ØYSTEIN MØYLAS VEG 8

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Trondheim (WM)

Oppdragsnr.
114250095

Selger 1 navn
John Martin Godø

Gateadresse
Øystein Møylas veg 8

Poststed	Postnr
Trondheim	7031

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

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: 114250095

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

Svar: Nei

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: Nei

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

Beskrivelse: Sameiet ble pålagt å installere innerrør i pipene, noe som nå er gjort.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tryg Elektro installerte i September 2021 nye lamper og dimmebrytere i stua og på soverom 2, og monterte tilbake innmat i stikkontakter på soverom 2 etter oppussing. Fjeldseth elektro gjennomførte tilkobling av varmtvannstank, installasjon av smartstyringsrele til varmtvannstank, og installasjon av smart termostat på badet i Oktober 2022. I forbindelse med oppussing i 2024 og 2025 ble boksene i stikkontaktene i stua og på hovedsoverommet midlertidig koblet ifra for å bytte veggkledning, før de ble montert tilbake på nøyaktig samme måte.

Arbeid utført av: Tryg Elektro

Filer

3B_Samsvarserklæring_Fjeldseth_AS.pdf 2NELFO_Sluttkontroll_R1.pdf

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 114250095

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

Trondheim Kommune bygger ut Klæbuveien for bedre fremkommelighet for gående og syklende. Arbeidet med veien er tilsynelatende ferdig, og kommunen har varslet at de skal ferdigstille beplantning og opparbeidelse av skråninga mellom vår tomt og veien i løpet av våren 2025. Området Tempe og Sorgenfri er i utvikling fra å være et industrielt område til en ny bydel med mange grøntområder, boliger og næringslokaler. Ny reguleringsplan er foreslått, og nabovarsel ble mottatt i 2022 på vegner av Voll Arkitekter om planer om bygging i Klæbuveien 162, på Nordøstsida av vårt bygg. I Juni 2023 ble det sendt et varsel på vegner av Lusparken Arkitekter om at planarbeid var startet for en potensiell utbygging av Sorgenfriveien 16. Beboere i området fikk sende tilbakemeldinger, før planene skulle sendes til kommunen for videre vurdering. Jeg kjenner ikke til at det har kommet noe mer informasjon om dette siden da.

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

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: 114250095

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 forsikringspremie er 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: 114250095

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Martin Kleven Godø	76402e7fd72210397b1802d e84e1365cd2f13da1	30.04.2025 20:07:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 14250095

- 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

Øystein Møylas veg 8
7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1960
BRA: 63 m^2
BRA-i: 63 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	13	3	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Øystein Møylas veg 8
7031 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/27878

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

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.2.2025

Rapportdato
30.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **John Martin Kleven Godø**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Det var ingen tilstede under befaringen.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

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: **Øystein Møylas veg 8, 7031 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	72	Bruksnr:	69	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1960						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke og vinduer med 2-lags glass.

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	63	63	0	0	7
Totalt m²	**63**	**63**	**0**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	63	63	0	Entre/gang, 2 soverom, toalett, bad, stue og kjøkken	
Totalt m²	**63**	**63**	**0**		

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.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er utkraget balkong i betong. Det er lagt tre heller på balkongen. Disse er noe slitt.	
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. Terrassedør med glass Ytterdør i tre utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør ble byttet i 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
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**

Nedre kjøkkenfronter har er pusset ned og malt opp igjen med to strøk slitesterk gulvmaling. Dette er gjort i 2025.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
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 brannceller 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

Brannvarsler i tak og på vegg. Brannslukker i gang.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.10 Elektrisk

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

Det er automatsikringer i skapet, som er plassert ute i felles gang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Sikringskap og innmat er byttet, sammen med installasjonen inne i leiligheten.

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**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2022	
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**

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flislagt gulv med varme. Det er malt betonghimling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er pusset opp i 2009, ref. tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er dusjnisje med skyvedør, servantskap med servant og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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 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	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

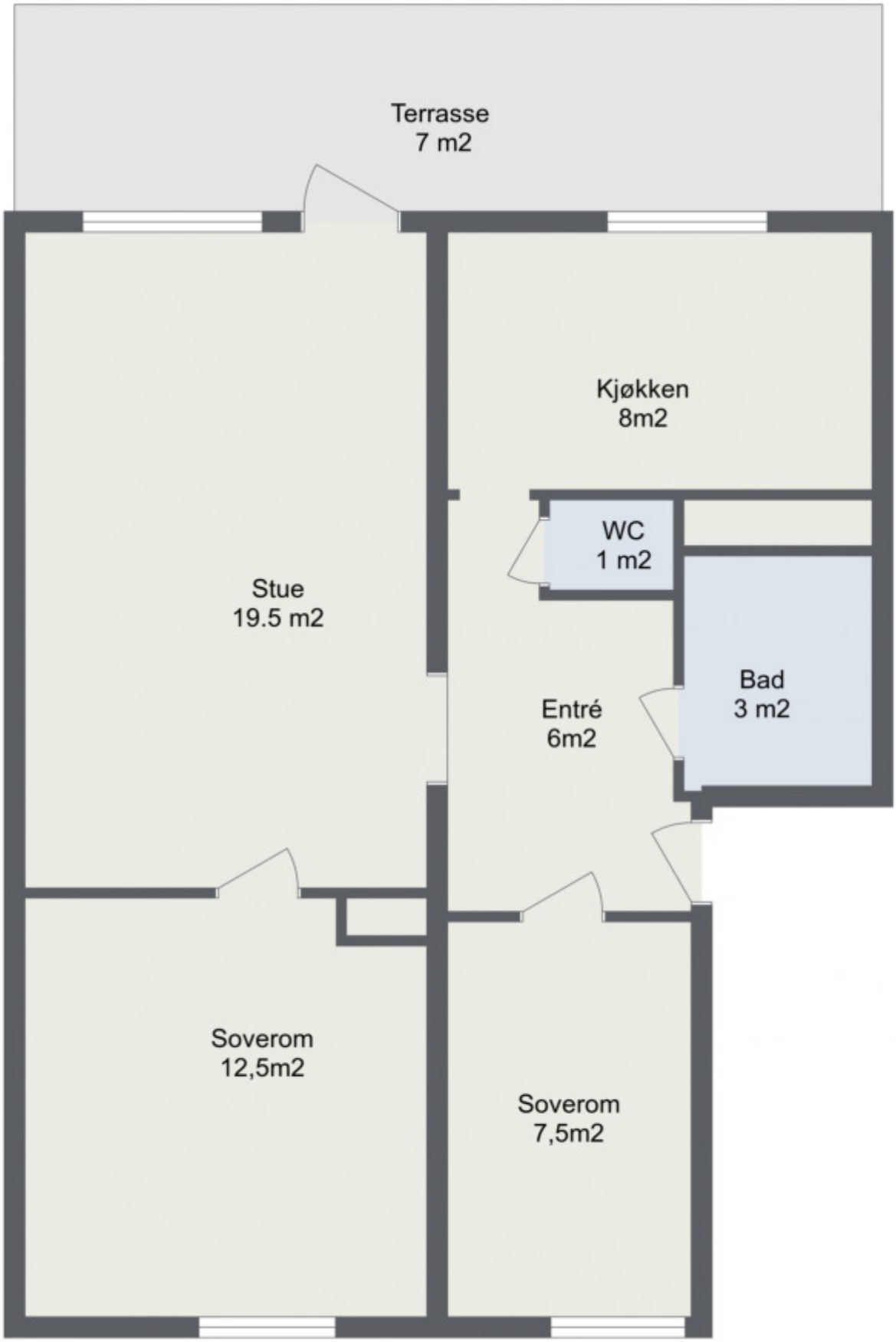
6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

