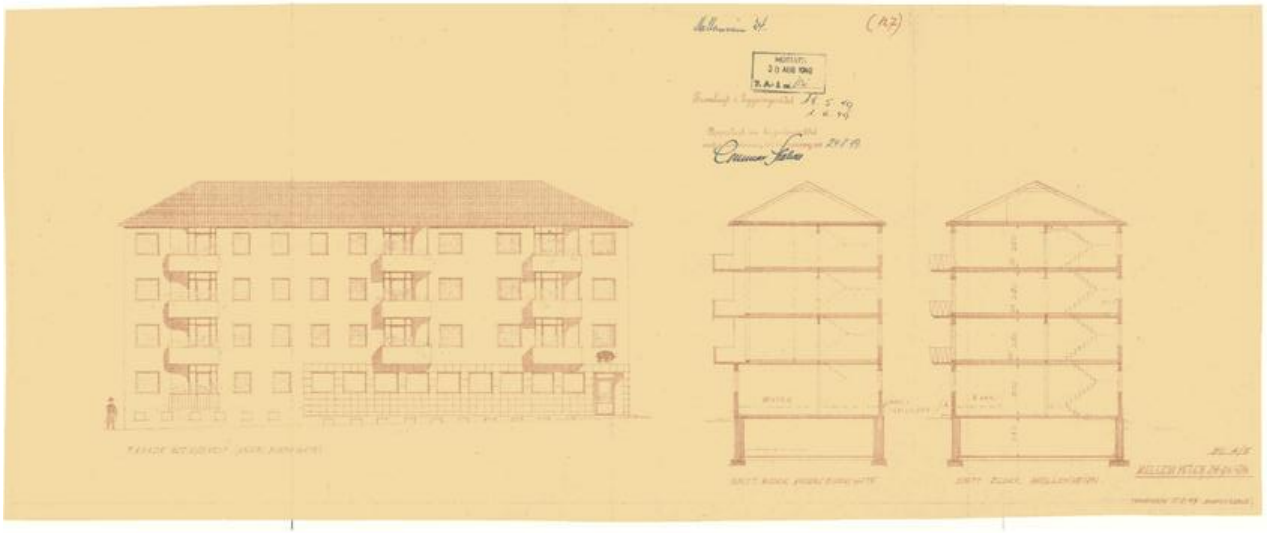



1924









502/53

7. nov. 1953.

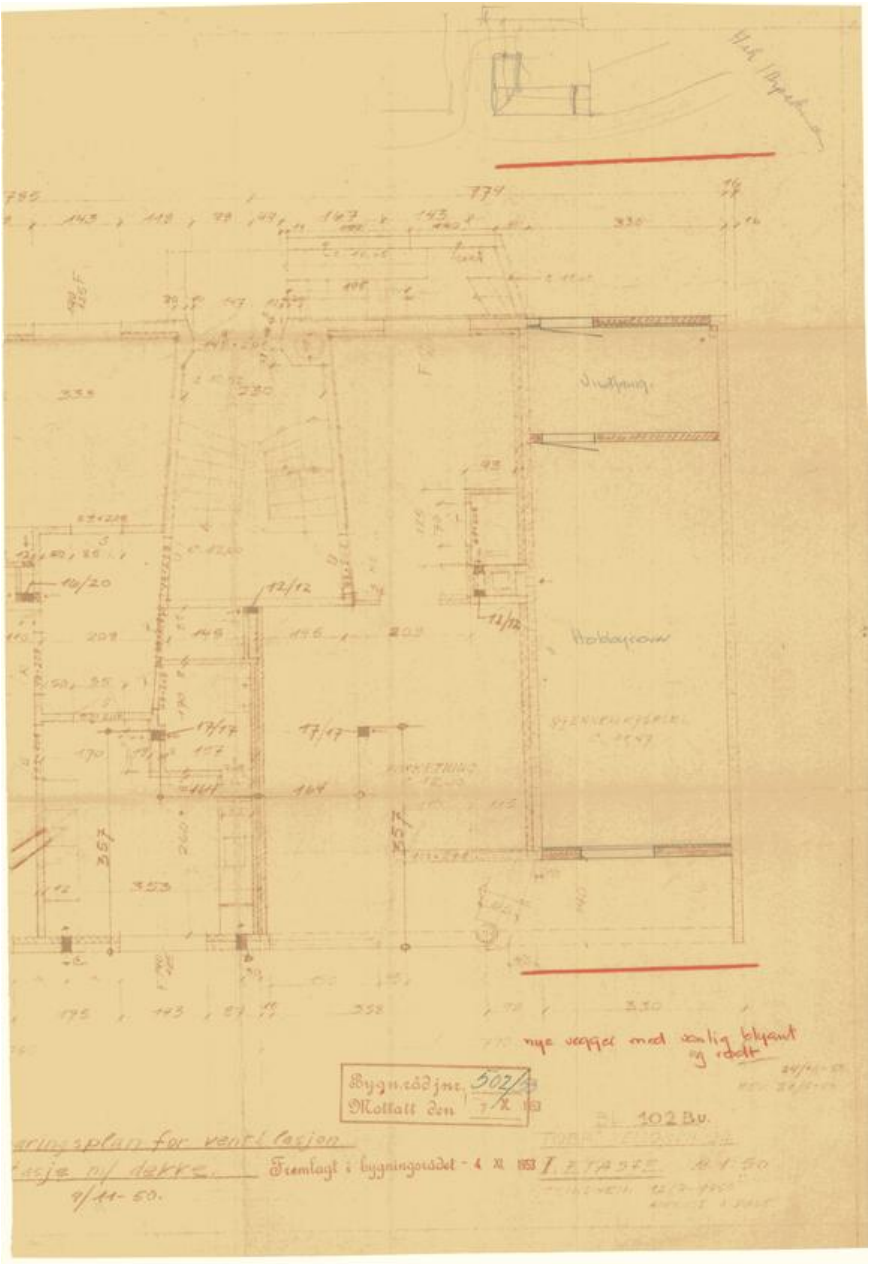
A/L Borettslaget Mellomveien 24,
hr. Olaf Løkberg,
h e r .

