# LILLEBERGVEGEN 12C

PRIVATMEGLEREN

# Lillebergvegen 12 C
# 7052 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1962
BRA: 88 $m^2$
BRA-i: 79 $m^2$



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 11 | 4 | 0 | 0 |



Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Lillebergvegen 12 C
7052 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26114

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år)  og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger utvendig må påregnes.

### Vannledninger

#### Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

#### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

### Våtrom

#### Oppsummering av overflater

Det registreres riss/sprekker i flis på vegg bak innfesting av baderomsvegg og mot vasken og mot vaskemaskin (nedre flis mot gulv). Dette kan skyldes at det er dårlig feste bak flisen (lite lim) og at flis er sprukket når baderomsveggen er satt opp.det er riss i flis (emaljen) i vegg mot kjøkken. (flis nederst mot kjøkken)

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Toalett er i et eget nedsenket område i badetrommet.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales på generelt grunnlag å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales å tette riss/sprekk i flis.

#### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Det er vedtatt i generalforsamlingen at det skal utbedres ventilasjon for baderommene, det skal vurderes balansert ventilasjon av boenhetene.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**7.1.2025**

Rapportdato
**24.1.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Lene Merete Hansen Hoøen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Ståle Karlsen Kronberget**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig


Navn: **Ståle Bergmann**
Telefon: **91373377**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**


TAKST MIDT-NORGE



**Egne premisser:**

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Lillebergvegen 12 C, 7052 Trondheim**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 58 | Bruksnr: | 342 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | 18 | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1962**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater og stående panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2 lags isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 88 | 79 | 9 | 0 | 8 |
| **Totalt m²** | **88** | **79** | **9** | **0** | **8** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | 79 | 75 | 4 | Entre/gang, bad, 3 soverom, stue og kjøkken. | Bod |
| **Totalt m²** | **79** | **75** | **4** | | |

## Kommentar til arealberegning

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Det er utkraget balkong med utgang fra stue. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2-lags glass.<br>Ytterdør i malt utførelse.<br>Terrassedør med glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer er bytter i 1985. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-2** |
| TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. | |

| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** |
|---|
| Overflatebehandlinger utvendig må påregnes. |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Betongdekke |
|---|---|
| Det er etasjeskille av betong. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-1** |

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| Type pipe | Tegl |
|---|---|
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| **Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** | **TG-1** |

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
|---|---|
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| **Oppsummering av overflater og innredning** | **TG-1** |
| Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.<br>Integrerte hvitevarer: mikrobølgeovn, stekeovn, Kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp. | |

### Avtrekk

| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
|---|---|
| Det er avtrekk med kullfilter. | |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

## 6.6 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Det er byttet deler av avløpsrør ifbm oppussing av bad og kjøkken.
Det ble utført rørfornying i 2020

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| **Oppsummering av avløpsrør** | TG-1 |

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Plast |

Det er vannledninger av kobber og plast.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Det er utført arbeider med vannrør ifbm oppussing av bad. Det er tilkoblet plastrør fra kjøkkenet og inn til dusjsone.

| | |
|---|---|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

El-skap er plassert i felles gang.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Det er byttet innmat i sikringsskap i 2007.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

| Oppsummering av elektrisk | TG-1 |
|---|---|

## 6.10 Varmtvannsbereder

| Plassering bereder |
|---|
| Kjøkkenbenk |

| Fundament |
|---|
| Kjøkkenskap uten understøttelse |

| Årstall |
|---|
| 2007 |

| Størrelse |
|---|
| 120 |

| | |
|---|---|
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| **Oppsummering av varmtvannsbereder** | **TG-1** |

## 6.11 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Det er naturlig ventilasjon gjennom lufteventiler på vindu.

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

## 6.12 Våtrom

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
|---|
| Det er flis på vegger og flis på gulv med varmekabel. Det er malt himling. |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet ble pusset opp i 2013. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

**Oppsummering av overflater** **TG-2**

Det registreres riss/sprekker i flis på vegg bak innfesting av baderomsvegg og mot vasken og mot vaskemaskin (nedre flis mot gulv). Dette kan skyldes at det er dårlig feste bak flisen (lite lim) og at flis er sprukket når baderomsveggen er satt opp.det er riss i flis (emaljen) i vegg mot kjøkken. (flis nederst mot kjøkken)

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Toalett er i et eget nedsenket område i badetrommet.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

**Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales på generelt grunnlag å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales å tette riss/sprekk i flis.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
| --- |
| Det er dusjnisje med garnityr, servantskap med servant og uttak til vaskemaskin. Det er veggmontert toalett. |

| | |
| --- | --- |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

## Ventilasjon

| | |
| --- | --- |
| Type ventilering | Naturlig |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-2** |

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Det er vedtatt i generalforsamlingen at det skal utbedres ventilasjon for baderommene, det skal vurderes balansert ventilasjon av boenhetene.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

## Fuktmåling

| | |
| --- | --- |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong (siporeksblokker) og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

## Dokumentasjon

| | |
| --- | --- |
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 6.13 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.15 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.16 Trapp

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

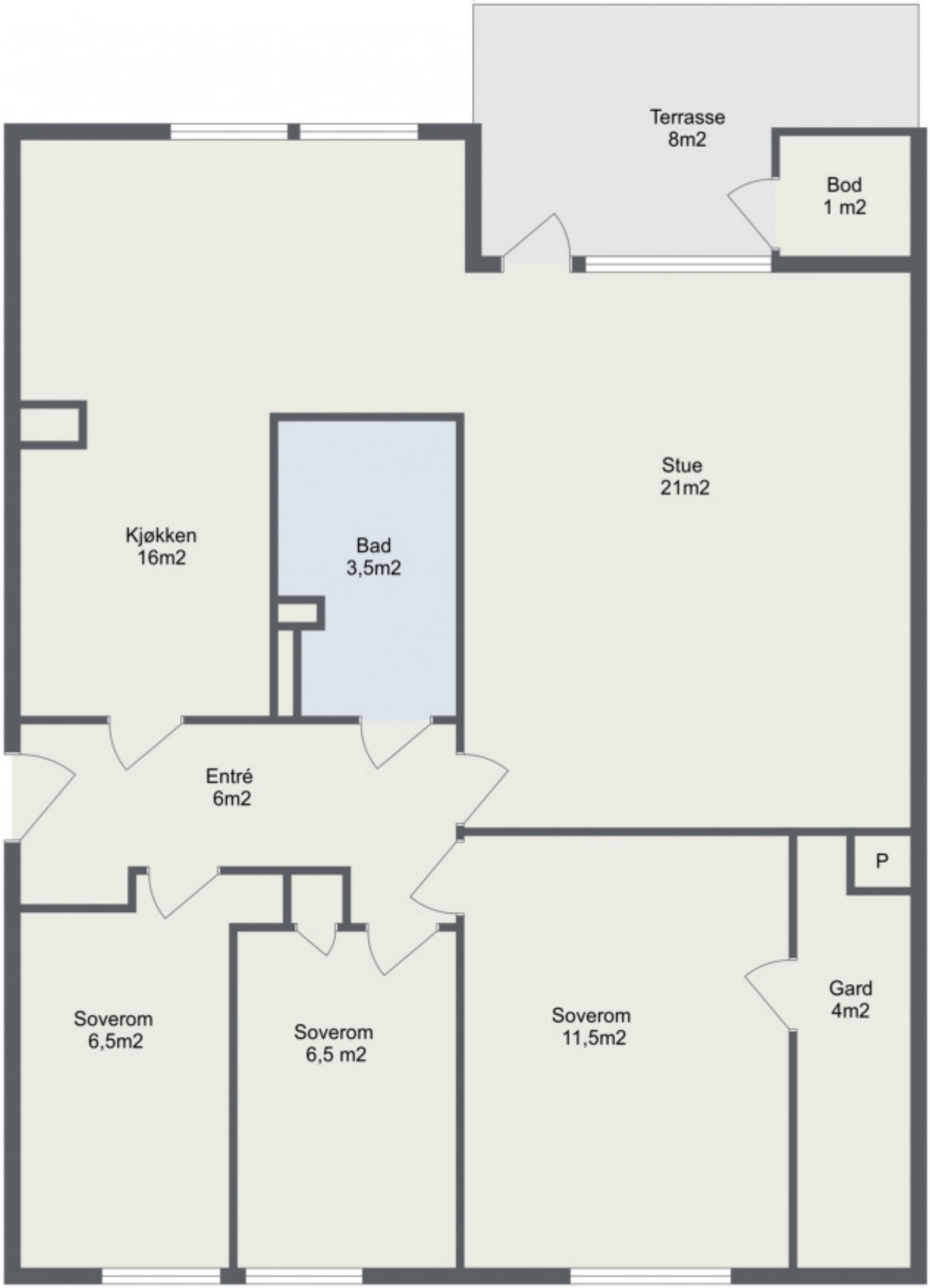
## 6.17 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.18 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# 2. Etasje

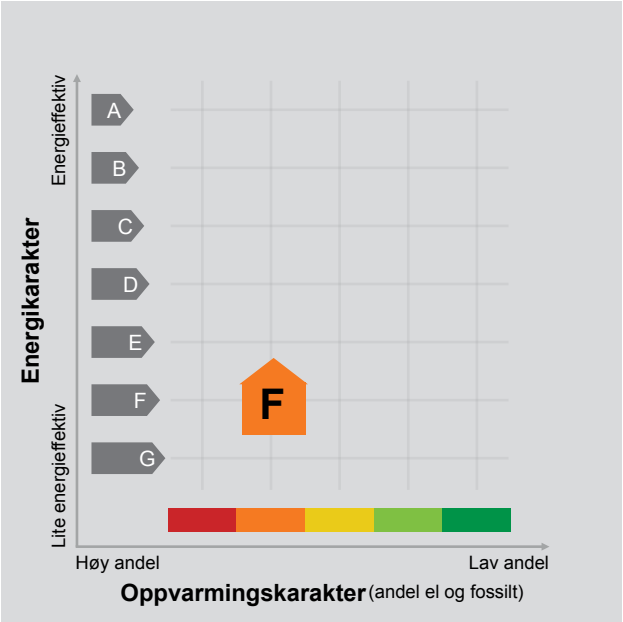



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Lillebergvegen 12C |
| Postnummer | 7052 |
| Sted | TRONDHEIM |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 58 |
| Bruksnummer | 342 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 182250546 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-71004 |
| Dato | 24.01.2025 |




**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)

**- Etterisolering av yttervegg**
**- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Følg med på energibruken i boligen**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1962 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 81 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

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

*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.*

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 5: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Trondheim |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 114240360 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Ståle Karlsen Kronberget | Lene Merete Hoøen |

| Gateadresse |
| --- |
| Lillebergvegen 12C |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Trondheim | 7052 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240360

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Totalrenovert av Bademiljø, sluttført april 2014 (El-focus utførte el-arbeidet sommer 2013). |
| Arbeid utført av | Bademiljø, El-focus |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Utskifting av sluk og nødvendig legging av avløpsrør |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Gjennomført rørfornying våren 2020 i regi av borettslag |
| Arbeid utført av | Olimb Rørfornying |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | EL-focus utførte el-arbeid i forbindelse med lys og varme på badet sommer/høst 2013. Proff Elektro utføre el arbeid på kjøkken sommer 2013. Privat bekjente av tidligere eiere (autorisert elektriker) satte opp nye strømpunkter på soverom i 2015. Elektro Trøndelag AS byttet lysbrytere på 5 rom i 2020. |
| Arbeid utført av | El-focus, Proff Elektro, privat elektriker, Elektro Trøndelag AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I 2018 av Powertech Solution AS i forbindelse med bytta av strømmåler |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Borettslaget har lagt til rette for elbil-lading. |

Document reference: 114240360

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget planlegger rehabilitering av eksisterende bebyggelse og utbygging på eiendommen.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vedtak om rehabilitering og utbygging påvirker felleskostnadene i en periode. Se oversikt over endring av fellesgjeld og -kostnader fra borettslaget.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114240360

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114240360

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ståle Kronberget | f9ec80da3ac32fb30098f90446bc78b86e8c4f82 | 28.01.2025 07:51:37 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Lene Merete Hoøen | 69bb762e865cdb8603c400a37f8c061d4c3c5619 | 24.01.2025 12:16:53 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 114240360

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# ORDENSREGLER

# for

# Blusuvold Borettslag

**Revidert oktober 2024**


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Innledning | s. 2 |
| 2. | Uteareal | s. 2 |
| 3. | Oppganger/kjellere | s. 2 |
| 4. | Balkonger/tørkebalkonger/vinduer | s. 3 |
| 5. | Leilighetene | s. 4 |
| 6. | Husdyrhold | s. 5 |
| 7. | Renovasjon | s. 5 |
| 8. | Vaskeriet | s. 5 |
| 9. | Parkering/garasjer | s. 6 |
| 10. | Festlokale | s. 7 |
| 11. | Forsikring | s. 7 |

# 1. INNLEDNING

Ordensreglene skal sikre beboerne trygghet, orden, ro og trivsel i hjemmene.
Ordensreglene gjelder for andelseierne og de som bor i leilighetene i borettslaget.
Ordensreglene gjelder også for besøkende, og de som parkerer kjøretøy på borettslagets område.
Ordensreglene er utarbeidet med hjemmel i borettslagsloven § 5 – 11, 4.ledd.