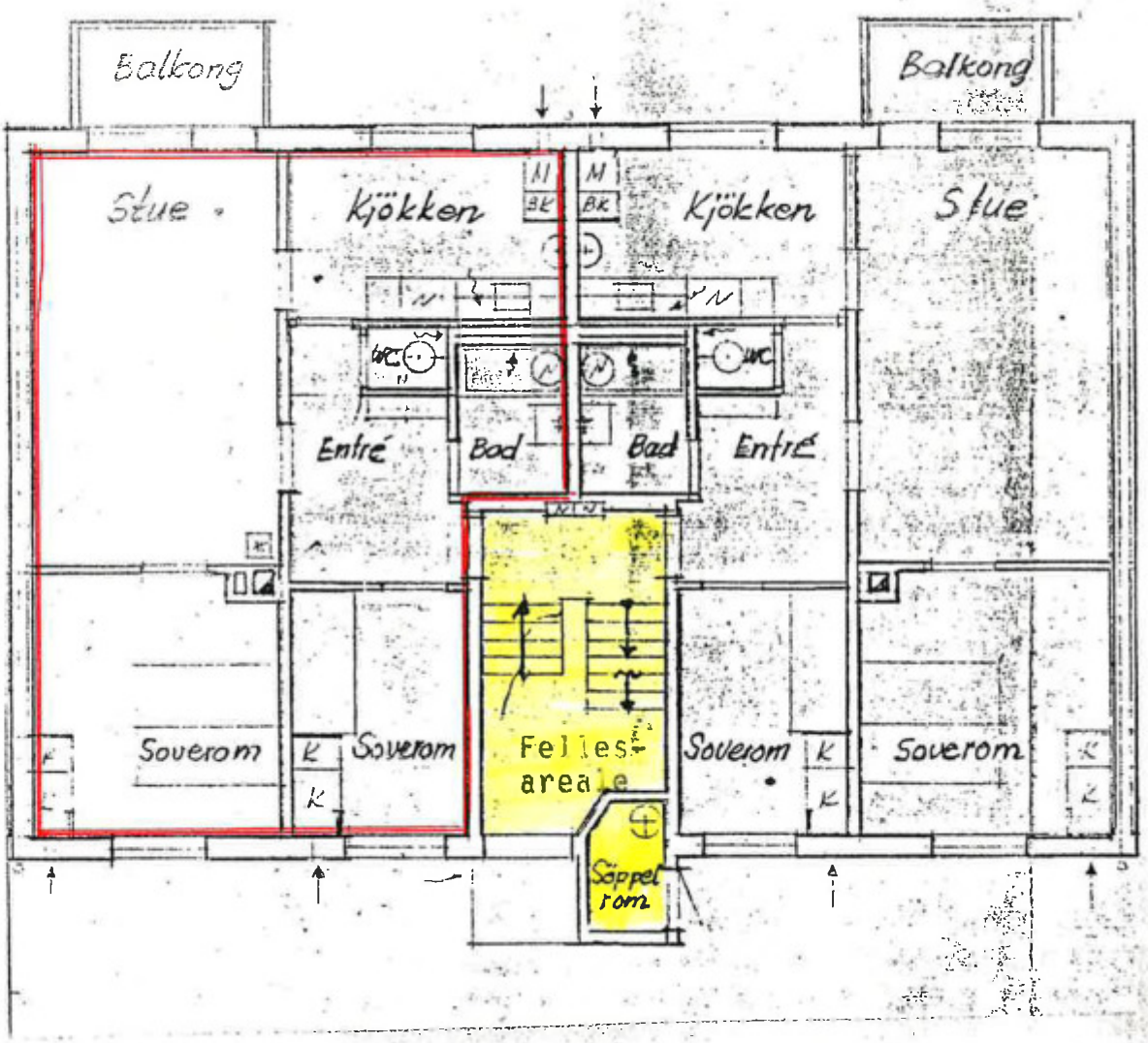
Tilgjengelighet	Ikke relevant

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

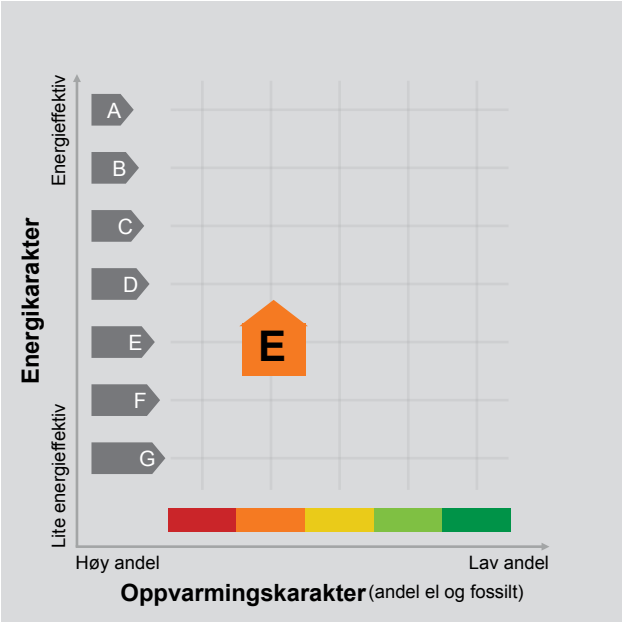


Øystein Møylas vei 8
G.nr. 72 br.nr. 69 seksjonm 3

Plan 2. etg.

ENERGIATTEST

Adresse	Øystein Møylas veg 8
Postnummer	7031
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	72
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182312134
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-84341
Dato	25.02.2025



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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

VEDTEKTER
FOR
Boligsameiet Øystein Møylas vei 8, 10 ,12

Vedtatt i sameiermøte
Den 03.06.2009
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Øystein Møylas vei 8, 10, 12. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.09.1988. Sameiet består av 18 boligseksjoner, hver på 1 andel.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1. Organisering
Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2. Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Begrensning i eie
En sameier kan eie maksimalt to seksjoner, hvorav den ene må bebos av sameier selv.