Ad: Sløyfing av portinnkjørselen og omgjøre portrommet til hobbyrom på nr. 24, Mellomveien.
(Deres skriv av 5/10-53).

Bygningsrådet behandlet saken på møtet den 4. ds. med beslutning:

"Etter brannsjefens påtegning av 31/10-53 kan bygningsrådet ikke gå med på at portrommet sløyfes og omgjøres til hobbyrom. For å hindre misbruk av portrommet, bør dette forsynes med jern-grinder eller porter, som utføres slik at de lett kan brytes opp av brannvesenet i påkommende tilfeller."

Emmar Stabell.



TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

/8 Bygn.rådets j.nr. HFT

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Mellomveien 24		den 30.3.1976	Sak nr. B 386/76

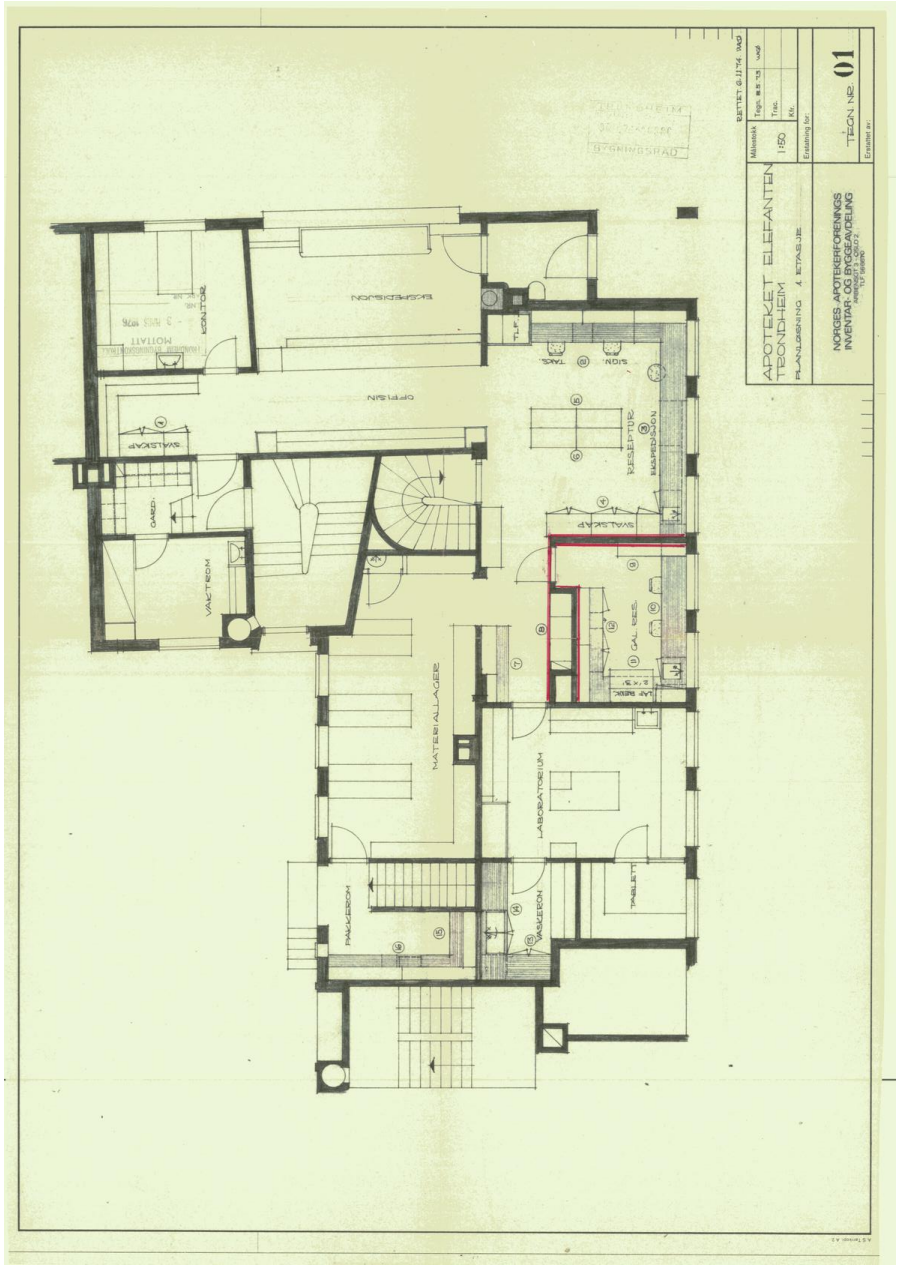
Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Søknad av 2.3.-76 fra Elefantapoteket om tillatelse til å fjerne et par skillevegger.