Hver enkelt andelseier, leietaker og besøkende er ansvarlig for at Ordensreglene blir fulgt.

**Meldinger og annen informasjon fra styret til andelseiere og leietakere ved rundskriv (på borettslagets hjemmeside eller ved utdeling, eller oppslag i oppgangene) gjelder på samme måte som Ordensreglene.**

Borettslagets hjemmeside: **blusuvold.no**

For øvrig gjelder lov om borettslag (Lov 2003-06-06 nr. 39, i kraft 2005-08-05), og borettslagets vedtekter (sist revidert 31.01.2018).

# 2. UTEAREAL

2.1 Vern om plener og beplantning. Ta ikke snarveier over plenene, men bruk opparbeidede gangstier. Unngå å skade plenen ved utendørs grilling.

2.2 Kast ikke mat på plenen eller verandaen. Dette kan tiltrekke mus, rotter og andre skadedyr til området.

2.3 Bedene foran inngangspartiene stelles av oppgangens beboere. Det kan etter først å ha avtalt med styret, søkes om å få refundert innkjøp av blomster, stauder og busker.

2.4 Det er ikke tillatt å plassere containere foran blokkene uten etter styrets eller vaktmesters tillatelse.

2.5 Det er ikke tillatt å plassere private lekeapparater/innretninger som for eksempel trampoline, sandkasse og fotballmål på borettslagets fellesareal.

2.6 Benker og bord skal ikke plasseres til hinder for plenklipping etc., og skal umiddelbart ryddes og fjernes fra plenene etter bruk.

2.7 Det er ikke tillatt å henge gjenstander og lekeutstyr/-apparater i trær og stativer.

# 3 OPPGANGER/KJELLERE

3.1 Det skal ikke settes sykler, barnevogner, rullatorer, ski eller andre gjenstander i trappeoppganger eller kjellerganger. Barnevogner og rullatorer som ofte er i bruk kan plasseres under trappen i kjellernivå hvis ikke annet avtales med oppgangens beboere.

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander, sko, søppelposer og annet utenfor entrèdørene.

3.2 Det er ikke tillatt å lagre/plassere ting i kjellergangene.

3.3 Det er ikke tillatt å ta strøm til fryser/kjøleskap i kjellerbodene uten etter styrets tillatelse.

3.4 Lagring av ting/utstyr i tilfluktsrommene skal avtales med styret. Sykkelboden bør bare brukes til sykler og evnt. sykkelvogner. Sykler og sykkelvogner som står parkert i sykkelbodene skal merkes med navn.

3.5 Utvendige dører til sykkelbodene, og dører fra trappegang til kjeller skal alltid være låst.

3.6 Inngangsdører og kjellerdører skal være låst hele døgnet.

3.7 Navneskilt til utvendig ringetavle og dørklokke skal være standard, og bestilles hos vaktmester.

3.8 Navneskilt på postkassen bør være standard skilt (hvitt med sort skrift). Påklistrede lapper må unngås. Navneskilt kan bestilles hos vaktmester.

3.9 Utlufting av leilighetene skal ikke skje mot trappeoppgangen.

3.10 Det er røykeforbud i trappeoppganger, kjellere og ellers på borettslagets innendørs fellesareal.

3.11 Ved tilskitning av oppganger og kjellerganger under innflytting, oppussing eller ved frakt og annet, påligger det den enkelte andelseier/beboer å vaske, rydde og rengjøre etter seg.

# 4 BALKONGER/TØRKEBALKONGER/VINDUER

4.1 Gulv på stuebalkong skal vedlikeholdes med maling ved behov, eller minst hvert 4. år. Maling fås kostnadsfritt hos vaktmester.

4.2 Utelampen på balkongen er lysstyrt, og slås på samtidig for hele blokken. Andelseier/beboer plikter å sørge for at lyspæren er i orden. Det anbefales bruk av sparelampe.

4.3 Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser eller andre gjenstander på utsiden av balkongen. Det er heller ikke tillatt å henge julenek på balkongene.

4.4 Det er ikke tillatt å montere flaggstenger, markiser, utvendige persienner, antenner, parabolanlegg, varmepumpe og lignende på balkongen, eller ellers på borettslagets bygninger.
Det må heller ikke monteres skjermvegg av noe slag, høye skap eller drivhus over rekkverket. Solparasoll kan brukes, og det kan monteres feste for balkongflagg.

Annet flagg enn nasjonalflagget tillates ikke brukt.

4.5 Det er ikke tillatt å lagre tunge gjenstander, eks. store kvanta med ved på balkongen, og balkongene skal heller ikke brukes som lagringsplass av avfall, gjenstander og eiendeler.

4.6 **Det er totalforbud mot bruk av grill på balkonger**. I tillegg er det forbud mot bruk av bart lys (åpen ild) på balkongene. Eventuell overtredelse av grillforbudet vil bli anmeldt.

4.7 Ta hensyn til naboene ved å unngå røyking på balkongene.

4.8 Det er ikke tillatt å riste/lufte matter, tøy eller sengeklær fra stuebalkong, vinduer, tørkebalkong, eller i trappeoppgang.

# 5 LEILIGHETENE

5.1 Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 2200 og kl. 0600.

5.2 Blokkene er oppførte med etasjeskillere og vegger mellom leilighetene av 15 cm tykk betong uten noen form for ekstra lydisolasjon. Dette i tillegg til luftekanaler gjør at lyd lett forplanter seg i byggene. Det skal tas hensyn til dette slik at ikke naboer sjeneres med høy musikk, unødig støy og høye lyder.

5.3 Oppussing av leilighet skal skje på en mest mulig skånsom måte med hensyn til støy og sjenanse for naboene. Oppussingsarbeider som medfører støy og som vil ta tid, skal i god tid før arbeidene påbegynnes, varsles til berørte naboer.
For godt naboskaps skyld anbefales at tidspunkt for arbeid som medfører sterk støy avtales nærmere med berørte naboer, og at slikt arbeid bør unngås i helge- og høytidsdager.

5.4 Andelseier/beboer har ansvar for at røykvarsler og brannslukningsapparat fungerer i leiligheten. Apparatet bør vendes minst hver andre måned og kontrolleres

5.5 Ved bruk av ildsted i leiligheten skal det kun fyres med brennbart materiale som ved, briketter og lignende, jfr. brannvernforskriften.

5.6 Det er ikke tillatt å montere elektrisk avtrekksvifte til avtrekkskanalene på kjøkken og bad. Dette fordi utlufting ved bruk av avtrekksvifte vil kunne ødelegge det naturlige avtrekket i avtrekkskanalene. Det er heller ikke tillatt å innsnevre, ombygge eller endre på avtrekkskanalene.

5.7 Utbedring og vedlikehold av baderomsluk i leilighetene påligger hver andelseier. Vannskader fra bad omfattes normalt ikke av forsikringen fordi det forutsettes at dette skal være tett og vedlikeholdt. Utbedring, vedlikehold og skifte av sluk skal kun utføres av autorisert håndverker, og etter forskrift i våtromsnormen.
Ved fremleggelse av dokumentasjon på utført skifte av sluk fra autorisert håndverker, kan borettslaget etter søknad refundere kr. 4000,-. En forutsetning for refusjon er at

andelseier tilflytter og bor i leiligheten. En eventuell søknad om refusjon må fremsettes senest 1 år etter utført slukskifte.

5.8 Hovednøkkel som kan låse opp entrèdøren til alle leilighetene oppbevares av Falck. Hvis det skulle oppstå en nødssituasjon med behov for hjelp til opplåsing, kan Falck tilkalles på tlf. 73 95 78 50.
Andelseier/beboer som har behov for slik tilkalling skal legitimere seg, og betale alle kostnadene ved dette selv.

5.9 Følgende utstyr tilhører Telenor og kan ikke fjernes ved salg eller annet:
Tv-dekoder, modem, brannslukningsapparat.

# 6 HUSDYRHOLD

6.1 Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller større husdyr uten godkjenning fra styret i hvert enkelt tilfelle. Før eventuell godkjenning av styret må søker innhente underskrifter (med eventuelle merknader) fra alle beboere i oppgangen.

6.2 Hundehold og annet husdyrhold skal skje på forsvarlig måte, og ikke være til fare sjenanse eller hinder for andre beboere.

6.3 Hunder skal alltid være i bånd på borettslagets område. Avføring etter hund skal umiddelbart fjernes.

6.4 Borettslagets søknadsskjema om dyrehold (se vår hjemmeside), skal benyttes.

# 7 RENOVASJON

7.1 Husholdningenes avfall skal kildesorteres og legges i containere for henholdsvis matavfall, restavfall, papp/papir, plastemballasje og glass- og metallemballasje.
Farlig avfall skal plasseres i spesielle beholdere etter egen tømmeplan.
Se hjemmesiden til Trondheim Renholdsverk.
Containerne er plasserte på fellesområdet ved garasjene.

7.2 Borettslaget har primo mai hvert år våropprydding. Da er det anledning til å kaste annet avfall enn papp/papir, miljøavfall og restavfall.
Det er under våropprydddingen ikke tillatt å kaste miljøfarlig avfall som for eksempel maling/malingsbøtter, bildekk, bilbatterier, giftige væsker, pærer/lysrør og elektriske artikler.

# 8 VASKERIET

8.1 Borettslagets fellesvaskeri er i sokkeletasjen i Lillebergvegen 6.
Vaskemaskinene og tørketromlene er tilkoblet myntautomater.

8.2 Det er ikke tillatt for andre enn borettslagets beboere å bruke vaskeriet.

8.3 Maskiner og utstyr skal behandles så skånsomt som mulig, og de skal rengjøres og tørkes etter bruk.

8.4 Vaskeriets åpningstider er:

| | |
|---|---|
| Mandag – Torsdag: | 0800 – 2000 |
| Fredag: | 0800 - 1800 |

Helligdager og alle dager før helligdager holdes vaskeriet stengt.

# 9 PARKERING/GARASJER/LADEPLASSER FOR EL-BIL

9.1 Parkering av kjøretøy kan bare skje etter tillatelse, og på borettslagets oppmerkede og skiltede parkeringsplasser.
Trondheim Parkering håndhever borettslagets parkeringsregler ved tilsyn, veiledning, kontroller og inndriving av kontrollavgift.
Borettslaget har et begrenset antall parkeringsplasser og den enkelte andelseier administrerer selv 1 fast uteplass og 1 gjesteplass (24 timer) gjennom SmartOblat-registeret.

9.2 Borettslaget har 100 garasjer. Den som er tildelt garasje gis ikke tilgang til utendørs parkering, men kan administrere 1 gjesteplass i SmartOblat-registeret.
Styret har egen kontaktperson for garasjeutleie (se hjemmeside, blusuvold.no)
Søknad sendes på e-post til blusuvold@styremail.no
Søknaden skal inneholde: kjøretøyets registreringsnummer, andelseiers navn, andelsnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.
Andelseier betaler leie av garasjeplass og får tilsendt faktura fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

9.3 Borettslaget har 21 ladeplasser for el-biler. Ladeplassene er skiltet og nummererte, og skal kun benyttes av den andelseier som har fått den aktuelle plassen.
Søknad om tillatelse sendes på e-post til blusuvold@styremail.no.
Søknaden skal inneholde: andelseiers navn, andelsnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.
Når søknaden er innvilget meldes dette til Trondheim Parkering, og andelseier mottar deretter 2 e-poster fra Trondheim Parkering om tildeling av 1 ladeplass og 1 stk. gjesteoblat. Deretter tar andelseier selv kontakt med Aneo Mobility for bestilling og oppkobling på nummerert ladeplass.
Se https://www.aneo.com/tjenester/mobility/ tlf. 464 26000
Andelseier betaler leie av ladeplassen og får tilsendt faktura fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

9.4 Borettslaget har 45 parkeringsplasser for uteparkering.
Andelseier sender søknad om p-plass på e-post til blusuvold@styremail.no
Søknaden skal inneholde: andelseiers navn, andelsnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.
Når søknaden er innvilget, melder styret dette inn til Trondheim parkering, og andelseier mottar deretter 2 e-poster fra Trondheim Parkering med varsel om tildeling av 1 fast uteplass og 1 stk. gjesteoblat.
Andelseier betaler leie av parkeringsplass og får tilsendt faktura fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

# 10 FESTLOKALE

10.1 Borettslaget har eget festlokale i kjelleren i Lillebergvegen 6. Festlokalet kan etter søknad leies ut til andelseiere. Styret har egen kontaktperson for utleie av festlokalet. Se årlig infoskriv.

10.2 Det er utarbeidet egen instruks for vilkår for leie av festlokalet og pris som skal godtas og underskrives av leietaker før utleie skjer.
Festlokalet skal alltid ryddes og rengjøres etter bruk. Eventuelle skader som er oppstått skal straks meddeles styret og erstattes av leietaker.

# 11 FORSIKRING

11.1 Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen gjelder all utilsiktet skade på bygninger, som for eksempel brann og vannskade.