2.4. Bruken av bruksenheter og fellesarealer
2.4.1. Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.4.2. Husdyrhold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

3. VEDLIKEHOLD

3.1. Bruksenhetene
Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Spesielt for terrasser 1. etg
Styret forestår innkjøp av treolje, deler kostnadene på 6 og fakturerer sameierne i 1. etg. Hver enkelt eier i 1. etg må sørge for at terrassen behandles med denne oljen innen utgangen av mai hvert år. Styret foretar befaring og hvis arbeidet ikke er utført eller ikke er tilfredsstillende utført, kan styret leie inn fagfolk og få jobben utført på eiers bekostning.

3.2. Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et à kontobeløp fastsatt av styret. Endring av à kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger samt andre fellestiltak på eiendommen hvis sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten, men da etter gyldig vedtak med tilstrekkelig flertall i sameiermøtet.

Unnlatelse av å betale sin andel av felleskostnadene anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jf eierseksjonsloven § 26.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Jf Eierseksjonsloven § 25.

6. SAMEIERMØTET

6.1. Myndighet og møterett

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

6.2. Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet skal være meldt skriftlig til styret senest 15. mars.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlem
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4. Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1. Antall medlemmer

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 1 varamedlemmer. Styrets medlemmer samt varamedlem velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i

7.2. Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

9. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

10. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

11. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Vedtatt på sameiermøtet 03.06.2009

HUSORDENSREGLER
FOR
BOLIGSAMEIET ØYSTEIN MØYLAS VEI 8, 10, 12

1. GENERELT OM HUSORDENSREGLER

Husordensreglene skal sikre beboerene orden, ro og hygge i hjemmet. Beboerne plikter å følge husordensreglene. De er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere unødig.

Felles eiendom må behandles med varsomhet slik at den ikke blir påført skader. For påført skade hefter vedkommende som har forårsaket skaden. Skader som er påført en annen beboer må erstattes.

Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Meldinger fra styret til beboerne som vedrører husorden, er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

Styret skal påse at husordensreglene overholdes, og kan på boligsameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Beboerene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene.

Fra kl 2300 til kl 0700 skal det være alminnelig ro. I denne tiden skal det ikke spilles høy musikk, utføres håndverksarbeid og benytte seg av teknisk utstyr som er sjenerende.

Tilstelninger eller selskapelighet utover ovennevnte tidsrom bør varsles nærmeste naboer i god tid.

3. ORDEN OG VEDLIKEHOLD I EGEN LEILIGHET

Som egen leilighet regnes foruten selve leiligheten, alle rom som er til sameiers disposisjon med rett til avlåsing. (Eks. kjeller- og loftsboder, balkonger/verandaer og garasje)

Innvendig vedlikehold påhviler sameier. Dersom denne vedlikeholdsplikten ikke overholdes, slik at det kan føre til bygningsmessig skade eller til sjenanse for andre, kan styret gi pålegg eller selv utføre vedlikeholdet for sameiers regning.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel: maling, radio- og TV antenner, markiser/paviljonger, ytterdører og vinduer. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Sameier er ansvarlig for å holde egen balkong eller terrasse fri for snø, is og løv. Vedlikehold av terrasser skal foretas som bestemt av styret og vedtektenes nr 3.1.

Innvendige endringer i leilighetens bærende konstruksjoner, endringer eller ny installasjon av ildsted, bad eller kjøkken skal godkjennes av styret. Eier må også få godkjent sine planer av autorisert fagfolk. Godkjennelsen skal forelegges styret før utførelse.

Vaskemaskin, oppvaskmaskin etc. må monteres i henhold til gjeldende forskrifter.

Ved rehabilitering av baderom og utskifting av sluk skal det legges membran på en forskriftsmessig måte av et autorisert monteringsfirma.

Av hensyn til mulig forsikringsansvar må alle skader som oppdages, for eksempel lekkasjer på rør- og sanitæranlegg, meldes umiddelbart til styret.

4. DYREHOLD

Dyreeiere skal vise hensyn (fjerne ekskrementer, lufting under kontroll etc.) og sørge for at andre beboere ikke sjeneres.

5. BRUK AV FELLESROM OG YTRE OMRÅDER

Med fellesrom menes i denne forbindelse trappeoppganger, tørkeloft, kjellerrom og felles korridorer i kjeller og på loft.

Med ytre områder menes gårdsplasser, gressplener, hageanlegg, tørkeplass, søppelrom, garasjeområde samt parkeringsområde på nordsiden av blokka.

Fellesrom og ytre områder står til disposisjon for sameierne. Det forutsettes at bruken skjer slik at andre ikke sjeneres og i overensstemmelse med følgende:

Oppgangene

- Ved lufting av oppgang har vedkommende som åpnet vinduet plikt til å påse at dette igjen blir lukket.
- Utgangsdørene skal holdes låst mellom 21 (vinter) / 22 (sommer) og 06 (vinter) 7 (sommer).
- Kjellerdør skal alltid være låst.
- Oppbevaring av barnevogner etc. må ikke skje på en slik måte at postkasser blokkeres eller annen sjenanse oppstår.
- Annet utstyr som sykler og ski skal ikke oppbevares i oppganger/trapper.
- Ordinær rengjøring av gang og trapper utføres av innleid hjelp, men styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.
- Søppelposer, skotøy og andre effekter i oppganger bør unngås.

Kjellerlokaler

- Fellesrom i kjeller kan benyttes til oppbevaring av sykler, sparker og hagemøbler. Andre møbler, ved og private gjenstander skal oppbevares i sameiers egen bod.
- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander eller avfall i kjellergangene. Bortkjøring skal skje for egen regning.
- Dører til kjellernedganger skal til enhver tid være avlåst.
- Det er ikke tillatt å oppbevare parafin, propan el i kjeller pga branntekniske lover/forskrifter. (Fra brannvesenet.no: *Propan må ikke lagres i kjeller eller andre steder*

under bakkenivå (fordi propan er tyngre enn luft), på loft, i fyrrom eller lignende. Beholderen bør ikke stå i direkte sollys over lengre tid.)

Loftsrom

- Ved klestørking på tørkeloft skal det påses at det ikke blir vannsøl som kan forårsake skade.
- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander eller avfall i loftsrom. Bortkjøring skal skje for egen regning.
- Det er ikke tillatt å oppbevare parafin, propan el på loft, se ovenfor.

Tørkeplasser

- Klesvask skal ikke henge ute søndager og helligdager.
- Teppebanking kan bare skje på tørkestativene, og bare når det ikke er tøyvask på dem.