Vedtak:

Fjerningen av veggene godkjennes som omsøkt.
Det må påses at ingen av veggene har noen bærende funksjon.
Bestående luftkanal eller røykpipe må ikke fjernes.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Jorunn Sandvik
Telefon: +4741667000
Dato: 28.03.2025

Dato: 28.03.2025
Sak: Se første side

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Mellomv 24 Borettslaget	Mellomveien 24 A	5001.411.141.0.0	Trondheim kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0201	Utført	16.02.2016
Siste varslet tilsyn	H0201	Ikke utført	25.08.2022

Feiing	Skorsteins Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	38857	Utført	17.10.2024

Tom tabell over betyr at vi ikke har registrert fyringsanlegg, og har derfor ingen opplysninger om eiendommen.

Åpne og lukkede avvik på eiendommen, de siste 8 år: (Tomt felt betyr ingen avvik)

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Skorstein	Merknad	Dato
Anm: Ingen hjemme / ingen tilstede	H0201		**25.08.2022**
Mangler tilgang til sotluke.	38857	**Vennligst ta ut sot selv.**	**26.10.2023**

Historiske avvik eldre enn 8 år følger ikke med i denne rapporten.

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg
Se gjeldende gebyrregulativ: Fakturering - Trøndelag brann- og redningstjeneste (tbrt.no)

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende
Siste besøk er basert på siste registrerte feiing og/eller tilsyn.

Feieavdelingens tilsyn er utført visuelt i forbindelse med feiing og/eller tilsyn. Feieavdelingen kan utføre en utvidet vurdering av skorsteinens tilstand ved å foreta en videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøving. Dette er tjenester som bestilles hos feieavdelingen som en betalingstjeneste.

Feieavdelingens opplysninger er basert på et visuelt tilsyn. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler, samt mangler i rom/steder vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Med hilsen

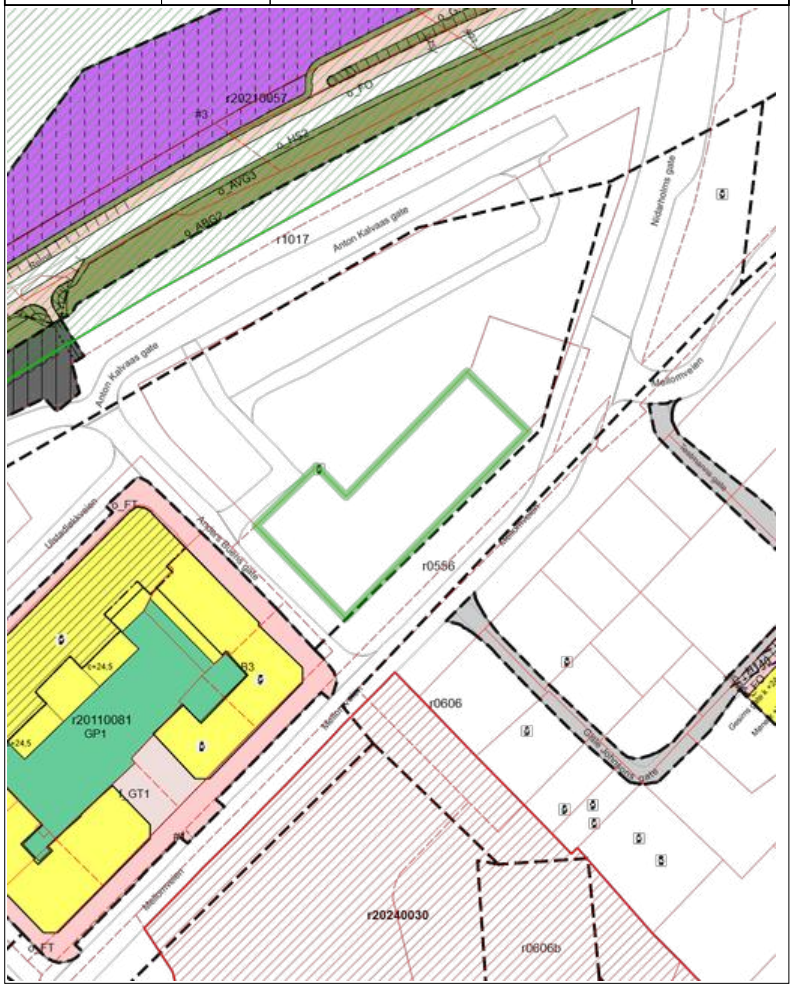
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Mellomveien 24A 7067 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