11.2 Egenandel på forsikringsoppgjør er for tiden kr. 12 000,-, og skal dekkes av andelseieren selv. Enhver skade må overstige egenandelen om det skal gjøres krav overfor forsikringsselskapet.

11.3 Hvis skade skulle oppstå, skal andelseier snarest mulig melde fra til borettslagets forsikringsselskap, styret og vaktmester. Forsikringsselskapet vil sørge for besiktigelse og taksering av skaden. Dette gjøres til Gjensidige forsikring på telefon 03100 (åpent døgnet rundt), evnt. kundeservice@gjensidige.no, eller til Søderberg & Partners forsikringsmegling, tlf. 73 60 60 50, e-post: trondheim@soderbergpartners.no

Styret

# VEDTEKTER
# FOR
# BLUSUVOLD BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling,
15. februar 2006.
Sist endret i ordinær generalforsamling 28. april 2021.

## § 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Blusuvold Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), jfr. borettslagsloven § 1- 1, 1.ledd.
Borettslaget kan også drive virksomhet som henger sammen med boretten, jfr. borettslagsloven § 1 – 1, 1.ledd.

Forretningskontoret er i Lillebergveien 6 i Trondheim kommune.

Borettslagets organisasjonsnummer er 963 954 735.

## § 2. Andeler og ansvar

Andelene skal være på kr. 100,- - kroner – ett – hundre.

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for lagsforpliktelsene, jfr. borettslagsloven § 1 – 2.

Egenandel ved forsikringsskade i den enkelte leilighet betales av andelseier.

## § 3. Andelseiere

Hver andelseier kan bare eie èn andel, og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget, jfr. borettslagsloven § 4 – 1.
Ved sameie i andel gjelder reglene i borettslagsloven § 5 – 2.
Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. borettslagsloven § 5 – 2, 2.ledd.
Borettslaget kan pålegge salg av boligen dersom bruksoverlating er gjort i strid med borettslagsloven § 5 – 2, 2.ledd.

Alle andelseiere skal ha utlevert et eksemplar av vedtektene.

## § 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en boenhet i laget og rett til å bruke fellesareal til det de er tenkt til eller vanlig brukt til.

## § 5. Overlating av bruken til andre

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av borettslagsloven § 5 – 4 til § 5 – 6.
Søknad om overlating av bruk av boligen skal fremsettes skriftlig til styret.
Søknaden skal inneholde opplysninger om hvor lenge bruken er tenkt overlatt til andre, navnet på den (de) som bruken er overlatt til, og opplysninger om informasjon om ordensregler m.v.
Andelseier skal også skriftlig informere om sin nye midlertidige adresse samt telefonnummer han/hun kan treffes på, så lenge andelseier har overlatt bruken av boenheten til andre.

Godkjenning vil bli nektet dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, samt i tilfeller der brukeren ikke vil kunne bli andelseier, jfr. borettslagsloven § 4 – 4.
Har borettslaget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre inntil 30 døgn uten borettslagets samtykke (korttidsutleie).

Overlating av bruken minsker ikke andelseiers plikter i forhold til borettslaget.

Dersom bruken er overlatt i strid med vedtektenes § 5 og borettslagsloven § 5 – 9, eller at vilkårene for bruksoverlating ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.
Alle bruksretter til boligen faller bort når andelen skifter eier.

## § 6. Eierskifte og vilkår for eierskifte

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal være gyldig overfor borettslaget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 3 i vedtektene og borettslagsloven § 4 – 1.
Styret kan ellers nekte godkjenning dersom det er saklig grunn til det.
Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp – eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.
Erververen av en andel har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 2.ledd.
Tidligere andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye andelseiere for betaling av felleskostnader til godkjenning av ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 3.ledd.

For arbeid med eierskifte om nekting og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen, jfr. borettslagsloven § 4 – 6.
Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for gitt, jfr. borettslagsloven § 4 – 5, 1.ledd. Meldingen skal inneholde begrunnelse for nekting, og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.
Når andel er skiftet eier skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

## § 7. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Følgende regler gjelder for bruk av forkjøpsrett for andelseierne:

Ved ledig leilighet gjelder omfordeling/tildeling (bytte/kjøp). Andelseier som er interessert i omfordeling (bytte) søker spesielt om dette, og må da stille sin leilighet til disposisjon for salg.
Vedrørende tildeling kan det søkes for:

A. Barn (over 18 år)
B. Foreldre til andelseier/ektefelle
C. De av andelseierne som tidligere har fått leilighet til barn/foreldre kan også søke.

Vedrørende tildeling, så går pkt. A foran pkt. B. Både pkt. A og B går foran pkt. C.
Omfordeling (bytte) går foran tildeling.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektemake, til andelseierens eller ektemakens slektning i opp – eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til 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 går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager fra laget fikk melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, jfr. borettslagsloven § 4 – 15, 1.ledd.
Det er bare borettslaget som kan gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaverne, jfr. borettslagsloven § 4 – 14.
Krever flere andelseiere i borettslaget å overta en andel i henhold til forkjøpsretten, bestemmer styret i borettslaget, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen, hvem som skal gå foran.

## § 8. Mislighold

Dersom en andelseier til tross for advarsler misligholder pliktene sine vesentlig, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse etter borettslagsloven § 5 – 23.
Advarsel skal være skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi borettslaget rett til å kreve andelen solgt, jfr. borettslagsloven § 5 – 22.

## § 9. Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, med like mange vara medlemmer.
Tjenestetiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år.
Varamedlemmene velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder og sekretær blant styrets medlemmer.

## § 10. Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styrets medlemmer er tilstede.
Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmer som er gitt. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.
Styret kan gi prokura.
Styrets leder og ett styremedlem gir opplysninger om borettslaget til Foretaksregisteret.

## § 11. Generalforsamlingen

Generalforsamlingen har øverste myndighet i laget.
Ordinær generalforsamlingen holdes hvert år innen den 30. april.
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 sier hvilke saker de ønsker skal tas opp.
Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.
Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

## § 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne forbindelse spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjørelse til styret.
5. Valg, jfr. Vedtektenes § 9.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 13. Møteregler

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.
Møtelederen skal sørge for at det blir ført protokoll over alle saker som bli behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.
Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst èn andelseier som generalforsamlingen skal velge mellom de som er tilstede.
Hver andelseier har èn stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler.
En andelseier kan avgi stemme som fullmektig for en annen. For èn andel med flere eiere kan det bare bli avgitt en stemme.
Med unntak av vedtektenes § 15 avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## § 14. Revisor

Generalforsamlingen skal velge en eller flere revisorer, og kan velge en eller flere vara revisorer, jfr. borettslagsloven § 9 – 2.

## § 15. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 16. Forholdet til borettslagsloven

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder borettslagsloven av 6. juni 2003, i kraft 15. august 2005.

# BALANSE

## BLUSUVOLD BORETTSLAG

| EIENDELER | NOTER | REGNSKAP 2023 | REGNSKAP 2022 |
|---|---|---|---|
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| EIENDOM MED GRUNN | | 37 265 158 | 37 265 158 |
| ARBEIDSMASKINER | | 127 500 | 179 000 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | **6** | **37 392 658** | **37 444 158** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| RESTANSER FELLESKOSTNADER | 4 | 147 778 | 140 996 |
| VASKERIET | | 10 500 | 10 500 |
| BANKINNSKUDD | 1 | 7 352 105 | 5 911 906 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | **8** | **7 510 383** | **6 063 402** |
| **EIENDELER** | | **44 903 041** | **43 507 560** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **INNSKUTT EGENKAPITAL** | | | |
| ANDELSKAPITAL | | -21 200 | -21 200 |
| **SUM INNSKUTT EGENKAPITAL** | | **-21 200** | **-21 200** |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL** | | | |
| ANNEN EGENKAPITAL | | -33 144 795 | -31 518 661 |
| **SUM OPPTJENT EGENKAPITAL** | | **-33 144 795** | **-31 518 661** |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-33 165 995** | **-31 539 861** |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| LÅN DNB BANK | 7 | -9 068 929 | -9 408 522 |
| BORETTSINNSKUDD | | -1 657 300 | -1 657 300 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **-10 726 229** | **-11 065 822** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| LEVERANDØRGJELD | | -572 050 | -511 956 |
| FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER | | -149 167 | -168 065 |
| SKYLDIG ARB.AVG./ SKATTETREKK/ FERIEP | | -243 077 | -187 640 |
| PÅLØPNE RENTER | | -46 522 | -34 216 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | **8** | **-1 010 817** | **-901 877** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | **-44 903 041** | **-43 507 560** |

Trondheim 4/4-24

Alf Rune Nilsen
Styreleder

Kirsten Åune
Styremedlem

Tiger Svarholt
Styremedlem

Margrete Baustad
Styremedlem

Magnus Berg Thurman
Styremedlem

# RESULTAT

## BLUSUVOLD BORETTSLAG

| | NOTER | REGNSKAP 2023 | REGNSKAP 2022 | BUDSJETT 2023 | BUDSJETT 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | |
| INNKREVDE FELLESKOSTNADER | | 9 357 594 | 8 102 195 | 9 357 594 | 9 802 968 |
| GARASJELEIE | | 218 375 | 225 050 | 200 000 | 200 000 |
| INNTEKT VASKERIAUTOMAT | | 12 000 | 4 100 | 10 000 | 10 000 |
| UTLEIE AV LOKALE | | 12 500 | 23 000 | | |
| DIVERSE INNTEKTER | | 98 448 | 159 392 | | |
| **SUM INNTEKTER** | | **9 698 917** | **8 513 737** | **9 567 594** | **10 012 968** |
| **UTGIFTER** | | | | | |
| STYREHONORAR | 5 | -230 000 | -193 000 | -230 000 | -230 000 |
| REVISJONSHONORAR | 5 | -13 750 | -13 750 | -14 000 | -14 500 |
| REGNSKAPSHONORAR | | -219 170 | -206 900 | -212 000 | -225 000 |
| VAKTMESTERLØNN | 5 | -606 414 | -553 682 | -560 000 | -620 000 |
| ANDRE LØNNINGER | | -279 087 | -279 595 | -350 000 | -350 000 |
| ARBEIDSGIVERAVGIFT | | -158 499 | -145 915 | -161 000 | -169 000 |
| AVSKRIVNING ANLEGGSMIDLER | | -51 500 | -51 500 | -52 000 | -52 000 |
| VEDLIKEHOLD | 2 | -1 275 624 | -2 447 112 | -2 140 000 | -1 200 000 |
| ANDRE DRIFTSUTGIFTER | 3 | -4 857 482 | -4 390 875 | -4 575 000 | -4 955 000 |
| **SUM UTGIFTER** | | **-7 691 526** | **-8 282 329** | **-8 294 000** | **-7 815 500** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **2 007 391** | **231 408** | **1 273 594** | **2 197 468** |
| **FINANSINNTEKTER/KOSTNADER** | | | | | |
| RENTEINNTEKT BANKINNSKUDD | | 96 918 | 27 736 | 15 000 | 30 000 |
| RENTEUTGIFTER | | -478 175 | -280 698 | -380 000 | -540 000 |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **-381 257** | **-252 962** | **-365 000** | **-510 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 626 134** | **-21 555** | **908 594** | **1 687 468** |
| AVDRAG LÅN | | -339 592 | -407 678 | -370 000 | -328 000 |
| AVSKRIVNING ANLEGGSMIDLER | | 51 500 | 51 500 | 52 000 | 52 000 |
| **ENDRING DISPONIBLE MIDLER** | 8 | **1 338 042** | **-377 733** | **590 594** | **1 411 468** |

# Budsjett 2024

**Blusuvold Borettslag**

Alle beløp i NOK

| | Budsjett | | | Virkelig | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **2024** | **2023** | **%** | **Regnskap pr desember** | **Regnskap 2022** |
| Felleskostnader | 10 699 200 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | **10 699 200** | **0** | **0,0** | **0** | **0** |
| Diverse lønn og andre godtgjørelser | 1 369 000 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Avskrivning | 52 000 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 14 500 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | 225 000 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Kommunale avgifter og renovasjon | 2 110 000 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Administrasjons- og møteutgifter | 60 000 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg | 80 000 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Renhold/ matteservice | 315 000 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Vedlikehold/ drift | 1 280 000 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Energikostnader | 200 000 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Fellesavtale TV og bredbånd | 1 570 000 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| Forsikring | 540 000 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | **7 815 500** | **0** | **0,0** | **0** | **0** |
| **Driftsresultat** | **2 883 700** | **0** | **0,0** | **0** | **0** |
| **Finansinntekter og -kostnader** | | | | | |
| **Resultat** | **2 883 700** | **0** | **0,0** | **0** | **0** |
| **Overføringer** | | | | | |

# Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Blusuvold Borettslag

Ekstraordinær generalforsamling ble avholdt torsdag 13. november 2023 kl. 17.30
Sted: Frikirken, Brøsetveien 145A

Tilstede fra styret: Alf Rune Nilsen, Tiger Svarholt, Magnus Thurmann, Margrethe Skjervold Baustad og Kirsten Aune.