Søppelkasser/bod

- Avfall skal kun legges i søppelkassene. Alle beboerene skal bidra til opprettholdelse av orden rundt søppelkassene/bodene.
- Avfall skal pakkes godt inn.
- Kildesortering skal foretas i samsvar med retningslinjer sendt ut av Trondheim kommune.
- Kun avfall knyttet til vanlig forbruk tillates kastet i sameiets felles søppelkasser. Annet avfall etter feks oppussing, flytting el. skal beboer selv besørge bortkjøring av.
- Hvis søppelkassen er full skal overskytende søppel oppbevares forsvarlig i beboers egen kjeller/loft-bod inntil søppelkassen er tømt, alternativt kjøres til returpunkt satt ut av Trondheim kommune.

Gårdsplasser og hageanlegg

- Gress- og gangareal innenfor gårdsplassene er å betrakte som bruksareal for barn og voksne. Vis hensyn!
- Ordinært vedlikehold av uteareal (gressklipp, snømåking, strøing, spyling) utføres av innleid hjelp, men styret kan ved kunngjøring bestemme andre ordninger.
- Alle beboere skal bidra til å holde gangarealet strødd om vinteren

6. BILKJØRING OG PARKERING

Parkering av biler skal fortrinnsvis finne sted på parkeringsplassen på nordsiden av blokka, evt på gata i henhold til skilting. De som disponerer garasje bør parkere der og ikke på parkeringsplassen. Sameier har ansvar for at besøkende følger reglene for parkering.

Kun nødvendig kjøring i gårdsrommet er tillatt, slik som transport av tunge ting, handikappede, spedbarn og syke. Bilen skal flyttes så snart nødvendig ærend er ferdig. Slik kjøring bør begrenses mest mulig på kveldstid og tidlig morgen.

Scootere, mopeder eller motorsykler skal parkeres ved sykkelstativene eller på en plass som er anvist av styret.

Parkering i gårdsrommet for øvrig er ikke tillatt.

Utleie av garasje skal skje til en pris som bestemmes i fellesskap av de som leier garasje. Prisen skal settes til en sum som dekker nødvendig årlig vedlikehold samt bidrar til sparing

for fremtidig vedlikehold. Tildeling av ledig garasje foretas etter eie-ansiennitet i sameiet. Eiere har fortrinnsrett foran leietakere.

7. ENDRINGER OG KLAGER

Husorden kan bare forandres på et ordinært eller ekstraordinært sameiemøte.

Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

Hvis det oppstår tvil om detaljer som ikke er konkret nevnt i punktene ovenfor, kan styret treffe en avgjørelse etter grunnsetningene i pkt 1 av Husorden.

Vedtatt på sameiermøtet 03.06.2009

ÅRSREGNSKAP 2024
FOR

SAMEIET ØYSTEIN MØYLAS VEG 8-10-12

FORETAKSNR. 975 730 166

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

Trio Eiendomsservice AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

SAMEIET ØYSTEIN MØYLAS VEG 8-10-12

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
FORSKUDDSBETALT STYREHONORAR		57 050	
MELLOMREGNING TRIO		8 090	
RESTANSER FELLESKOSTNADER		8 500	14 700
DRIFTSKONTO		166 464	209 359
HØYRENTEKONTO		132 579	178 670
SUM OMLØPSMIDLER	**4**	372 683	**402 729**
SUM EIENDELER		**372 683**	**402 729**
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL	**2**	-349 233	-334 420
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**-349 233**	**-334 420**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-4 291	-4 010
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-1 787	-7 427
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-4 700	-4 200
SKYLDIGE FERIEPENGER		-12 672	-12 672
AVSETNING STYREHONORAR			-40 000
SUM KORTSIKTIG GJELD	**4**	**-23 450**	**-68 309**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**-372 683**	**-402 729**

RESULTAT

SAMEIET ØYSTEIN MØYLAS VEG 8-10-12

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
INNTEKTER			
FELLESKOSTNADER		486 000	423 000
GARASJELEIE		1 000	3 000
SUM INNTEKTER		**487 000**	**426 000**
UTGIFTER			
STYREHONORAR	**1**	-70 000	-40 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-9 870	-5 640
STRØM		-23 534	-20 125
VEDLIKEHOLD	**3**	-33 136	-44 375
VAKTMESTERTJENESTER		-81 968	-84 365
REGNSKAPSHONORAR		-22 000	-21 125
KABEL-TV		-103 690	-107 783
KONTINGENT		-2 130	-1 990
FORSIKRING		-127 873	-98 805
DIVERSE GEBYR		-1 896	-1 928
SUM UTGIFTER		**-476 096**	**-426 136**
DRIFTSRESULTAT		**10 904**	**-136**
FINANSPOSTER			
RENTEINNTEKTER		3 909	2 484
SUM NETTO FINANSPOSTER		3 909	2 484
ÅRETS RESULTAT		**14 813**	**2 348**

SAMEIET ØYSTEIN MØYLAS VEG 8-10-12

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG
GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

NOTE 1 - OPPLYSNINGER OM LØNN ETC.

DET ER UTBETALT TOTALT 160 000 KRONER I STYREHONORAR, HVORAV 90 000 KRONER
BLE UTBETALT SOM FORSKUDD. AVSATTE 40 000 KRONER BLE TILBAKEFØRT.
DE ER IKKE PLIKTIG TIL Å HA OTP ETTER LOV OM OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON,

NOTE 2 - ANNEN EGENKAPITAL

SALDO PR. 01.01.2024	334 420
ÅRETS RESULTAT I 2024	14 814
ANNEN EGENKAPITAL PR. 31.12.2024	**349 233**

NOTE 3 - VEDLIKEHOLD

RØRLEGGERVAKT	-5 336
NYE LYS I GANGEN	-512
TRONDHEIM VVS	-5 990
RENHOLDSUTGIFTER	-21 298
SUM VEDLIKEHOLD	**-33 136**

NOTE 4 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**332 072**
ÅRETS RESULTAT	14 814	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**14 814**
DISPONIBLE MIDLER 31.12.2024		**346 886**

REFERAT ÅRSMØTE AVHOLDT I 2024

Referat fra Årsmøte i Sameiet ØMV 8-12 2024

Dato: 30/06-2024
Sted: Teams
Tid: Kl 15:00

Oppmøtte: Trygve Tegnander, Eivind Bruaset, Marit Kvidal, John Martin Godø, Jørgen Brubakken, Ola Hauen, Obaida Hameed

1. Innkalling og Godkjenning

- Innkallingen til årsmøtet ble godkjent uten bemerkninger.

2. Årsberetning

- John Martin poengterte at det er planlagt å bygge en stor blokk som ikke er i tråd med reguleringsplanen. Denne blokken vil være på høyde med Kiwi. Det nye styret må følge opp denne saken nøye.

3. Regnskap for 2023

- Regnskapet for 2023 ble godkjent enstemmig.