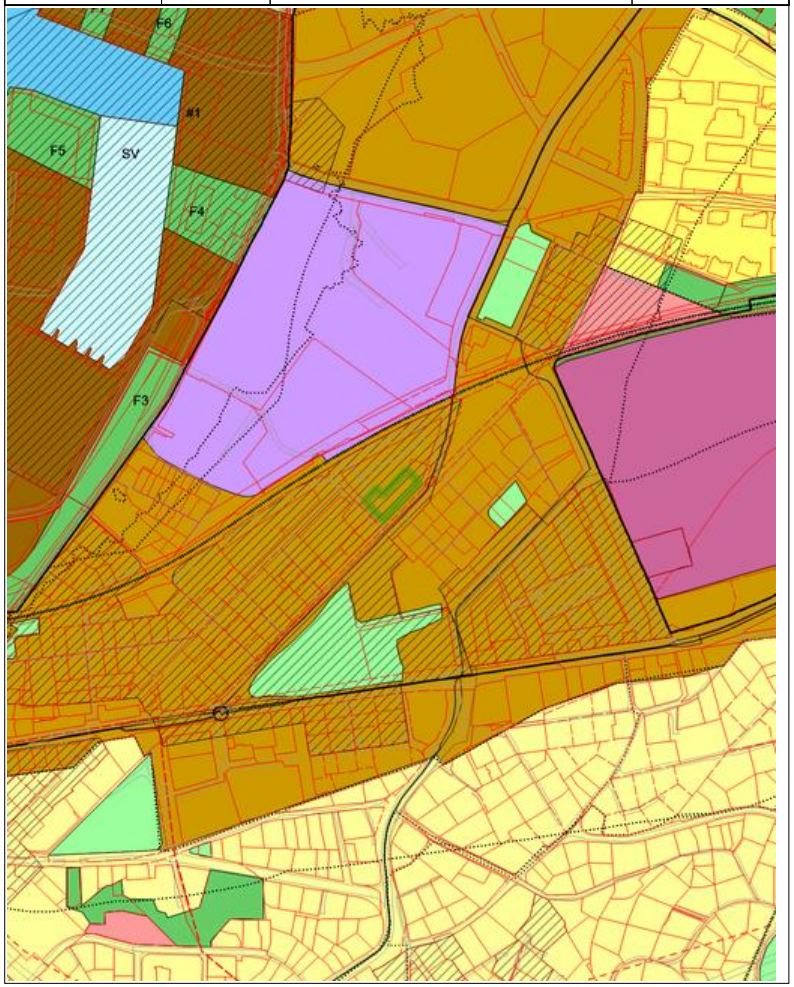
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Jernbane
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Industri
- Gårdsplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Annen banegrunn - grøntanlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Mellomveien 24A 7067 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