Øvrige tilstede: Tone Lillestøl, Ernst & Young AS, Arild Fjeld Olsen, FOC AS og Petter K. Nedregotten, Fredensborg Bolig AS, Kjell Haukø, KK. Håvard Malm Hamlandsø, Eiendomsmegler 1.

## Dagsorden

1. Konstituering
2. Vedlikehold/Rehabilitering
3. Utvidelse av borettslaget
4. Erverv av parkeringsplasser i p-anlegg ved utvidelse av borettslaget

## 1. Konstituering

a. Valg av møteleder: Mari Østgaard ble valgt
b. Valg av møtesekretær: Margrethe S. Baustad ble valgt
c. Det møtte 94 stemmeberettigede og 41 fullmakter ble innlevert
   Totalt 135 stemmeberettigede
d. Andelseieren Rolf Thomas Bøyesen og Siv Wågan ble valgt til å underskrive protokollen
e. Ingen bemerkninger til innkallingen – innkallingen godkjent
f. Anne Kojedal, Rolf Thomas Bøyesen, Siv Wågan ble valgt til tellekorps

Det ble med flertall stemt for å endre rekkefølge på saksbehandling. Sakene ble behandlet i følgende rekkefølge: Sak 3, Sak 2, Sak 4.

Styrets leder innledet og redegjorde for prosessen og bakgrunnen for forslagene.
Kjell Haukø redegjorde for tilstandsrapportens funn og nødvendig vedlikehold.
Tone Lillestøl informerte om økonomien rundt utbygging.
Håvard Malm Hamlandsø informerte om salgsverdi av eksisterende andeler ved evt rehabilitering og utbygging.

Det ble underveid åpnet for diskusjon og flere andelseiere uttrykte sine synspunkter både på det som gjaldt rehabilitering og utvidelse av borettslaget.

## 2. Vedlikehold/Rehabilitering

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Det er kjent for alle at Blusuvold Borettslag er i behov for et betydelig og helt nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.
Dette er tydelig opplyst og beskrevet i de siste års ordinære generalforsamlinger, i en omfattende Tilstandsrapport utført av Ing. Karl Knudsen AS den 02.11.2020, gjennom informasjonsmøter og ekstraordinære generalforsamlinger samt gjennom rundskriv til andelseierne.

Tilstandsrapporten, som nå er 3 år gammel, beskriver tilstandsgrader og konsekvensgrader på tre helt avgjørende områder i borettslaget:

Lillebergveien 6 – TG3 og KG3: Bygget beskrives som dårlig bygningsmessig og med behov for brannsikring. Ingen restlevetid.

Tørkebalkonger – TG3 og KG3: Fuktskader/råteskader/rustskader, gir stort varmetap. Kan utgjøre en potensiell og umiddelbar fare. Ingen restlevetid.

Balkonger – TG2 og KG3: Mange balkonger er i dårlig forfatning, svelling av treverk, fuktskader på limtredragere, oppsprekking og råteskader. Stort varmetap, og der tilstanden er dårlig er restlevetiden angitt til maks 2-5 år.

Tilstandsrapport og rundskriv er delt ut til samtlige andelseiere, og ligger på borettslagets hjemmeside.
Vinduer og isolasjon i vegger og kledning er i dårlig tilstand og konsekvensgraden er stor og alvorlig. Borettslaget ble sist rehabilitert med skifte av vinduer og isolasjon i vegger i 1986. Bygningsmassen ligger langt under de energikrav som følger av Sintef Byggforsk´s levetidstabell. Det er også slik at bygningsmassen ligger langt under de energikrav som forventes å komme fra myndighetene innen få år for å få ned utslipp og strømutgifter.

Det er antatt at et såpass stort vedlikehold som borettslagets står i behov for. og som er beskrevet i Tilstandsrapporten, vil ha en kostnadsramme på rundt 240 000 000,-.
Vedlikehold av bygningsmassen er etter loven den viktigste plikt et styre i et borettslag har. Det å unnlate en slik plikt kan medføre et betydelig brudd på dette ansvaret.
Sett på denne bakgrunn kan et styre i visse tilfeller igangsette et nødvendig og påkrevd vedlikehold uten å gå i generalforsamling om spørsmålet.
Et vedlikehold innebærer i denne sammenhengen at styret kan igangsette vedlikeholdstiltak som er nødvendige, påkrevde og som ikke medfører bygningsmessige endringer eller en økning i standarden på bygningene uten å måtte gå til generalforsamlingen for å få flertall.
Dersom det utføres bygningsmessige endringer eller standardheving gjennom f. eks utbygging av fasader eller ventilasjonssystemer, betraktes dette som rehabilitering og krever 2/3-dels flertall i en generalforsamling.
Det vil uansett være en trygghet for styret først å ha forankret spørsmålet i generalforsamling før et betydelig vedlikehold iverksettes.

Det er styrets forslag at generalforsamlingen vedtar en rehabilitering av borettslaget fordi dette reelt fremstår best både energiøkonomisk, økonomisk og praktisk, og gi mer for pengene enn ved kun et vedlikehold.

Det er styrets syn at et vedlikehold/rehabilitering uansett må igangsettes med en helhetlig og sammenhengende plan. Et klattvis og sporadisk vedlikehold vil være betydelig mer kostnadskrevende og dessuten medføre en langvarig og belastende påkjenning for bomiljøet.
Det er i tidligere rundskriv beskrevet at det vil være meget inngripende og alvorlig dersom styret får råd fra fagkyndige om å legge ned bruksforbud/redusert bruk på tørkebalkonger og enkelte balkonger i tiden frem til vedlikehold igangsettes.
Forskjellen på et vedlikehold av bygningsmassen og en rehabilitering kan for vårt borettslag vises slik:

<u>Vedlikehold:</u>
-Ny drenering og isolering grunnmurer
-Utlekting, ny isolasjon og kledning, nye fasader
-Skifte av alle vinduer og balkongdør
-Vedlikeholde balkonger som i dag
-Vedlikeholde tørkebalkonger
-Nytt lovpålagt renovasjonssystem
-Vinduer m/spalteventil og gjenåpning av ventiler

<u>Rehabilitering:</u>
-Større balkong og utvidelse av stue (dette fjerner kuldebro)
-Nye inngangspartier gir bedre isolasjon og hindrer varmetap mot innganger/oppganger. Energibesparende.
-Nye balkonger i Lillebergveien 6
-Ventilasjonssystem i leilighetene, f.eks. balansert ventilasjon eller Lunos/Flexit romventilasjon

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen vedtar rehabilitering av borettslagets bygningsmasse, og herunder gi styret;

- fullmakt til å inngå de nødvendige avtaler og iverksette nødvendige tiltak for å oppnå avtale med for eksempel byggherre, entreprenør og andre rådgivere for å realisere generalforsamlingens vedtak om rehabilitering.
- fullmakt til å forvalte prosjektet knyttet til rehabilitering med inntil 10 % økning av samlede kostnader. Dersom tiltak går utover dette må generalforsamlingen fatte ytterligere vedtak.

Denne fullmakten vil ha gyldighet for styret inntil både rehabiliteringen og utvidelsen er gjennomført fullt ut.

*Stemmekrav: 2/3 flertall av avgitte stemmer*

**Vedtak:**
Styrets forslag ble vedtatt med følgende stemmetall: 98 Ja, 36 nei, 1 blank

## 3. Utvidelse av borettslaget

Det er vist til at en nødvendig og påkrevd rehabilitering/ vedlikehold av borettslaget vil kunne ha en kostnad beregnet til kr. 240 000 000,-.
En slik kostnad vil igjen medføre en svært stor økning i både fellesgjeld og felleskostnader. Tabeller for dette følger som vedlegg i innkallingen.

Gjennom å forsøke å holde disse kostnadene så lave som mulig for andelseierne har styret med godkjennelse fra flere generalforsamlinger arbeidet i nær 5 år med å prosjektere for en utvidelse av borettslaget. En utvidelse som kan gi borettslaget en utbetaling som går direkte til en nedbetaling av fellesgjelden.
Styret har forhandlet seg frem til en pris på kr. 22 500,- pr. SBRA fra Fredensborg Bolig AS. Det betyr at dersom vi bygger ut for en utnyttelsesgrad på 10 000 kvm, så betyr det en utbetaling på kr. 225 millioner.
Styret foreslår at det settes en maks. grense for utbygging på 11 000 kvm.

Styret har innhentet en bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten som sier at en utvidelse av borettslaget ansees skattefritt for andelshaverne. Dersom vi hadde solgt tomt ville det medført skatteplikt pt. på 22%, og betydelig mindre midler til rehabilitering/vedlikehold.

Styret foreslår at borettslaget inngår avtale med en utbygger om erverv av nye andeler i borettslaget. Dersom generalforsamlingen gir tilstrekkelig samtykke vil det bli inngått slik avtale med Fredensborg Bolig AS.
Utbygger fører opp de nye leilighetene og selger andelene videre for sin regning og risiko. Kort fortalt er dette valget basert på at borettslaget vil sitte igjen med et større pengebeløp med en slik modell, som igjen vil medføre mindre fellesgjeld per beboer når utbygging er gjennomført enn uten slik utvidelse, se her vedlegg 2. Vedlegg 2 viser felleskostnader dersom det gjennomføres rehabilitering og utvidelse, og felleskostnader dersom det gjennomføres rehabilitering uten utvidelse. Styret gjør oppmerksom på at vedlegg 2 er utarbeidet etter beste estimat på bakgrunn av de opplysningene vi har i dag. Det kan dermed være noen endringer til tiltakene er gjennomført. Videre er det usikkert når vederlag for andelene blir betalt inn fra utbygger grunnet kommunens saksbehandlingstid. Sannsynlig vurdering er lagt sik at beste estimat tilsier at vederlaget tilkommer borettslaget i 2027.

Det er viktig å være klar over at selv om generalforsamlingen vedtar en utbygging vil det være kommunen som har det avgjørende ordet med å bestemme hvor mange BRA-S som tillates bygget ut, og vurdere bygningsmessige plasseringer på området. Vedlegg 3 viser plantegninger over mulige plasseringer, høyde og solforhold.
Høyden på gamle blokker er 13 meter, og høyden på nye blokker foreslåes satt til inntil 15 meter. Unntak fra denne høyden vil være bygningen som er foreslått i sør-østre hjørne av borettslagets tomt, mellom nr. 12 og 14. Se under vedlegg 3.

For at utbygger skal kunne føre opp leilighetene er det nødvendig at borettslaget gir utbygger en festerett til det aktuelle arealet. Konsekvensen av at det inngås avtale om festerett er at borettslaget fortsatt eier tomten, men utbygger «leier» rett til byggingen av de nye blokkene. Dette vil være en kortsiktig festekontrakt som skal avsluttes når de nye byggene overføres til borettslaget.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen vedtar en utvidelse av borettslaget på inntil 11 000 SBRA og herunder gi styret;

- fullmakt til å inngå avtale med utbygger om erverv av alle andelene samlet ved utvidelse samt overdragelse av byggene.

- fullmakt til å gjøre alle nødvendige tiltak for å kunne etablere festeavtale (dvs. leieavtale for tomt) mellom borettslaget og utbygger i forbindelse med utvidelse av borettslaget.

- fullmakt til å inngå nødvendige avtaler, herunder å iverksette tiltak for å oppnå slike avtaler, med utbygger for å realisere utbyggingsplanene. Styret gis herved fullmakt til å gi utbygger rett til å forestå de beføyelser som er nødvendig for å gjennomføre utbyggingsprosjektet på borettslagets tomt.

- fullmakt til å medvirke til at utbygger får nødvendige tillatelser til å fremme reguleringssak, bygge og ferdigstille prosjektet.

- fullmakt til på borettslagets vegne, utstede nye andeler tilsvarende det antall leiligheter som blir godkjent av kommunen. Andelene skal utstedes samme pålydende som eksisterende andeler. Andelene skal tegnes med overkurs slik at vederlaget for andelen tilsvarer den del av den reelle egenkapitalen i laget som erververen får tilgang til, og med borettsinnskudd fastsatt etter samme prinsipp som for dagens andelseiere.

- fullmakt til å utarbeide og implementere ny bygge- og finansieringsplan for et utvidet Blusuvold Borettslag i samsvar med avtale med utbygger om erverv av andelen. Nybyggene vil bli ervervet av borettslaget i samsvar med avtale og ny bygge- og finansieringsplan.

Denne fullmakten vil ha gyldighet for styret inntil både rehabiliteringen og utvidelsen er gjennomført fullt ut.

*Stemmekrav: 2/3 flertall av avgitte stemmer*

**Vedtak**
Styrets forslag bel vedtatt med følgende stemmetall: 100 for, 30 i mot, 3 blanke stemmer.

## 4. Erverv av parkeringsplasser

Gitt at det gis tilstrekkelig tilslutning til utvidelse av borettslaget, så har borettslaget mulighet til å erverve inntil 80 parkeringsplasser i kjeller på nye byggene for kr 330 000,- pr. stk. inkl. mva., sum kr 26 400 000. Parkeringsplassene skal inngå i ordinær ordning for parkeringsplassene.