4. Valg av Styremedlemmer

- Trygve og Eivind ble valgt inn i en av styrevervene, enstemmig vedtatt.
- Ola ble gjenvalgt som styreleder for en ny periode.
- John Martin fortsetter i sin rolle i en måned for å finne en arvtaker.
- Det ble enighet om å kalle inn til et ekstraordinært møte eller benytte Google Forms for å stemme over et nytt styremedlem på et senere tidspunkt grunnet dårlig oppmøte.

5. Garasje-/Biloppstillingsprosjekt

- Vi har ikke tatt stilling til garasje-/biloppstillingsprosjektet da det ikke var nok folk oppmøtt på årsmøtet. Dette punktet tas opp på et senere tidspunkt.

6. Internett og TV-pakker

- John Martin foreslo at Telenor kan tilby en fellespakke, men dette innebærer høyere kostnader og lang bindingstid. Det ble enighet om at en fellespakke vil være mer økonomisk for alle beboere.
- Det ble diskutert fleksible pakker, hvor alle betaler det samme, men kan justere på nettinnholdet:
    - Medium pakke (449 kr) - Altibox 439 kr, Telenor 449 kr. Bedre nett og basis TV-pakke.

    - Large pakke (509 kr Altibox, 489 kr Telenor). Mer nett og mer TV-innhold.
- John Martin uttrykte at Altibox har bedre kundeservice, og Ola delte samme erfaring. Det er ønskelig med lav bindingstid for å kunne reagere på endringer.
- Sameiet vedtok enstemmig å gå for Altibox medium pakke.

7. Rengjøring av Området

- Saken om rengjøring av området rundt leilighetene avventes til byggearbeidet rundt blokka er ferdigstilt.

8. Bygging av Tak og Vegger på Balkongene

- Ønske om å bygge tak og/eller vegger i toppetasjen for å hindre snø og sol på balkongene ble diskutert. Dette skal enten gjelde alle balkonger eller kun de i toppetasjen.
- Det ble diskutert om en fasadeendring krever søknad til kommunen. Obaida mente at det ikke er nødvendig, men dette skal sjekkes grundig.
- Det ble besluttet å forsøke å utrede mulighetene raskt, slik at de som ønsker i toppleilighetene skal få utbedret dette så raskt som mulig hvis dette er lov.

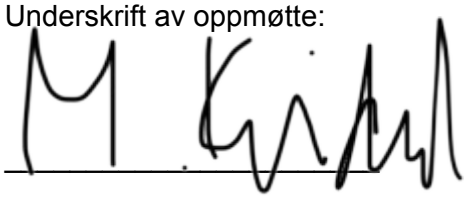
9. Eventuelt

- Klesstativ: Vurdere å spørre vaktmester om å fjerne klesstativet. Kostnadene skal undersøkes, og hvis det ikke er for dyrt, skal det gjennomføres.
- Gjerde til nabo har blitt bøyd i løpet av vinteren, her har Ola vært i kontakt med vaktmester om utbedring: Vurdering om snøbrøyting kan ha skadet gjerdet.

Møtet ble avsluttet 16:20.

Referent: Ola Hauen, Styreleder
Godkjent av: Ola Hauen

Underskrift av oppmøtte:



Marit Kvidal

Obaida Hameed

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

KOPI

Profil-Fasade AS
Vestre Rosten 88 B

N-7075 TILLER

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	06/12604/ oppgis ved alle henv.	K.C./kc.	14.12.2006

Øystein Møylas veg 8, 10 og 12, ferdigattest for nye balkonger og terrasser

Byggested:	**Øystein Møylas veg 8, 10 og 12**	Gnr.: **72** Bnr.: **69**
Bygningsnummer:	**182312134**	
Ansvarlig søker:	**Profil-Fasade AS**	
Tiltakshaver:	**Sameiet Øystein Møylas veg 8-10-12**	
Tiltaksart:	**§93. Arbeid som krever byggetillatelse**	
Bygningstype:	**Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**	

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 08.12.2005.

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR DB 758/06.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth G. Aspås
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Kopi:
Sameiet Øystein Møylas veg 8-10-12, Øystein Møylas veg , 7037 TRONDHEIM

Attest nr. 718

Bygg.jnr. 932/57

Strinda Bygningsvesen

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Svindland søndre, parsell a nemlig bolighuskl. i 3 etg.

hvilket eieren herr Oddvar Strøm har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningssjefkontor den 18/2-60

Oddvar Stigen

bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr.

Iorden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 22 FEB 1960

Kjell Irgens

R374. Bystyret 25.04.96

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

BU 90/72531

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KLÆBUVEGEN MED TILLIGGENDE OMRÅDER PÅ STREKNINGEN S.P. ANDERSENS VEG - OMKJØRINGSVEGEN.

Plandato: 20.05.92
Dato for siste revisjon av planen: 20.07.95
Dato for siste revisjon av bestemmelser: 20.07.95.
Dato for bystyrets vedtak: 25.04.96

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDE, herunder
- boliger
- kontor/bolig
- offentlige bygninger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE, herunder
- fortau
- kjørebane
- trafikkdeler
- drosjeholdeplass
- gassfylleplass for busser

FRIOMRÅDE, herunder
- turveg

FAREOMRÅDE, herunder
- nettstasjon

SPESIALOMRÅDE, herunder
- frisiktsone ved veg
- vegetasjonsområde
- parkbelte

FELLESOMRÅDE,
- felles avkjørsel
- felles garasjeanlegg

1. BYGGEOMRÅDE

1.1 Med byggemelding av ny bebyggelse skal det følge en situasjonsplan som viser bebyggelses plassering, behandling av utearealet samt plassering av garasje/carport eller andre uthus selv om disse ikke skal oppføres samtidig.

1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser, forøvrig skal bygningsrådet bestemme plasseringen i hvert enkelt tilfelle.

1.3 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk som harmonerer med omgivelsene. Bygningsrådet kan bestemme utvendige farger herunder farger på tak.

Boligområder

1.4 For områdene gjelder en tomteutnyttelse TU = 35%, dvs. at bygningenes bruksareal (BRA) ikke skal overstige 35% av tomtas nettoareal.

Bebyggelsen på de fradelte tomter av Klæbuv. 158, 158B og 158C kan oppføres i 2 etasjer. Med 2 etasjer forstås i denne sammenheng 1 etasje pluss et innredet loft. Takvinkel settes til mellom 35o - 40o.

Bebyggelsen på de foreslåtte fradelte tomter av Klæbuv. 159,162 og 163 kan oppføres i 2 etasjer. Den ene etasjen kan være sokkeletasje, og takvinkelen settes inntil 25o.

Område for blanding kontor/bolig

1.5 For området gjelder en tomteutnyttelse TU = 39%

Offentlig formål

1.6 Området skal nyttes til pleieinstitusjon.
Utnyttelsen skal ikke overstige eksisterende tomteutnyttelse.

2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE.