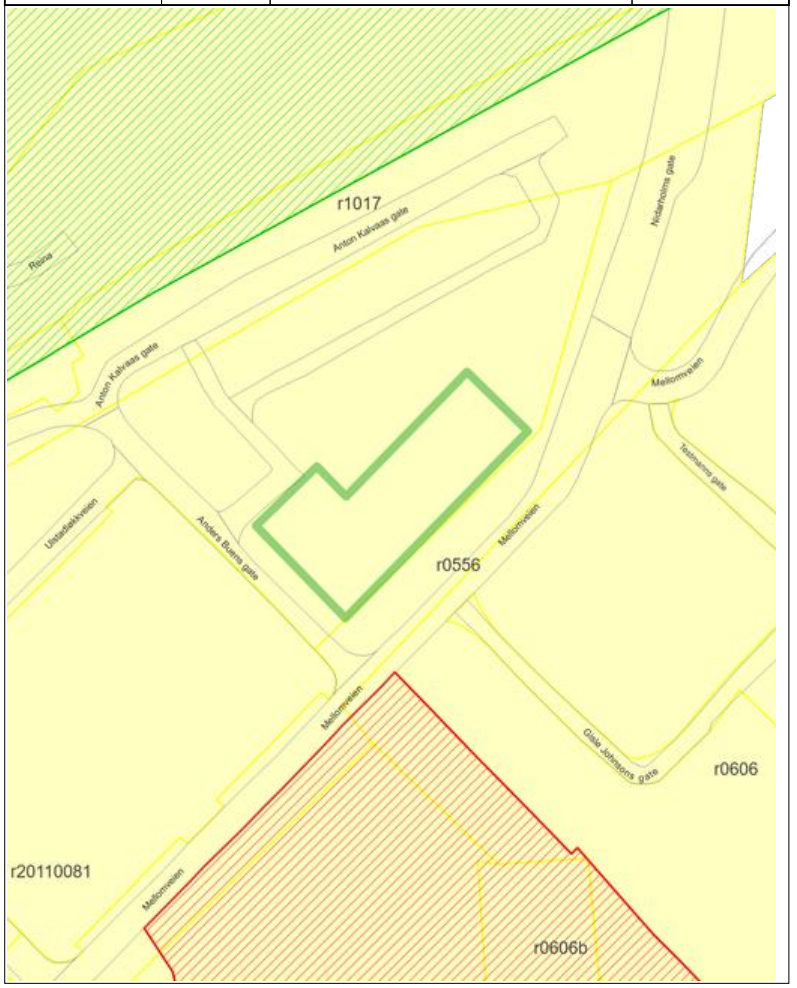
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde havstigning
- Bestemmelsesområde regionalt handelssenter
- Bestemmelsesområde tillatelse kreves for hyblifisering
- Påskrift kommuneplan
- Kollektivknutepkt - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Fjernveg - Tunnel - Framtidig
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Framtidig
- Atkomstveg - På bakken - Framtidig
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gang-/sykkelveg - Bro - Framtidig
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - Tunnel - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Sentrumsformål - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- Friområde - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Ferdsel - Nåværende
- Næringsbebyggelse - Nåværende

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 411	Bnr: 141	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Mellomveien 24A 7067 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


KART
MED BYGGEBELTE
UTGIVET VED
TRONDHJEMS STADSKONDUKTØRKONTOR
1904

R 306, S.f. 12.06.1914.

Beskrivelse

av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Indledende bemerkninger.

Efter en mangeaarig Behandling av forskjellige Forslag til Regulering for de østlige og sydlige Bydele uten noget Resultat, nedsatte Formandskapet den 17de Januar 1907 en Komite til at avgi en Uttalelse om Byreguleringen.

Komiteen fremkom d. 13. April s. A. med en Redegjørelse — cfr. Kommuneforhandlingerne for 1907 sak No. 46 — og foreslog at der indbødes til en Konkurrence mellem Arkitekter og Ingeniører i Norge, Sverrige, Danmark og Finland om Regulering for Trondhjems ytre Strøk og Byggebelte, hvilket Forslag blev vedtat av Bystyret d. 20 Juni s. A.

Program med indbydelse til Konkurrancen blev utstedt den 21 Mars 1910, og ved Fristens Utløp den 1ste Novbr. s. A. indkom ialt 18 Projekter, av hvilke de 3 præmierede og 2 indkjøpte blev Kommunens Eiendom.

I disse Projekter fik man et værdifuldt Materiale til den videre Bearbeidelse av Opgaven, som i Henhold til Bystyrets Beslutning av 26—2—1911 paabegyndtes i Mars s. A. med Assistance av den for Anledningen engangerede Specialist *Civilingeniør Fritz W. Berger*, Stockholm, og *Avdelingsarkitet* ved Stadskondukterkontoret *Sverre Pedersen*.

Da man straks var klar over, at Planen for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte i alt væsentlig kunde bearbeides uavhængig av Vestbyen, har Arbeidet til Dato hovedsagelig gaat ut paa Forslaget til Plan for disse, hvor Interesserne for en endelig Ordning var av største Betydning. Denne Del av Arbeidet er nu færdig, og man tillater sig herved at forelægge *Forslag til Reguleringsplan for de østlige og sydlige Bydele med tilstøtende Byggebelte.*

Man har under Utarbeidelsen av den foreliggende Plan søkt at nyttiggjøre sig de gode Ideer som indeholdes i de ved Konkurrencen erhvervede Projekter, og idet man stadig har tat Hensyn til Økonomien, har man søkt at tilfredsstille de tekniske og æstetiske Krav paa en Maate, som skulde kunne gjøre Planen gjennemførbar. Det er imidlertid en Selvfølge, at det ikke kan opnaaes at tilveiebringe en tilfredsstillende Regulering for de ytre Bydele og Byggebeltet uten Omkostninger.

En Opgave over de Ekspropriationer og Indkjøp, som maa foretages, fremlægges imidlertid som egen Sak. For at tilfredsstille Hygienens Fordringer er som vanlig ca. 40 % av Omraadet utlagt til Gater og uobygget Areal (Parker, Plantninger, Pladser).

Beskrivelse.