Da ervervet av parkeringsplasser må lånefinansieres fullt ut av borettslaget, så vil en leie for den enkelte parkeringsplass være mellom kr 1 500,- og 1 700,- pr. mnd.

Styret foreslår for generalforsamlingen at borettslaget erverver inntil 80 parkeringsplasser i parkeringskjeller som blir bygget i forbindelse med utvidelse.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå innkjøpsavtale om erverv av inntil 80 parkeringsplasser.

**Vedtak**

Styrets forslag ble vedtatt med følgende stemmetall: 88 for, 33 nei, 6 blank

Møtet ble hevet kl. 21.23

Blusuvold Borettslag, 30.11.2023

Mari Østgaard

Rolf Thomas Bøyesen

Siv Wågan

# INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BLUSUVOLD BORETTSLAG

**TORSDAG 30. NOVEMBER 2023 KL. 1730**

## TIL ANDELSEIERE I BLUSUVOLD BORETTSLAG

I henhold til Vedtekter for Blusuvold Borettslag § 11 innkalles det til ekstraordinær generalforsamling i Blusuvold Borettslag:

**Torsdag 30. november 2023 kl. 1730.**
**Sted: Frikirken, Brøsetvegen 145 A**

Dagsorden følger vedtektenes § 12.

# Dagsorden

1. Konstituering
2. Vedlikehold/Rehabilitering
3. Utvidelse av borettslaget
4. Erverv av parkeringsplasser i p-anlegg ved utvidelse av borettslaget

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn de som er angitt i innkallingen og dagsorden, jfr. Borettslagsloven § 7-8.

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.

Andelseier kan være representert ved fullmektig, men ingen kan møte med mer enn èn fullmakt.

Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller annet medlem av husstand har rett til å være tilstede og uttale seg.

Vennligst benytt slippen som ligger som vedlegg 1 «Fullmakt».

## Sak 1: Konstituering

a) Valg av møteleder
b) Valg av møtesekretær
c) Opptelling av antall stemmeberettigede
d) Valg av to personer til å underskrive protokollen (referatet), sammen med møteleder
e) Spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt
f) Valg av tellekorps for avstemmingene

Styret har i denne innkallingen bearbeidet og endret deler av begrunnelsene for forslagene og forslagene til vedtak fra forrige ekstraordinære generalforsamling. Dette arbeidet er gjort etter innspill fra Brukergruppe og andre som styret har mottatt råd fra. Siden sist er dagsorden for sakene 2 og 3 splittet opp i to vedtak for å synliggjøre innbyrdes uavhengighet. Sak 4 følger av eventuelt positivt vedtak i sak 3.

## Sak 2: Vedlikehold/Rehabilitering

Det er kjent for alle at Blusuvold Borettslag er i behov for et betydelig og helt nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.
Dette er tydelig opplyst og beskrevet i de siste års ordinære generalforsamlinger, i en omfattende Tilstandsrapport utført av Ing. Karl Knudsen AS den 02.11.2020, gjennom informasjonsmøter og ekstraordinære generalforsamlinger samt gjennom rundskriv til andelseierne.

Tilstandsrapporten, som nå er 3 år gammel, beskriver tilstandsgrader og konsekvensgrader på tre helt avgjørende områder i borettslaget:

| | |
|---|---|
| Lillebergveien 6 – TG3 og KG3: | Bygget beskrives som dårlig bygningsmessig og med behov for brannsikring. Ingen restlevetid. |
| Tørkebalkonger – TG3 og KG3: | Fuktskader/råteskader/rustskader, gir stort varmetap. Kan utgjøre en potensiell og umiddelbar fare. Ingen restlevetid. |
| Balkonger – TG2 og KG3: | Mange balkonger er i dårlig forfatning, svelling av treverk, fuktskader på limtredragere, oppsprekking og råteskader. Stort varmetap, og der tilstanden er dårlig er restlevetiden angitt til maks 2-5 år. |

Tilstandsrapport og rundskriv er delt ut til samtlige andelseiere, og ligger på borettslagets hjemmeside.

Vinduer og isolasjon i vegger og kledning er i dårlig tilstand og konsekvensgraden er stor og alvorlig. Borettslaget ble sist rehabilitert med skifte av vinduer og isolasjon i vegger i 1986. Bygningsmassen ligger langt under de energikrav som følger av Sintef Byggforsk´s levetidstabell. Det er også slik at bygningsmassen ligger langt under de energikrav som forventes å komme fra myndighetene innen få år for å få ned utslipp og strømutgifter.
Det er antatt at et såpass stort vedlikehold som borettslagets står i behov for. og som er beskrevet i Tilstandsrapporten, vil ha en kostnadsramme på rundt 240 000 000,-.
Vedlikehold av bygningsmassen er etter loven den viktigste plikt et styre i et borettslag har. Det å unnlate en slik plikt kan medføre et betydelig brudd på dette ansvaret.
Sett på denne bakgrunn kan et styre i visse tilfeller igangsette et nødvendig og påkrevd vedlikehold uten å gå i generalforsamling om spørsmålet.
Et vedlikehold innebærer i denne sammenhengen at styret kan igangsette vedlikeholdstiltak som er nødvendige, påkrevde og som ikke medfører bygningsmessige endringer eller en økning i standarden på bygningene uten å måtte gå til generalforsamlingen for å få flertall.
Dersom det utføres bygningsmessige endringer eller standardheving gjennom f. eks utbygging av fasader eller ventilasjonssystemer, betraktes dette som rehabilitering og krever 2/3-dels flertall i en generalforsamling.
Det vil uansett være en trygghet for styret først å ha forankret spørsmålet i generalforsamling før et betydelig vedlikehold iverksettes.

Det er styrets forslag at generalforsamlingen vedtar en rehabilitering av borettslaget fordi dette reelt fremstår best både energiøkonomisk, økonomisk og praktisk, og gi mer for pengene enn ved kun et vedlikehold.

Det er styrets syn at et vedlikehold/rehabilitering uansett må igangsettes med en helhetlig og sammenhengende plan. Et klattvis og sporadisk vedlikehold vil være betydelig mer kostnadskrevende og dessuten medføre en langvarig og belastende påkjenning for bomiljøet.
Det er i tidligere rundskriv beskrevet at det vil være meget inngripende og alvorlig dersom styret får råd fra fagkyndige om å legge ned bruksforbud/redusert bruk på tørkebalkonger og enkelte balkonger i tiden frem til vedlikehold igangsettes.
Forskjellen på et vedlikehold av bygningsmassen og en rehabilitering kan for vårt borettslag vises slik:

<u>Vedlikehold:</u>
-Ny drenering og isolering grunnmurer
-Utlekting, ny isolasjon og kledning, nye fasader
-Skifte av alle vinduer og balkongdør
-Vedlikeholde balkonger som i dag
-Vedlikeholde tørkebalkonger
-Nytt lovpålagt renovasjonssystem
-Vinduer m/spalteventil og gjenåpning av ventiler

<u>Rehabilitering:</u>
-Større balkong og utvidelse av stue (dette fjerner kuldebro)
-Nye inngangspartier gir bedre isolasjon og hindrer varmetap mot innganger/oppganger. Energibesparende.
-Nye balkonger i Lillebergveien 6
-Ventilasjonssystem i leilighetene, f.eks. balansert ventilasjon eller Lunos/Flexit romventilasjon

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen vedtar rehabilitering av borettslagets bygningsmasse, og herunder gi styret;

- fullmakt til å inngå de nødvendige avtaler og iverksette nødvendige tiltak for å oppnå avtale med for eksempel byggherre, entreprenør og andre rådgivere for å realisere generalforsamlingens vedtak om rehabilitering.

- fullmakt til å forvalte prosjektet knyttet til rehabilitering med inntil 10 % økning av samlede kostnader. Dersom tiltak går utover dette må generalforsamlingen fatte ytterligere vedtak.

Denne fullmakten vil ha gyldighet for styret inntil både rehabiliteringen og utvidelsen er gjennomført fullt ut.

## Sak 3: Utvidelse av borettslaget

Det er vist til at en nødvendig og påkrevd rehabilitering/ vedlikehold av borettslaget vil kunne ha en kostnad beregnet til kr. 240 000 000,-.
En slik kostnad vil igjen medføre en svært stor økning i både fellesgjeld og felleskostnader. Tabeller for dette følger som vedlegg i innkallingen.

Gjennom å forsøke å holde disse kostnadene så lave som mulig for andelseierne har styret med godkjennelse fra flere generalforsamlinger arbeidet i nær 5 år med å prosjektere for en utvidelse av borettslaget. En utvidelse som kan gi borettslaget en utbetaling som går direkte til en nedbetaling av fellesgjelden.
Styret har forhandlet seg frem til en pris på kr. 22 500,- pr. SBRA fra Fredensborg Bolig AS. Det betyr at dersom vi bygger ut for en utnyttelsesgrad på 10 000 kvm, så betyr det en utbetaling på kr. 225 millioner.
Styret foreslår at det settes en maks. grense for utbygging på 11 000 kvm.

Styret har innhentet en bindende forhåndsuttalelse fra skatteetaten som sier at en utvidelse av borettslaget ansees skattefritt for andelshaverne. Dersom vi hadde solgt tomt ville det medført skatteplikt pt. på 22%, og betydelig mindre midler til rehabilitering/vedlikehold.

Styret foreslår at borettslaget inngår avtale med en utbygger om erverv av nye andeler i borettslaget. Dersom generalforsamlingen gir tilstrekkelig samtykke vil det bli inngått slik avtale med Fredensborg Bolig AS.
Utbygger fører opp de nye leilighetene og selger andelene videre for sin regning og risiko. Kort fortalt er dette valget basert på at borettslaget vil sitte igjen med et større pengebeløp med en slik modell, som igjen vil medføre mindre fellesgjeld per beboer når utbygging er gjennomført enn uten slik utvidelse, se her vedlegg 2. Vedlegg 2 viser felleskostnader dersom det gjennomføres rehabilitering og utvidelse, og felleskostnader dersom det

gjennomføres rehabilitering uten utvidelse. Styret gjør oppmerksom på at vedlegg 2 er utarbeidet etter beste estimat på bakgrunn av de opplysningene vi har i dag. Det kan dermed være noen endringer til tiltakene er gjennomført. Videre er det usikkert når vederlag for andelene blir betalt inn fra utbygger grunnet kommunens saksbehandlingstid. Sannsynlig vurdering er lagt sik at beste estimat tilsier at vederlaget tilkommer borettslaget i 2027.

Det er viktig å være klar over at selv om generalforsamlingen vedtar en utbygging vil det være kommunen som har det avgjørende ordet med å bestemme hvor mange BRA-S som tillates bygget ut, og vurdere bygningsmessige plasseringer på området. Vedlegg 3 viser plantegninger over mulige plasseringer, høyde og solforhold.
Høyden på gamle blokker er 13 meter, og høyden på nye blokker foreslåes satt til inntil 15 meter. Unntak fra denne høyden vil være bygningen som er foreslått i sør-østre hjørne av borettslagets tomt, mellom nr. 12 og 14. Se under vedlegg 3.

For at utbygger skal kunne føre opp leilighetene er det nødvendig at borettslaget gir utbygger en festerett til det aktuelle arealet. Konsekvensen av at det inngås avtale om festerett er at borettslaget fortsatt eier tomten, men utbygger «leier» rett til byggingen av de nye blokkene. Dette vil være en kortsiktig festekontrakt som skal avsluttes når de nye byggene overføres til borettslaget.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen vedtar en utvidelse av borettslaget på inntil 11 000 SBRA og herunder gi styret;

- fullmakt til å inngå avtale med utbygger om erverv av alle andelene samlet ved utvidelse samt overdragelse av byggene.

- fullmakt til å gjøre alle nødvendige tiltak for å kunne etablere festeavtale (dvs. leieavtale for tomt) mellom borettslaget og utbygger i forbindelse med utvidelse av borettslaget.

- fullmakt til å inngå nødvendige avtaler, herunder å iverksette tiltak for å oppnå slike avtaler med utbygger for å realisere utbyggingsplanene.

- fullmakt til å medvirke til at utbygger får nødvendige tillatelser til å fremme reguleringssak, bygge og ferdigstille prosjektet.

- fullmakt til på borettslagets vegne, utstede nye andeler tilsvarende det antall leiligheter som blir godkjent av kommunen. Andelene skal utstedes med samme pålydende som eksisterende andeler. Andelene skal tegnes med overkurs slik at vederlaget for andelen tilsvarer den del av den reelle egenkapitalen i laget som erververen får tilgang til, og med borettsinnskudd fastsatt etter samme prinsipp som for dagens andelseiere.

- fullmakt til å utarbeide og implementere ny bygge- og finansieringsplan for et utvidet Blusuvold Borettslag i samsvar med avtale med utbygger om erverv av andelen. Nybyggene vil bli ervervet av borettslaget i samsvar med avtale og ny bygge- og finansieringsplan.

Denne fullmakten vil ha gyldighet for styret inntil både rehabiliteringen og utvidelsen er gjennomført fullt ut.