2.1 Det angitte trafikkområde tillegges areal for gassfyllestasjon for busser i plan nr. 1138F (vedtatt 01.10.92) § 2.3 i bestemmelsene for nevnte plan gjøres gjeldende for foreliggende plan.

2.2 Innenfor område for trafikkdeler skal arealet parkmessig behandles.

2.3 Innenfor området er det ikke tillatt med avkjørsler til offentlig veg utover de som er vist med pil på plankartet.

2.4 Innenfor område til drosje skal restarealer gis parkmessig behandling.

3. FRIOMRÅDE.

3.1 Området skal nyttes som turveg samt som atkomstveg for eiendommen gnr. 72, bnr. 10.

4. SPESIALOMRÅDE

4.1 Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

4.2 I vegetasjonsområdet tillates det ikke oppført bygninger. Vegetasjonen skal bevares slik at områdets visuelle karakter beholdes, at erosjon forhindres og at områdets funksjon som fuglebiotop ikke blir forringet.

4.3 Innenfor det angitte parkbeltet skal eksist. vegetasjon bevares i størst mulig grad og området skal parkmessig behandles. Det kan anlegges voll som skjerm mot bolig-bebyggelsen.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 Fellesavkjørsler er felles for følgende eiendommer benevnt med gårds- og bruksnummer:

FA2	62/435, 62/305, 62/261
FA3	62/207 samt tomt som skilles ut fra denne
FA4	62/212 samt tomt som skilles ut fra denne og tomt som skilles ut fra 62/214
FA5	71/11, 71/12
FA6	71/10 samt tomt som skilles fra denne og 71/9
FA7	72/31, 72/209
FA8	72/213 og 71/32
FA9	73/18, 73/19
FA10	72/29, 72/35, 72/115, 72/38
FA11	72/36, 72/41, 72/43, 72/44, 72/45, 72/159, 72/190
FA12	72/45, 72/159,

5.2 Felles garasjeanlegg, FG1 er felles for eiendommene 72/45 og 72/159.

6. FELLESBESTEMMELSER.

6.1 Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Trondheim kommune.

R-171 stadfestet 20.05.59

R171

Vedtekter for reguleringsplan for Sorgenfri og deler av Valsletten, Valgrinden vestre, Sundland söndre, Sluppen m fl.
Vedtatt av Strinda kommunestyre i möte 12 februar 1959.
Godkjent av departementet ved brev av 20 mai 1959.

A Boligområdet.

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

2 På hver enkelt tomt må det bare föres opp et våningshus. Uthus og garasjer må plaseres slik at de ikke virker skjemmende for ströket og skal bygges i arkitektonisk sammenheng med våningshuset.

3 De fellesgarasjer som er vist på planen skal være av brannfaste materialer. Verksteder eller servisestasjoner i forbindelse med garasjene må ikke innredes.

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 fört opp i 3 etasjer og skal være av brannfaste materialer. Den utvendige behandling av blokkene skal godkjennes av bygningsrådet.

6 Uten bygningsrådets samtykke tillates ikke innredet butikker.

7 På det regulerte boligområde må det ikke settes i gang industriell eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjönn kan virke sjenerende for boligbebyggelsen.

8 Transformatorstasjoner kan föres opp på de steder hvor de er inntegnet på planen.

B Industriområdet.

1 Tomtedelingen godkjennes i hvert enkelt tilfelle av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

2 Bebyggelsen skal være av brannfaste materialer, såfremt de ikke kan föres opp i medhold av bygningslovens § 115 og de ikke rommer bedrifter som av brannstyret finnes å være ildsfarlige. Åpne eller lukkede skur av tre kan föres opp i medhold av vedtekt til bygningslovens § 119.

3 Bygningsrådet avgjör bebyggelsens höyde og etasjeantall under hensyntagen til helhetsvirkningen.

4 Det er ikke tillatt å ha kjöreadkomst til industrien direkte fra Holtermanns veg.

5 Gröntarealet som skiller industrien fra boligbebyggelsen skal beplantes og til enhver tid holdes ryddig. Det kan ikke bebygges, brukes som lagertomt eller lignende.

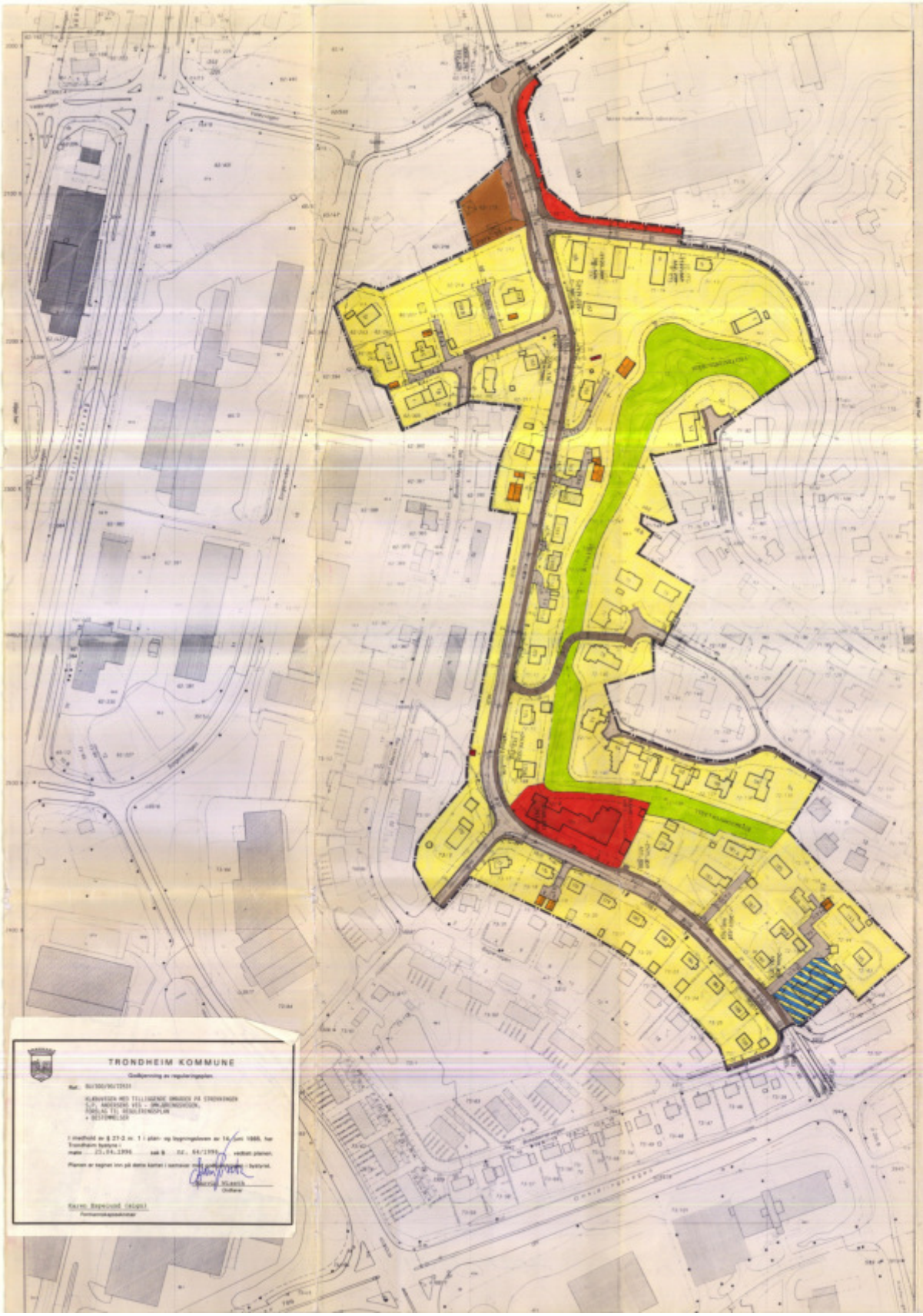
6 I industriströket tillates ikke oppfört boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjöre unntak herfra når boligene ansees nödvendig for bedriftens drift og vakthold. I slike tilfeller skal helserådets uttalelse innhentes.