Det Omraade, som er behandlet i denne Plan, udmerker sig ved at det varierer sterkt i Form. Mellem de to store Flater Lademoen og Øen ligger et Høideparti og skiller. Da der er bygget adskillig netop der, hvor man mest trængte at ha frie hænder, har det været meget vanskelig at faa ført frem Hovedgater med saa gode Stigningsforhold som man hadde ønsket. Man har dog undgaat større Stigning end 1 : 18 og dette er ogsaa Tilfældet bare for nogle faa korte Strækninger. Idet man gaar ut fra Nord, skal disse Hovedgater her opregnes.

A. *Opfarten ved Bakaunet.* Gaar ut fra Buran med en Maksimalstigning 1 : 20 til Svingen ved Bakauunet Gaard. Derfra med en max. Stign. 1 : 18 op til „Kringsjaa". Med noget mere Sjaktning lar den sig føre helt op med max. Stign. 1 : 20.

B. *Den nye Opfart fra Bakke Bro.* Gaar i Retning av Skandsegaten, svinger saa mot nordøst forbi den nordre Del av Smaabergene op til Fæstningsgaten. Max. Stign. 1 : 20.

C. *Opfart syd om Lillegaardsparken til Sindsager* med Fortsættelse i Jonsvandsveien. Max. Stign. 1 : 18. Med en liten Ændring (vist paa Alternativt Bilag) av Pladsen paa Teglverkets Grund lar den sig føre op med 1 : 20 til Krydset med Ringveien ovenfor Sindsager.

D. *Opfart fra Vollan til Sindsaker gj.* Dalen nordom Høiskolen. Max. Stign. 1 : 20. Øvre Allé føres over den paa Bro.

E. *Opfart søndenfor Høiskoleomraadet* over Hesthagen. Max. Stign. 1 : 18.

I Tilslutning til A. Buran — Bakauneopfarten, skal bemerkes, at der i Tilknytning til den er ført en Vei op fra krydset ved Kathrinelyst, som træffer Buranopfarten ved Bakaunet. Dens Max.stign. overstiger intet Sted 1 : 20.

Hovedforbindelser:

Forbindelsen mellem Øst- og Sydbyen sker ved en Gate mellem Buranopfarten og Vollanopfarten. Den staar i Forbindelse med de foran nævnte Opfartsveie naar undtages den over Hesthagen. Desuten har man planlagt Korsgaten som en anden Forbindelse for de lavereliggende Dele, idet Vollabakken kun vanskelig og med langt større Omkostninger end for Korsgatens Vedkommende lar sig omforme med brukbare Stigningsforhold. Det vil imidlertid vare længe før der kan bli Spørsmaal om en Realisation av denne Forbindelse, som er avhængig av T.hjems Aktieteglverks Flytning og Terrængets Utplanering opover mot Sindsager.

Ringgaten som gjennemløper det hele Areal utgaar inde i Østbyen fra Strandveien syd for Isidor Nilsens mek. Verksted. Den følger Bakkekammen paa Ladebækkens nordre Side, svinger i en stor Bue ned mot Jernbanelinjen, som den passerer ved Dalen Blindeskole, krydser Indherredsveien ved Kathrinelyst, skraar sig derefter op igjennem Bakkerne til Bakaunet, gaar saa op til Plateauet ovenfor Rosenborg til den træffer Fæstningsgaten, som den følger til Krydset med Tyholdtveien, fortsætter derpaa i en svak Bue ned til Jonsvandsveien, som den krydser et Stykke ovenfor Øvre Allé, gaar derpaa ned gjennem Dalen mellem Sindsaker og Gløshaugen til Elgesæter Plads. Herfra følger den Klostergaten utover Øen til den ved en Bro kommer over til Ilevolden.

En ytre Ring skiller sig ut fra Ringgaten ret ned for Kuhaugen; den følger Aassiden noget høiere oppe og svinger bak Høiskoleplateauet ned til Stavnehalvøen, som den naar ved en Bro. De vigtigste *Radialgater* er: *Strandveien, Mellemveien,* med dens Forlængelse til Lade indenfor Jernbanelinjen, *Indherredsveien, Nonnegaten* indtil den nye Ringvei. *Den nye Opfart* fra Bakke Bro m Tyholdtveien. *Den nye Opfart* over Aktieteglverket m. Jonsvandsveien, *Den nye Opfart* gjennem Dalen ved Gløshaugen, Elgesæter Gate og Klostergaten med dens Forlængelse utover Øen og dens Tverforbindelse over Klosterdalen.

Bredden mellem Byggelinjerne er for disse Hovedtrafikaarer varierende mellem 25—30 meter i aapen Bebyggelse og gjennemgaaende 20 meter i tæt-

bebygget Strøk. I Strøk, hvor der allerede er opført Huse i Tætbebyggelse, er Bredden bare undtagelsesvis mindre.