## Sak 4: ERVERV AV PARKERINGSPLASSER

Gitt at det gis tilstrekkelig tilslutning til utvidelse av borettslaget, så har borettslaget mulighet til å erverve inntil 80 parkeringsplasser i kjeller på nye byggene for kr 330 000,- pr. stk. inkl. mva., sum kr 26 400 000. Parkeringsplassene skal inngå i ordinær ordning for parkeringsplassene.

Da ervervet av parkeringsplasser må lånefinansieres fullt ut av borettslaget, så vil en leie for den enkelte parkeringsplass være mellom kr 1 500,- og 1 700,- pr. mnd.

Styret foreslår for generalforsamlingen at borettslaget erverver inntil 80 parkeringsplasser i parkeringskjeller som blir bygget i forbindelse med utvidelse.

**Forslag til vedtak:**
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå innkjøpsavtale om erverv av inntil 80 parkeringsplasser.

**Vedlegg 1**

# Fullmakt

.....gis herved fullmakt til å møte for meg på ekstraordinær generalforsamlingen i Blusuvold Borettslag torsdag 30. november 2023.

Navn.....Andelsnummer.....

Adresse.....

Trondheim, den.....

.....
Underskrift

Klipp her!
.....

# Navneseddel

Denne navneseddelen påføres andelseierens navn, adresse, andelsnummer, og leveres ved ankomsten til generalforsamlingen.

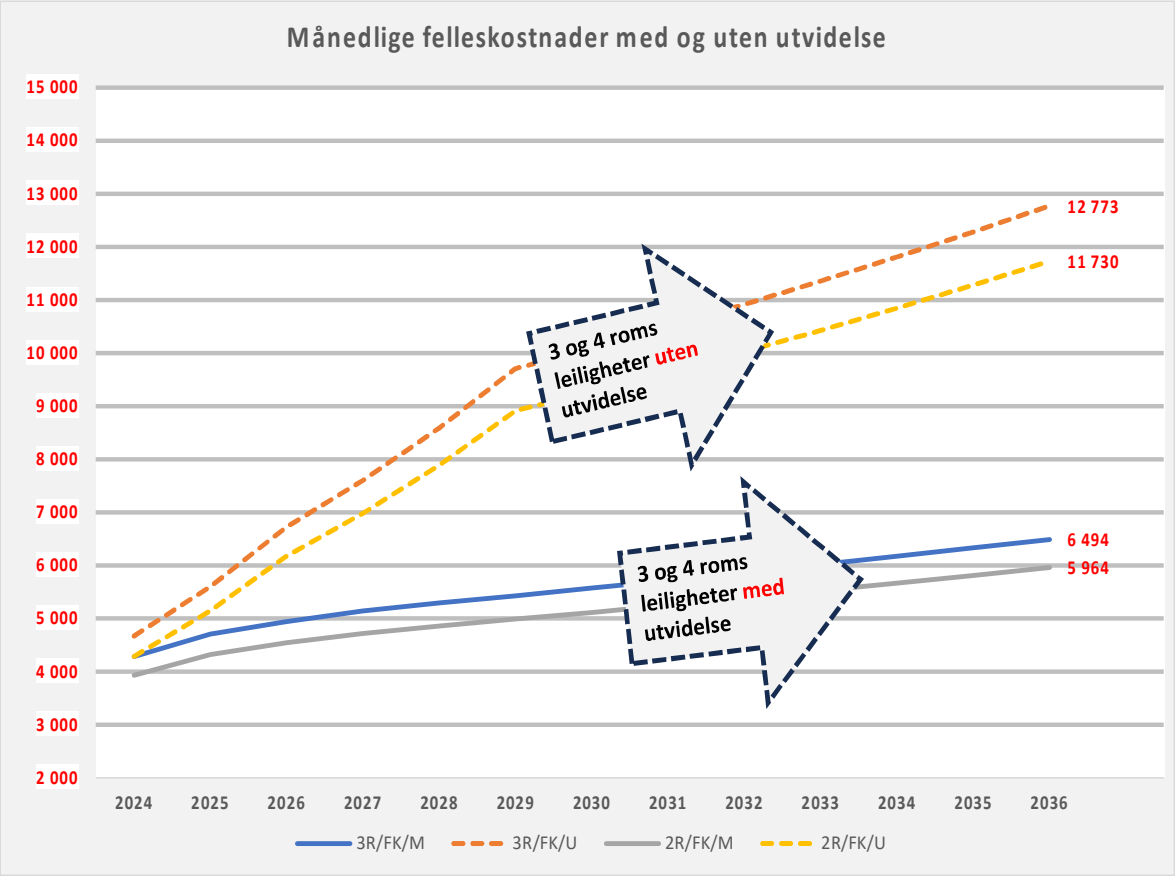
Navn.....

Adresse.....

Andelsnummer.....

På generalforsamlingen kan andelseier og ektefelle/samboer møte, men bare med èn stemmerett for èn andel.

# Vedlegg 2


Månedlige felleskostnader med og uten utvidelse
15 000
14 000
13 000
12 000
11 000
10 000
9 000
8 000
7 000
6 000
5 000
4 000
3 000
2 000
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
12 773
11 730
6 494
5 964
3 og 4 roms leiligheter uten utvidelse
3 og 4 roms leiligheter med utvidelse
3R/FK/M
3R/FK/U
2R/FK/M
2R/FK/U

| borettslaget samt fellesgjeld pr. 31.12.36 | | | | | (Alle beløp i hele kroner) |
|---|---|---|---|---|---|
| Type leilighet | Felleskostnader Med utvidelse | Uten utvidelse | Forskjell med- og uten utvidelse Felleskostnad | Fellesgjeld | Samlet |
| 2-ROMS (1.etg.) | 776 000 | 1 321 000 | -545 000 | -842 000 | -1 387 000 |
| 2-ROMS | 793 000 | 1 351 000 | -558 000 | -861 000 | -1 419 000 |
| 3-ROMS (1.etg.) | 846 000 | 1 441 000 | -595 000 | -919 000 | -1 514 000 |
| 3-ROMS | 864 000 | 1 471 000 | -607 000 | -938 000 | -1 545 000 |
| 4-ROMS (1.etg.) | 917 000 | 1 561 000 | -644 000 | -995 000 | -1 639 000 |
| 4-ROMS | 934 000 | 1 592 000 | -658 000 | -1 015 000 | -1 673 000 |
| Lillebergv 6, stor | 670 000 | 1 141 000 | -471 000 | -727 000 | -1 198 000 |
| Lillebergv 6, liten | 494 000 | 841 000 | -347 000 | -536 000 | -883 000 |

**Alternativ med full utbygging / utvidelse av borettslaget**

| Felleskostnader pr. leilighetstype pr. mnd / andel fellesgjeld ved årets slutt | | | | | | | | | | | | | (Alle tall i hele tusen) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sammendrag | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
| 2-ROMS (1.etg.) | 3,844 | 4,229 | 4,440 | 4,618 | 4,757 | 4,879 | 5,005 | 5,134 | 5,266 | 5,402 | 5,542 | 5,684 | 5,831 |
| *Andel fellesgjeld* | *39* | *37* | *36* | *595* | *98* | *96* | *93* | *91* | *88* | *85* | *82* | *79* | *75* |
| 2-ROMS | 3,932 | 4,325 | 4,541 | 4,723 | 4,865 | 4,990 | 5,119 | 5,251 | 5,386 | 5,525 | 5,668 | 5,814 | 5,964 |
| *Andel fellesgjeld* | *40* | *38* | *36* | *608* | *100* | *98* | *95* | *93* | *90* | *87* | *84* | *81* | *77* |
| 3-ROMS (1.etg.) | 4,194 | 4,613 | 4,844 | 5,038 | 5,189 | 5,323 | 5,460 | 5,601 | 5,745 | 5,893 | 6,045 | 6,201 | 6,361 |
| *Andel fellesgjeld* | *42* | *41* | *39* | *649* | *107* | *105* | *102* | *99* | *96* | *93* | *89* | *86* | *82* |
| 3-ROMS | 4,281 | 4,709 | 4,945 | 5,143 | 5,297 | 5,434 | 5,574 | 5,717 | 5,865 | 6,016 | 6,171 | 6,330 | 6,494 |
| *Andel fellesgjeld* | *43* | *42* | *40* | *662* | *109* | *107* | *104* | *101* | *98* | *95* | *91* | *88* | *84* |
| 4-ROMS (1.etg.) | 4,543 | 4,998 | 5,248 | 5,458 | 5,621 | 5,766 | 5,915 | 6,068 | 6,224 | 6,384 | 6,549 | 6,718 | 6,891 |
| *Andel fellesgjeld* | *46* | *44* | *42* | *703* | *116* | *114* | *110* | *107* | *104* | *101* | *97* | *94* | *89* |
| 4-ROMS | 4,631 | 5,094 | 5,349 | 5,563 | 5,729 | 5,877 | 6,029 | 6,184 | 6,344 | 6,507 | 6,675 | 6,847 | 7,024 |
| *Andel fellesgjeld* | *47* | *45* | *43* | *717* | *118* | *116* | *112* | *110* | *106* | *103* | *98* | *95* | *91* |
| Lillebergv 6, stor | 3,320 | 3,652 | 3,835 | 3,988 | 4,108 | 4,214 | 4,322 | 4,434 | 4,548 | 4,666 | 4,786 | 4,909 | 5,036 |
| *Andel fellesgjeld* | *34* | *32* | *31* | *514* | *85* | *83* | *80* | *79* | *76* | *74* | *71* | *68* | *65* |
| Lillebergv 6, liten | 2,446 | 2,691 | 2,826 | 2,939 | 3,027 | 3,105 | 3,185 | 3,267 | 3,351 | 3,438 | 3,526 | 3,617 | 3,711 |
| *Andel fellesgjeld* | *25* | *24* | *23* | *379* | *62* | *61* | *59* | *58* | *56* | *54* | *52* | *50* | *48* |
| **Gjennomsnittlig årlig vekst i felleskostnader for hele perioden** | | | | | | | **3,5 %** | | | | | | |

**Alternativ uten noen utvidelse av borettslaget**

| Felleskostnader pr. leilighetstype pr. mnd / andel fellesgjeld ved årets slutt | | | | | | | | | | | | | (Alle tall i hele tusen) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sammendrag | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
| 2-ROMS (1.etg.) | 4,194 | 5,033 | 6,039 | 6,824 | 7,712 | 8,714 | 9,063 | 9,426 | 9,803 | 10,196 | 10,604 | 11,028 | 11,470 |
| *Andel fellesgjeld* | *39* | *37* | *388* | *1 090* | *1 088* | *1 070* | *1 051* | *1 032* | *1 011* | *989* | *967* | *943* | *918* |
| 2-ROMS | 4,289 | 5,147 | 6,177 | 6,980 | 7,887 | 8,912 | 9,269 | 9,640 | 10,026 | 10,427 | 10,845 | 11,279 | 11,730 |
| *Andel fellesgjeld* | *40* | *38* | *396* | *1 115* | *1 113* | *1 095* | *1 075* | *1 055* | *1 034* | *1 012* | *989* | *964* | *939* |
| 3-ROMS (1.etg.) | 4,575 | 5,490 | 6,588 | 7,445 | 8,413 | 9,506 | 9,887 | 10,283 | 10,694 | 11,122 | 11,568 | 12,031 | 12,512 |
| *Andel fellesgjeld* | *42* | *41* | *423* | *1 189* | *1 187* | *1 167* | *1 147* | *1 126* | *1 103* | *1 079* | *1 055* | *1 028* | *1 001* |
| 3-ROMS | 4,671 | 5,605 | 6,726 | 7,600 | 8,588 | 9,704 | 10,093 | 10,497 | 10,917 | 11,354 | 11,809 | 12,281 | 12,773 |
| *Andel fellesgjeld* | *43* | *42* | *432* | *1 214* | *1 212* | *1 192* | *1 171* | *1 149* | *1 126* | *1 102* | *1 077* | *1 050* | *1 022* |
| 4-ROMS (1.etg.) | 4,957 | 5,948 | 7,137 | 8,065 | 9,114 | 10,299 | 10,711 | 11,140 | 11,585 | 12,049 | 12,532 | 13,033 | 13,555 |
| *Andel fellesgjeld* | *46* | *44* | *458* | *1 288* | *1 286* | *1 265* | *1 243* | *1 219* | *1 195* | *1 169* | *1 142* | *1 114* | *1 084* |
| 4-ROMS | 5,052 | 6,062 | 7,275 | 8,220 | 9,289 | 10,497 | 10,917 | 11,354 | 11,808 | 12,281 | 12,773 | 13,284 | 13,816 |
| *Andel fellesgjeld* | *47* | *45* | *467* | *1 313* | *1 311* | *1 289* | *1 267* | *1 243* | *1 218* | *1 192* | *1 164* | *1 136* | *1 105* |
| Lillebergv 6, stor | 3,622 | 4,346 | 5,216 | 5,894 | 6,660 | 7,526 | 7,827 | 8,140 | 8,466 | 8,805 | 9,158 | 9,524 | 9,906 |
| *Andel fellesgjeld* | *34* | *32* | *335* | *941* | *940* | *924* | *908* | *891* | *873* | *855* | *835* | *814* | *793* |
| Lillebergv 6, liten | 2,669 | 3,203 | 3,843 | 4,343 | 4,907 | 5,545 | 5,767 | 5,998 | 6,238 | 6,488 | 6,748 | 7,018 | 7,299 |
| *Andel fellesgjeld* | *25* | *24* | *247* | *694* | *692* | *681* | *669* | *657* | *643* | *630* | *615* | *600* | *584* |
| **Gjennomsnittlig årlig vekst i felleskostnader for hele perioden** | | | | | | **8,7 %** | | | | | | | |