C <u>Felles bestemmelser.</u>

1 Utenom veglovens bestemmelser om innhegning, byggelinje og beplantninger ved offentlig veg gjelder som alminnelig regel at det ikke er tillatt å ha trær, busker og lignende som etter bygningsrådets skjönn virker sjenerende for trafikken eller naboer.

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

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



TEGNFORKLARING

jfr. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §20

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- BOLIGER
- KONTOR/HOLG
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
  - kjørebane (inkl. skulder)
  - trafikkøer, snøopplag, skjæring, fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKELVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag o.l.)
- GASSFYLLESTASJON FOR BUSS
- DROSJEHOLDEPLASS

4. FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER
- HØGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER
- BEVARINGSOMRÅDE
- FORMÅLET
- VEGETASJONSOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER
- FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPLASS OG ANNET FELLESAREAL

8. FORNYELSESOMRÅDE (?)
- TETTBEBYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET
- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- regulert senterlinje veg
- avkjørsel av avkjørsel

Tillatt etasjetall angis med tall på planen

TRONDHEIM KOMMUNE
Avdeling Byutvikling

Reguleringsplan for Klæbuvegen med tilliggende områder på strekningen S.P.Andersens veg - Omkjøringsvegen.

Utarbeidet av:
TORBJØRN E. ALSTAD
RÅDGIVENDE INGENIØR MNIF - MRIF
KOMMUNALTEKNISKE ARBEIDER - TAKSERING
TRONDHEIM

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:		
nr.	dato	nr.	dato	hvor
1.	13.06.95	1	23.04.96	3 stk. møtebøker
2.	12.09.95			
3.	23.01.96			

MÅLESTOKK:	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING	
1:1000	374	165-271 01	A

K 90.1.10

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 84/500/90/12031

KLÆBUVEGEN MED TILLIGGENDE OMRÅDER PÅ STREKNINGEN S.P. ANDERSENS VEG - OMKJØRINGSVEGEN, SAMLET TIL REGULERINGSPLAN + BESTEMMELSER

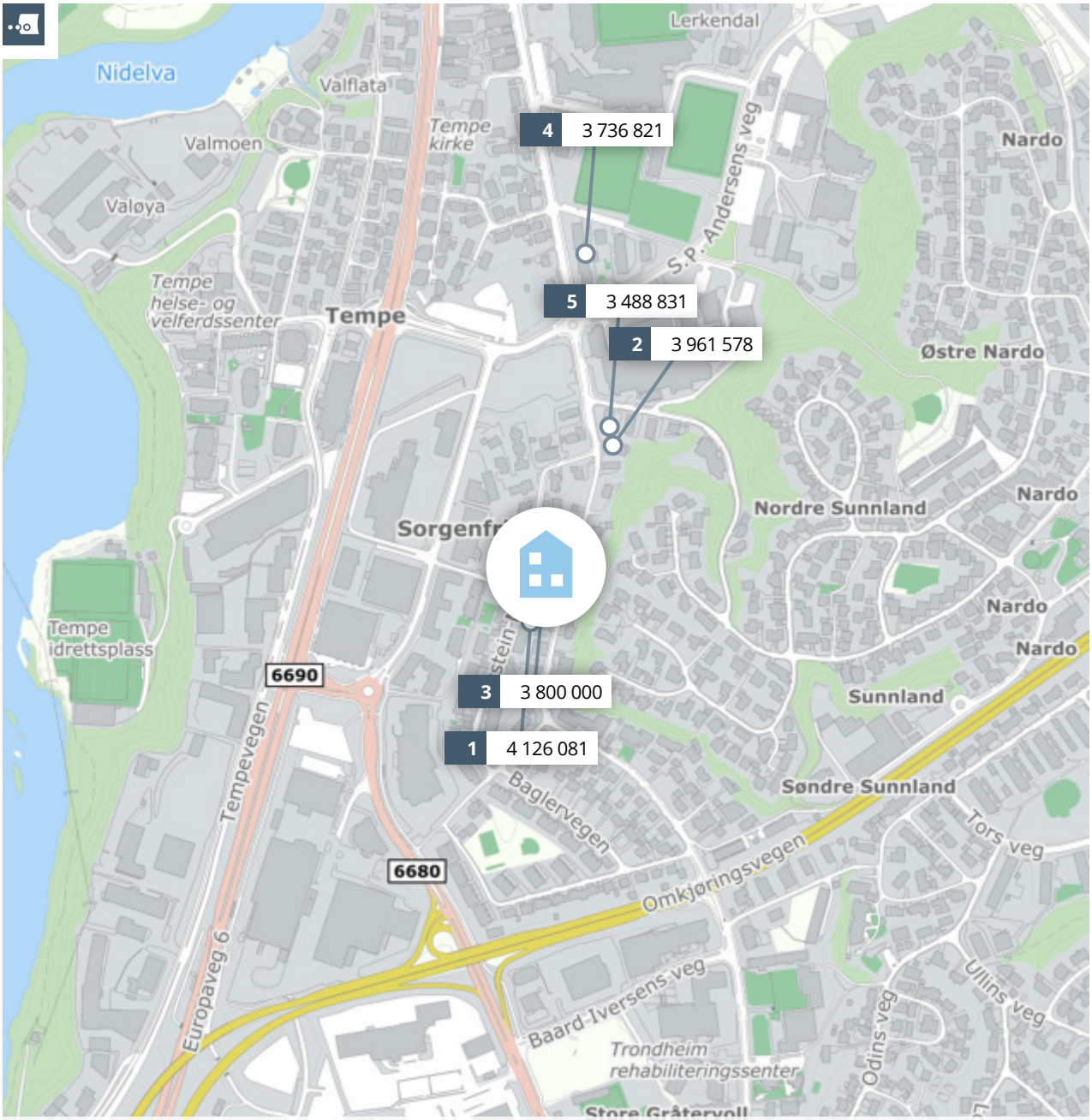
I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 23.04.1996 sak § 64/1996 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Bjørnar Skjæran
Ordfører