Øvre Allé er planlagt som en Promenadegate mellem Høiskolen og den nye Folkeskolebygning paa Sindsager. Dens Bredde blir 30 m. mellem Byggelinjerne og den forutsættes beplantet paa begge Sider. Likssaa er i Strøket ovenfor Rosenborg en Allè-gate lagt med den nye foreslaatte Kirke som Fond i den ene Ende og Kristiansten i den anden og med 25 m. Bredde mellem Husene. Trafikken gaar helt utenom Øvre Allé og berører blot en liten Del av den anden Allégate.

Ringveiens Plads, for Størsteparten i stetkt vekslende Terræng, og den Variation, som opstaar ved at den dels gaar gjennem tæt og dels gjennem aapen Bebyggelse og passerer flere offentlige Bygninger har man ment skulde byde Avveksling nok uten store Forandringer i Profilet. I Østbyen, hvor Terrænget er flatest, er den tænkt som en Allégate dels avbrutt av Pladse.

Langs Øens nordre Side er planlagt en Spadservei. Paa den søndre Side lar dette sig ikke gjøre, da en Række Villatomter er solgt med Grænse helt ned til Elven.

Bebyggelsen:

Tæt Bebyggelse er planlagt paa største Delen av Flaten Elgesæter-Valene samt et Stykke utover Øen for at faa Forbindelse istand med den allerede eksisterende Murbebyggelse ved Elvegaarden. Paa det sidstnævnte Sted er projekteret fuldt Kvartal med Facader mot Elven. Langs Opfarten ved Gløshaugen er tænkt sammenhængende Bebyggelse paa begge sider, dertil noget mellem Korsgaten og Vollabakken og paa Petersborg. Flaten ovenfor Rosenborg som jo egner sig godt til Tætbebyggelse, er tænkt som en Bydel for sig med nødvendige offentlige Bygninger. Kirken er foreslaat lagt paa Haugen ovenfor Kringsjaa. Indtil den nye Opfart fra Bakke Bro blir til Virkelighet, føres Trafiken ad 2 Diagonalgater ned til Nonnegaten. (Det bemerkes at man for Opfartens Vedk. i Dalen ved Gløshaugen ogsaa har tat under Overveielse aapent Bygningssæt, uten at man endnu har tat definitivt Standpunkt hertil). Inde i Østbyen er Voldsminde og Ulstadløkken samt Lilleby med de tilgrænsende Eiendomme vest for Ladeveien utlagt til Tætbebyggelse. Det bemerkes at Trafiken derinde er foreslaat ledet gjennem den gamle Undergang som utvides og forhøies saa den kan passeres av Sporvogne. Derfra deler den sig i 2 Aarer, hvorav 1 gaar til Havnen og 1 skraar sig op til Jægershvile. Ladeveien blir ikke Trafikgate og det vanskelige Spørsmaal *Planovergang* eller *Undergang* ved Krydset med Jernbanelinjen ved Lilleby Skole kommer man saaledes forbi.

Resten av Byomraadet er foreslaat utlagt til aapen Bebyggelse med Mur, 250 m² og 2½ Etg., naar undtages de Strøk, som allerede er utlagt til Træbebyggelse.

Arbeiderboliger:

Til Arbeiderboliger egner sig for Tætbebyggelse (Kaserner) Kommunens Eiendom Ulstadløkken paa begge Sider av Jernbanelinjen samt Dele av Kommunens Eiendom Rosenborg. Til villamæssig Bebyggelse og Egne-Hjem Kommunens Arealer ved Tyholdtveien, idet disse ligger i kort Avstand fra Byens Centrum. Det er dog at forutse, at det blir Østbyen som i Fremtiden hovedsagelig vil komme til at avgi Plads for Arbeiderbefolkningen, og ønskelig hadde det derfor været, om Kommunen hadde eiet noget mere Jord derute, end Tilfældet nu er.

Til Industriterritorium

er avsat Plads paa Jarlheimsletten, hvor Kommunen eier nogen Grund. Man er klar over at Arealet er litet, uten at man av økonomiske Hensyn tør foreslaa mere paa dette Tidspunkt. Jernbanespor bør helst inddrages til Kvartalernes Midte, saa Gaterne helt kan brukes for anden Trafik.

Plantninger:

Rundt *den tekniske Høiskole* er Gløshaugens Skraaninger tænkt parklagt. Det er greit at det vil være til stor Fordel for Anlægget at al anden Bebyggelse holdes paa nogen Avstand fra det baade av praktiske og æstetiske Grunde. Smaabergene danner naturlig den anden store Park i Øst-Sydbyen. Av Klingenbergmarken er ogsaa en større Del av de høiereliggende Partier tænkt til Plantninger, fortrinsvis Arealer som vanskelig lar sig bebygge. Naturlig hadde det været, at en større Del av Ladehammeren hadde kunnet utlægges til Park, men av økonomiske Hensyn tør man ikke foreslaa mere end den øverste Top. Mindre Pladser og Plantninger er avsat i de forskjellige Dele av Planen for at bidrage til Avveksling og for at lette Trafiken.