EKSISTERENDE BYGG
FORSLAG TIL UTBYGGING

## FORSLAG 1

AREAL OMRÅDE 1 OG 2
BRAs 7183 M²

AREAL OMRÅDE 3
BRAs 2445 M²

AREAL OMRÅDE 4
BRAs 1180 M²

AREAL TOTALT
BRAs 10808 M²

**OVERSIKTSPLAN MED ANTALL ETASJER** BLUSUVOLD BORETTSLAG 30. 10.2023 5




EKSISTERENDE BYGG
FORSLAG TIL UTBYGGING



EKSISTERENDE BYGG
FORSLAG TIL UTBYGGING

## FORSLAG 1

AREAL OMRÅDE 1 OG 2
BRAs 7183 M²

AREAL OMRÅDE 3
BRAs 2445 M²

AREAL OMRÅDE 4
BRAs 1180 M²

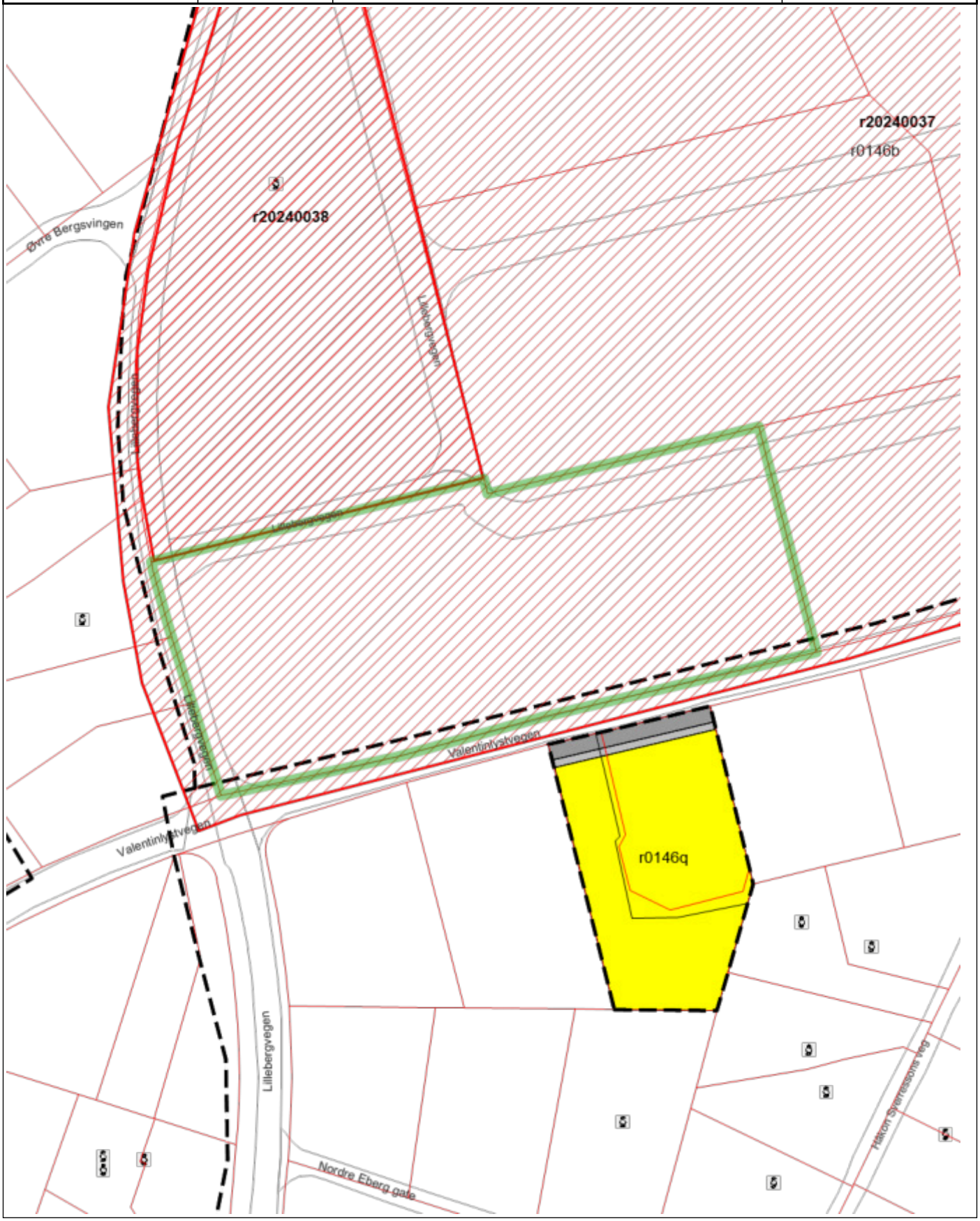
AREAL TOTALT
BRAs 10808 M²

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 58 | Bnr: 342 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Lillebergvegen 12C<br>7052 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

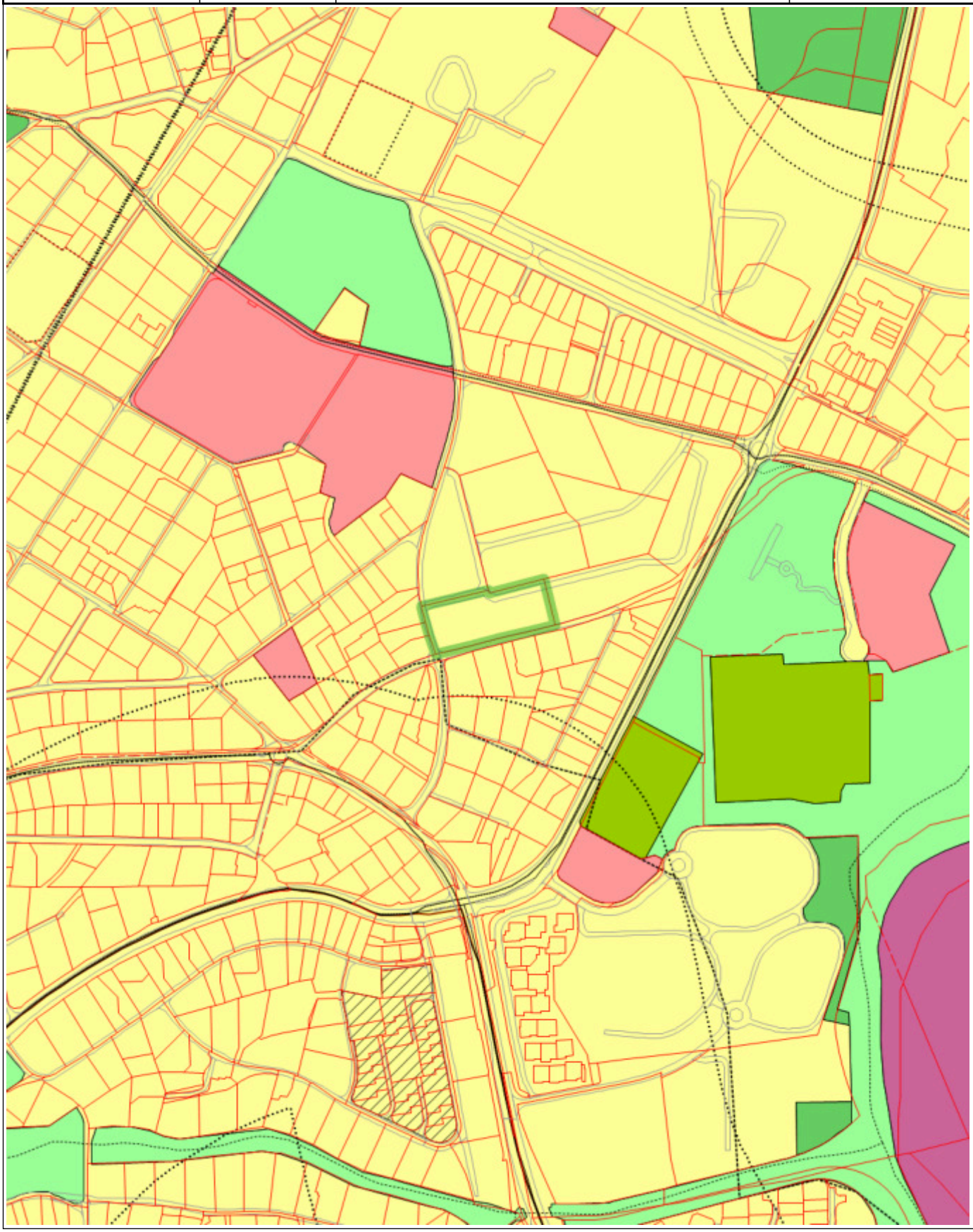
| | | |
|---|---|---|
| RpOmråde igangsatt | RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå |
| Eiendomsgrense god nøyaktighet | Veg | Kommunalveg gatenavn . |
| Privatveg gatenavn . | Plan dispensasjon punkt | RpFormålGrense |
| RpGrense | Regulert tomtegrense | Sikringsgjerde |
| Bolig | Offentlig bygg - undervisning | Kjøreveg |
| Gangveg | Idrettsanlegg | Kjøreveg |
| Fortau | Annen veggrunn - grøntareal | |

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 58 | Bnr: 342 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Lillebergvegen 12C<br>7052 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

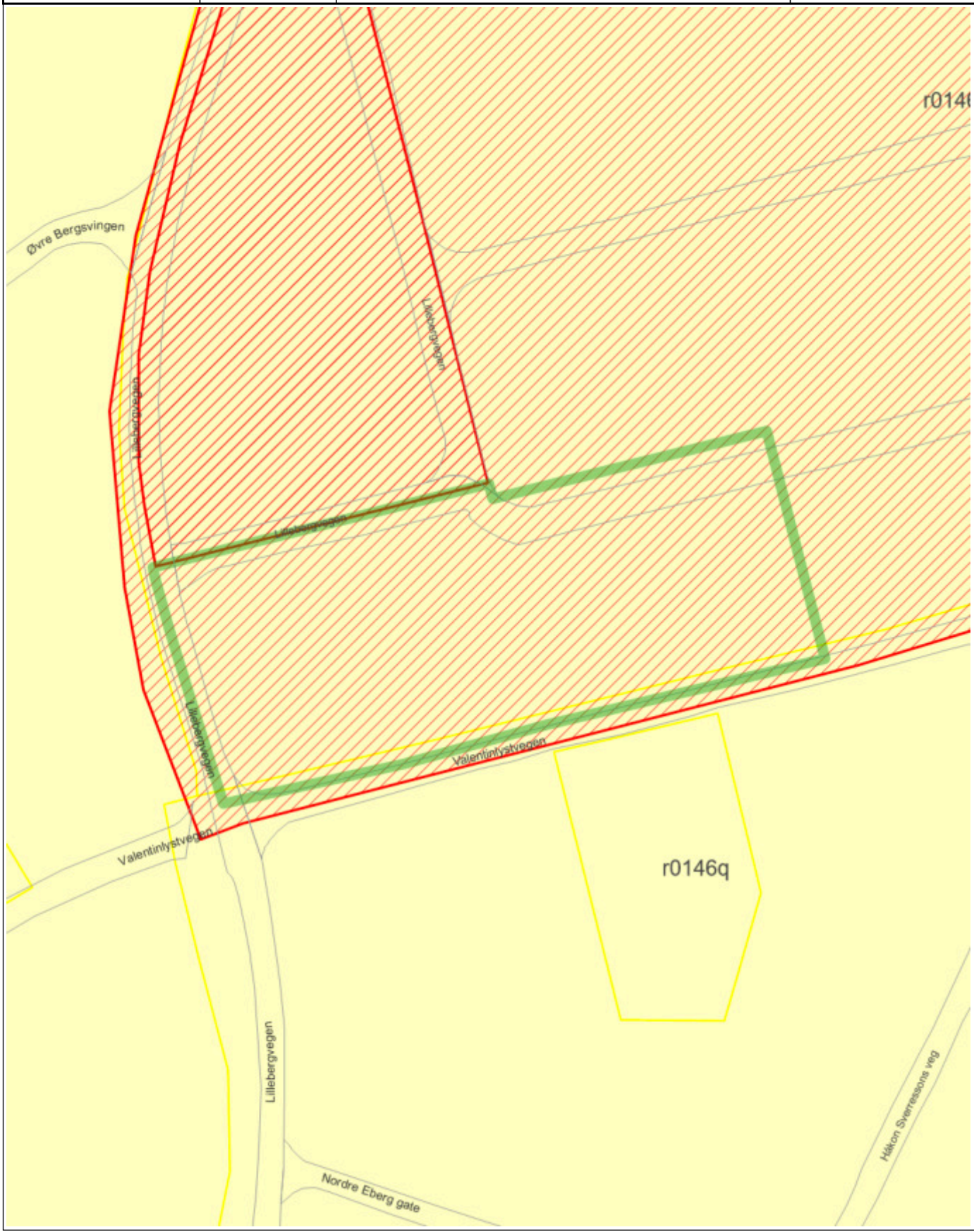
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde lokalsenter
- Bestemmelsesområde offentlig formål
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Tunnel - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 58 | Bnr: 342 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Lillebergvegen 12C<br>7052 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

R 146 a

# R 146 a, stadfestet 01.04.57

Reguleringsplan for Blusuvold nordre, Blusuvold østre og del av Kvilhaugen.