Karen Bøyesund (sign)
Formannskapssekretær


INDUSTRI
R171



Meglers verdivurdering

ØYSTEIN MØYLAS VEG 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 21.02.2025

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: Jan Martin A. Dahlen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øystein Møylas veg 8, 7031 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 72 BNR 69 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS NARDO 14

Verdivurdert til

3 800 000

-	3 800 000	60 317
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

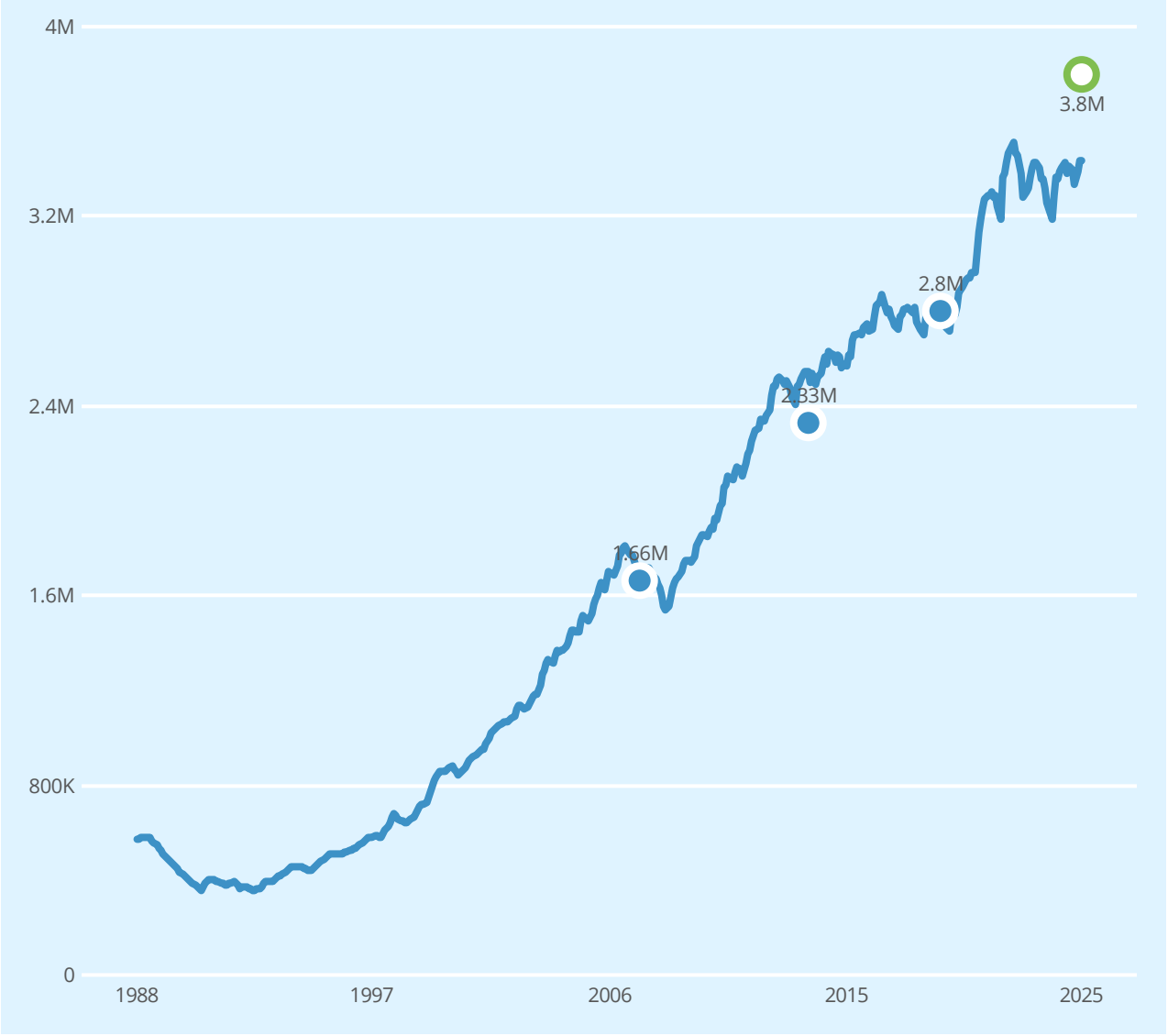
Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øystein Møylas veg 16 C	71 m²	1960	2. etg 2 sov	15.05.2024	3 670 000	**3 800 000**	326 081	4 126 081	**58 114**
2	Klæbuveien 157 A	70 m²	1950	1. etg 3 sov	02.05.2024	3 900 000	**3 850 000**	111 578	3 961 578	**56 594**
3	Øystein Møylas veg 8	63 m²	1960	2. etg 2 sov	12.03.2024	3 800 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**60 317**
4	Klæbuveien 145 C	67 m²	1955	3. etg 2 sov	18.02.2025	3 490 000	**3 525 000**	211 821	3 736 821	**55 773**
5	Klæbuveien 155 B	62 m²	1947	2. etg 2 sov	27.05.2024	3 490 000	**3 450 000**	38 831	3 488 831	**56 271**

Flott 3-roms leilighet med ypperlig beliggenhet. Store deler av leiligheten er oppgradert Fin balkong med sol store deler av dagen. Parkering. Kun minutters gange til metrobuss.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.07.2019	07.08.2019	04.10.2019	2 890 000	2 800 000	0	2 800 000	2
12.06.2014	20.06.2014	19.08.2014	2 390 000	2 330 000	0	2 330 000	
21.12.2007		21.12.2007	-	1 660 000	-	1 660 000	
10.03.1989		10.03.1989	-	380 000	-	380 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i NARDO 14 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 900 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i NARDO 14 grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

4 117 000 Salgspris i snitt
4 101 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

60 317 Øystein Møylas veg 8
Totalpris 3 800 000

58 477 NARDO 14 grunnkrets i snitt siste 12 mnd

53 883 Lerkendal bydel i snitt siste 12 mnd

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.



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:
Øystein Møylas veg 8
Gnr. 72 Bnr. 69 Snr. 3 i Trondheim kommune

Oppdragsnummer:
114-25-0095

Meglerforetak: Trondheim Eiendomsmegling as

Saksbehandler: Jan Martin A. Dahlen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 95 87 96 86

E-post: JanMartin.Dahlen@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

Notater

Notater