Elgesæter Plads ved Broens søndre Side er tænkt utformet til en Arkitekturplads, idet offentlige Bygninger, hvoriblandt en Kirke, er lagt til den. Den skulde da bli Sydbyens Færdselscentrum, likesom Eliplads med Trafikpladsen ved Buran er Østbyens. Det øvre Rosenborgplateau har en større 3-kantet Trafikplads og flere Smaapladser

Idrætspladser:

Paa Planen er foreslaat 2 større Idrætspladser, en for Sydbyen og en for Østbyen. For det Tilfælde at Statsbanerne lægger sine Verksteder paa Ringves Jord, maa en anden Tomt for Idrætsplads for Østbyen søkes.

Mindre Idrætspladser og Lekepladser er foreslaat paa flere Steder, blandt andet paa Fæstningens Omraade og i Duedalen.

Offentlige Bygninger:

Kirker er foreslaat ved Elgesæter Plads for Sydbyen, paa Fæstningens Grund overfor Skandsegaten til Erstatning for den nuværende Bakke Kirke og paa Knausen ved Rosenborg Gaard for den nye Menighet paa Øvre Rosenborg. De faar da en passende indbyrdes Avstand fra hinanden. Man har ikke villet nærmere angi Plads for offentlige Bygninger i Byggebeltet, men der er sørget for at de lar sig let og virkningsfuldt anbringe. For Folkeskolen er reserveret Pladser paa Marinevold og Lillegaarden. I Østbyen er Brandstationen lagt omtrent paa den oprindelige Tomt. Forøvrig er i Planens forskjellige Dele Pladser avmerket for ev. fremtidige offentlige Bygninger av forskjellig Slags. Til Utvidelse av Sykehuset er avsat Arealer nordenfor den nuværende Sykehustomt.

Kirkegaard:

Østbyens Kirkegaard er utvidet til vel det firedobbelte av sin tidligere Størrelse. Det bemerkes at for Syd og Vestbyen blir Begravelsesplads paa

Stavnehalvøen, som er indkjøpt delvis dertil og delvis av Hensyn til den nye Broforbindelse.

Broer:

Nye Broer er foreslaat ved Stavne og paa Spidsen av Øen. Medens en ev. Bro ved Sommerro er avhængig av Statsbanernes Bestemmelse av Pladsen for Verkstederne. Elgesæter Plads er formet saadan, at en ny Bro kan opføres uavhængig av den gamle.

Større Planeringsarbeider:

Ladebækken er lagt i kulvert paa en stor Del av sit Løp inden Planomraadet og Dalen tænkt adskillig utfyldt. Paa et kortere Stykke hvor den ligger aapen, er der projekteret Lekeplads. Omraadet nedenfor Sindsager maa bli Gjenstand for adskillig fremtidig Bearbeidelse og Tørlægning, likesaa Dalen ved Høiskolen.

Det bemerkes at der indenfor det Omraade av Byen (de indre Dele), som ikke indgaar i denne Plan for Syd- og Østbyens Regulering, foreligger adskillige Reguleringsspørsmaal, sam bør utredes. Likesaa bør der utarbeides Forslag til Forandring av Bygningsloven tilsigtende, at indføre mere ordnede Bestemmelser for Bebyggelsen og visse Paabud om Tomteinddeling.

Saken om Bygrænsens Regulering, som bør fremmes alene, uavhængig av denne Plan, vil ved Planen faa faste Holdepunkter, idet den nye Bygrænse bør lægges i de projekterte Gater og saavidt mulig undgaa at krydse Kvartaler.

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

Forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebelte.

Aar 1912 den 16de august avholdt reguleringskommissionen møte paa formandskapets komiteværelse til behandling av forslag til reguleringsplan for de østlige og sydlige bydele med tilstøtende byggebælte.

Tilstede var de herrer Loreng, Fjermstad og Sand (de av Strindens herredsstyre i henhold til bygningslovens § 107—4 opnævnte mænd).

Fremlagt blev beskrivelse av reguleringsplanen dateret 11te juli og skrivelse fra Bjerknes, Bryn og stadskonduktøren til Trondhjems magistrat og formandskap av 30te s. m. Disse dokumenter blev oplæste og planen i sine hovedtræk gjennemgaat.

Man besluttede at anmode magistraten om at foranledige planen utlagt overensstemmende med bygningslovens § 5—2 i et tidsrum av 6 uker. Hr. Fjermstad henstilled at et eksemplar av planen forsaavidt angaar beltet blir utlagt i Strindens kommunelokale.

Bauck. M. Bøckmann. Johan Bruun. A. Motzfeldt. W. Darre Jenssen, kst. A. Sand. P. Fjermstad. E. Loreng. Johan Kirksæter. E. Brevig. Joh. Christensen.

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: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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.

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

Oppdragsnummer: 42-0025/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mellomveien 24A 7067 TRONDHEIM

Betegnelse: Gnr 411, bnr 141 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