## Vedtekter:

1. Tomtedelingen må foregå etter de delelinjer som er vist på planen. Husene legges i forhold til de regulerte veger og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser.

2. På hver enkelt tomt må det bare føres opp ett våningshus. Unntatt herfra er større områder som bebygges av boliglag. Uthus og garasje må plasseres slik at de ikke virker skjemmende for strøket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3. De på planen viste fellesgarasjer skal være av brannfaste materiale. Verksteder eller servisestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes uten bygningsrådets samtykke.

4. I hvert enkelt våningshus må det ikke innredes flere leiligheter enn bestemt i planen. I trehus er det ikke tillatt å innrede beboelse over 2. etasje.

5. Boligblokkene tillates ført opp i 4 etasjer og skal være av brannfaste materialer. Den utvendige behandling av blokkene skal godkjennes av bygningsrådet.

6. Bygningsrådet bestemmer byggehøyde og byggelinje for skolene, samfundshuset og småkirken.

7. Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker andre steder enn hvor dette er avmerket på planen.
   I kvartalet for blokkbebyggelse skal de viste butikker og kontorer oppføres med bærende konstruksjoner og dekker av brannfaste materialer.

8. På det regulerte området må det ikke settes igang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

9. På de regulerte leikeplasser tillates ikke oppført annen bebyggelse enn barnehager, uværsskur og lignende som kan godkjennes av bygningsrådet.

10. Transformatorstasjoner kan oppføres på de steder hvor de er inntegnet på planen.

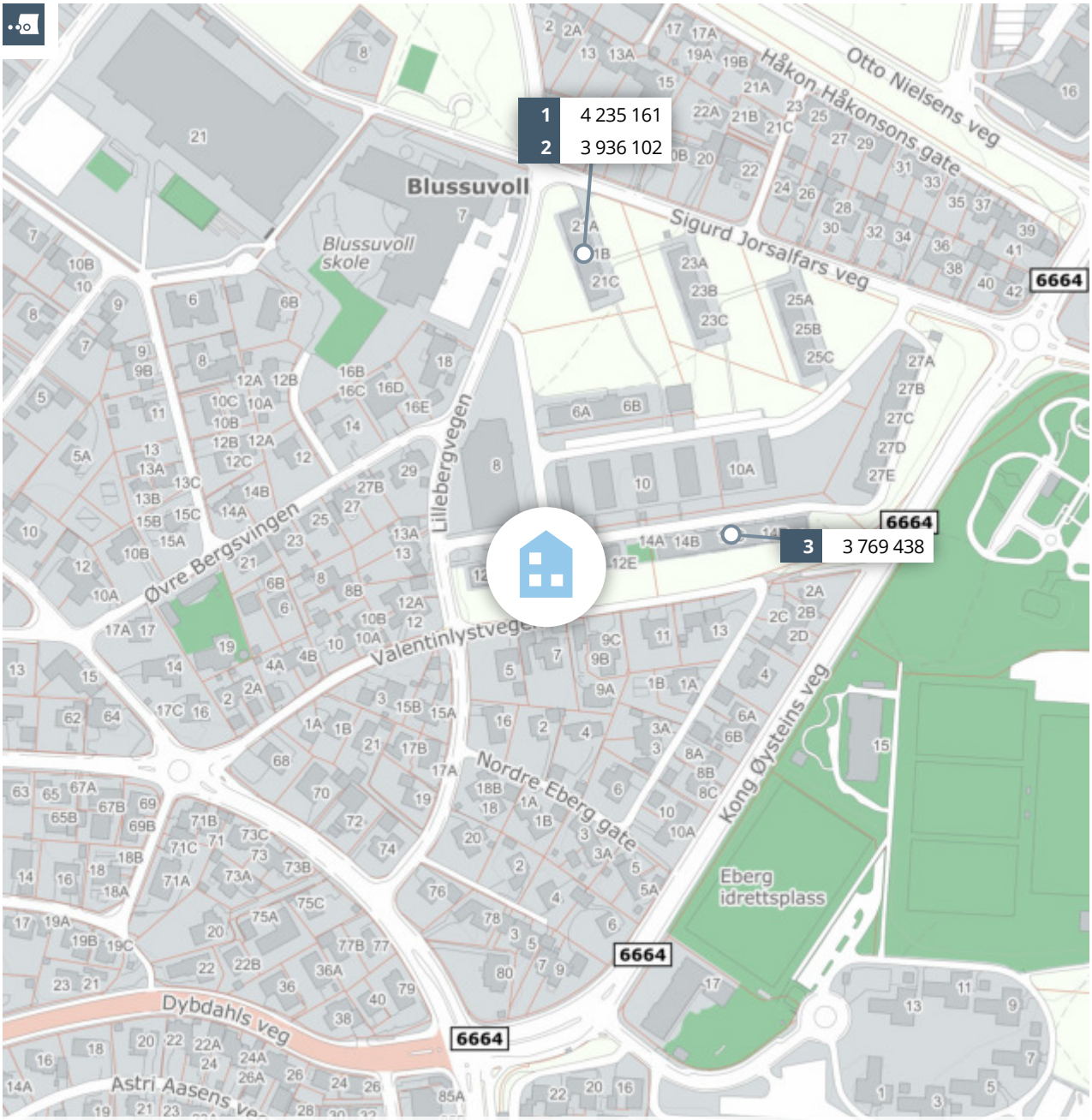
11. Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tilstede unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslov og forskrifter.

12. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

13. Med dette oppheves den av 12.06.1914 stadfestede plan for "sydlige og østlige bydeler", når det gjelder de deler som er endret ifølge denne reguleringsplan.

---

Vedtatt i Strinda kommunestyre møte 13. desember 1956. Stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av 1. april 1957.




# Meglers verdivurdering

# LILLEBERGVEGEN 12 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 28.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robert Hopen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Lillebergvegen 12 C, 7052 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1962

GNR 58 BNR 342 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS EBERG 2

Verdivurdert til

# 3 990 000

| 46 595 | 4 036 595 | 51 096 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 79 m² | 9 m² | 0 m² | 8 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1962 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 106 |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering Peis

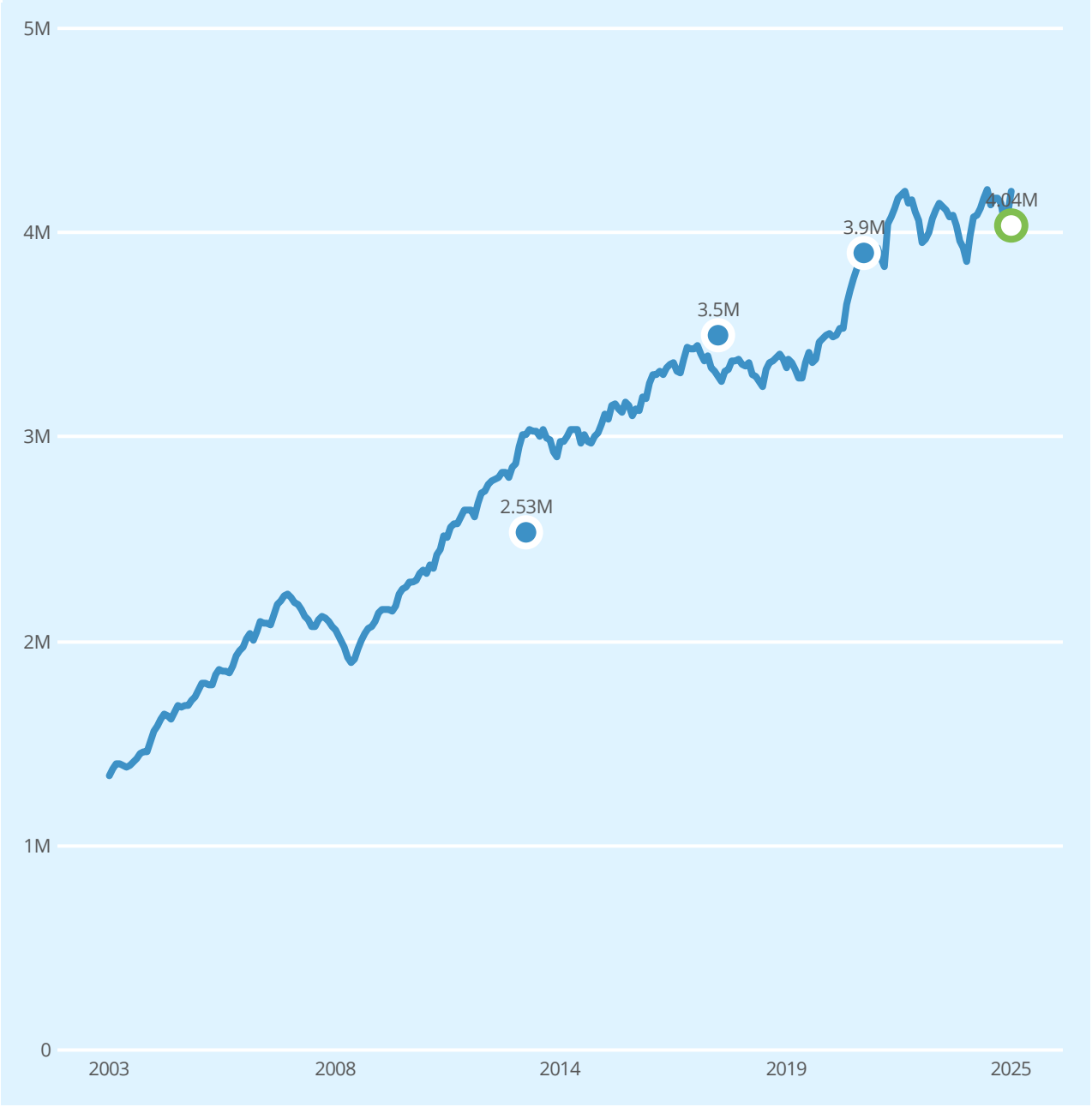
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sigurd Jorsalfars veg 21 B<br>74 m² | 1962 | 1. etg | 3 sov | 11.04.2024 | 4 190 000 | **4 190 000** | 45 161 | 4 235 161 | **57 232** |
| 2 | Sigurd Jorsalfars veg 21 B<br>72 m² | 1962 | 4. etg | 2 sov | 26.07.2024 | 3 890 000 | **3 890 000** | 46 102 | 3 936 102 | **54 668** |
| 3 | Lillebergvegen 14 C<br>73 m² | 1962 | 2. etg | 2 sov | 20.11.2024 | 3 890 000 | **3 725 000** | 44 438 | 3 769 438 | **51 636** |

Delikat 4-roms med tilbaketrukket beliggenhet. Usjenert plassering vendt mot grønt, rolig område. Balkong. Parkering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.05.2021 | 01.06.2021 | 22.07.2021 | 3 600 000 | 3 870 000 | 28 692 | 3 898 692 |
| 21.11.2017 | 28.11.2017 | 05.02.2018 | 3 290 000 | 3 480 000 | 18 653 | 3 498 653 |
| 06.03.2013 | 13.03.2013 | 29.04.2013 | 2 650 000 | 2 500 000 | 29 650 | 2 529 650 |

## Leiligheter til salgs i EBERG 2 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

72
dager

## Leiligheter solgt i EBERG 2 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

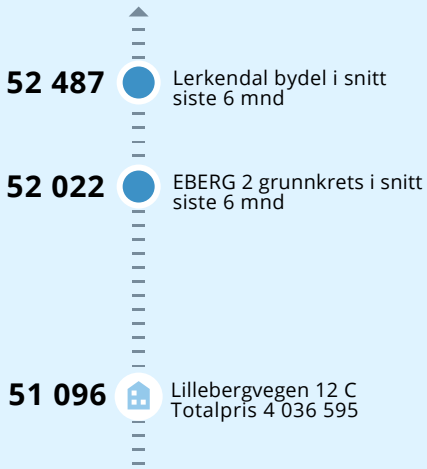



Solgt i snitt i løpet av

59
dager

for 2.6% under prisantydning

# Analyse m²-priser



**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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Lillebergvegen 12C
Andelsnr. 18 Orgnr. 963954735 i Trondheim kommune

**Oppdragsnummer:**
114-24-0360


**Meglerforetak:** Trondheim Eiendomsmegling as

**Saksbehandler:** Robert Hopen

**Telefon / Mobil:** 73 10 99 60 / 47 67 00 94

**E-post:** robert.hopen@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

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

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som 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.

5. 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.

# Notater