PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ØSTERSUNDS GATE 12 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Østersunds gate 12 A
7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1910
BRA:	45 m^2
BRA-i:	45 m^2
Rapportdato:	8.7.2026 (Gyldig til 8.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	8	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Østersunds gate 12 A
7067 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	TG-2 på grunn av manglende tilgang.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er gitt på grunn av registrerte skjevheter og nivåforskjeller i etasjeskillet. Avvikene overstiger det som normalt forventes og kan påvirke brukskomfort, møblering og legging av gulvbelegg. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som indikerer pågående setninger eller annen aktiv konstruksjonssvikt, og avvikene vurderes å være forenlige med bygningens alder og naturlige bevegelser over tid.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2 er gitt på bakgrunn av alder på pipe, og om denne skal tas i bruk kan det ikke utelukkes at renovering av pipe kan kreves fra brann og/eller feiervesen.
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate gulv	- flatt gulv i dusjsonen - det kan ved lekkasjer fra vaskemaskin eller toalett føre til at vann kommer ut i gang, med tanke på fallet på baderommet.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon
Våtrom - Dokumentasjon	TG-2 er gitt for maglende dokumentasjon på utførsel på baderommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.7.2026

Rapportdato
8.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hanna Ronglan**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Huset er vedlikeholdt, herunder; skiftet tak i 2007. Kjeller er renovert oppusset i 2008. Avfukter installert i kjeller for å ha et stabilt og tørt miljø i 2008. Kjellerlem er byttet ut i 2008. Sentralvifteanlegg oppgradert. Malt utvendig i 2009. Vinduer skiftet ut i 2012 med glass som er dobbelisolert. Skiftet ut dårlige vannbord i 2015. Innvendig oppussing; kjøkken pusset opp i 2006. Hele leiligheten er overflatebehandlet samt lagt nye gulv i intervallet 2006-17. Det ble på slutten av 1980- tallet ekstra lydisolert mellom etasjene i huset. Det er etterisolert mot gaten i 2012.

Informasjon om boligen

Adresse: **Østersunds gate 12 A, 7067 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	410	Bruksnr:	544	Festenr:	
Seksjonsnr:	1	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1910**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Bygård oppført i en trekonstruksjon i 3 etasjer over krypkjeller.
Fasadene er kledd med panel.
Etasjeskillere i trebjelkelag
Takkonstruksjonen er et valmtak som er tekket med takstein.
Vinduer med 3 - lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**45**	**45** Romfordeling: Entre, soverom, bad, stue og kjøkken	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**45**	**45**	**0**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert mot fremlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er inkludert i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Krypkjeller — TG-2

Type krypkjeller	**Krypkjeller uten mulighet for innvendig inspeksjon**

Det er krypkjeller uten mulighet for inspeksjon.

Er det ved utvendig inspeksjon registrert forhold som indikerer økt skaderisiko i krypkjelleren?	**Ikke kontrollert**

Det pågikk bygningsarbeid i bakgården og det stod plater opp mot vegg som gjorde at inspeksjon av lufting ikke var mulig.

Er det registrert skader, svikt eller andre avvik i krypkjelleren?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke tilgang til krypkjeller og det er derfor ikke foretatt inspeksjon.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen er oppført over krypkjeller som ikke har mulighet for innvendig inspeksjon. Ved befaringen pågikk det bygningsarbeid i bakgården, og plater stod plassert opp mot vegg slik at heller ikke utvendig kontroll av lufting var mulig. Det er derfor ikke foretatt inspeksjon av krypkjelleren, og det er ikke mulig å vurdere om det foreligger skader, svikt eller andre avvik. På grunn av manglende inspeksjonsmulighet gis tilstandsgrad basert på at rommet ikke er kontrollert, og eventuelle skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke til kryprom.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Tett ytterdør uten glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer er opplyst byttet i 2012.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	Trebjelkelag

Det er etasjeskille i trebjelkelag. Det er opplyst at det er krypkjeller.

Resultat skjevhetsmåling

18-25 mm skjevhet i etasjeskille som er målt på stue.

Det er også en høyde i gulv opp til kjøkken ca 50 mm og til soverom.

Oppsummering — **TG-2**

Etasjeskillene er utført i trebjelkelag, og det er opplyst at det er krypkjeller under boligen. Det er registrert skjevheter i etasjeskillet på 18–25 mm målt i stue. Videre er det målt en høydeforskjell i gulv opp mot kjøkken på cirka 50 mm, samt en nivåforskjell inn mot soverom. Skjevhetene er påregnelige for en bygning av denne alder og byggemåte, men medfører redusert bruksmessig komfort. Dersom skjevhetene skal utbedres, må det påregnes kostnader til oppretting av gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge utviklingen av skjevhetene. Dersom det observeres økende skjevheter, nye sprekker eller andre tegn til bevegelse i konstruksjonen, bør forholdet undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson. Dersom det er ønskelig å utbedre nivåforskjellene, må det påregnes kostnader til oppretting av gulvkonstruksjonen.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei

Type pipe	Teglsteinspipe

Det elementpipe fra byggeår. Det er ikke montert vedovn, så pipe er i dag ikke bruk.

Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Nei

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har en teglsteinspipe fra byggeåret. Det er per i dag ikke montert vedovn, og pipen er dermed ikke i bruk. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Pipen er ikke innkledd, og det er registrert tilstrekkelig avstand mellom feie-/sotluke og brennbart materiale. Dersom pipen skal tas i bruk med nytt ildsted, bør det gjennomføres kontroll og eventuelt tilsyn fra feievesenet før montering.

6.5 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og stålvask.
Det er integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og stålvask, samt integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, innredning eller tilkoblede hvitevarer. Overflater og innredning fremstår uten registrerte avvik.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen som går ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen som fører ut gjennom yttervegg. Det er ikke registrert avvik på avtrekket.

6.6 Lovlighet / HMS

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 avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

6.7 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast inne i boenheten, disse er tilkoblet eldre støpjernsstammer i sameiet.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Ja det er gjennomført arbeider ifbm oppussing av kjøkken og bad.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Oppsummering — **TG-2**

Avløpsrør inne i boenheten er utført i plast og er tilkoblet eldre støpejernsstammer i sameiet. Det er gjennomført arbeider på avløp i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad. Det ble ikke registrert manglende lufting over tak eller tegn til sen/redusert avrenning fra tappesteder. Deler av avløpsanlegget fra byggeåret har imidlertid passert 25 års alder, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. På bakgrunn av alderen må det påregnes at skader og lekkasjer kan oppstå, og utskifting av eldre rørføringer vil måtte påregnes på sikt.

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.

6.8 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	Kobber

Det er kobberrør med plastkappe.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider ifbm oppussing av kjøkken og bad.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Vannrør er av en slik alder som tilsier en usikker fremtid.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av kobberrør med plastkappe, og det er utført arbeider på røranlegget i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangler ved stoppekranens funksjon. Vannrørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Anlegget kan derfor ha kortere gjenværende levetid, og det må påregnes utskifting av rør i årene fremover.

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 Elektrisk

Beskrivelse
El-skap i entre, det er eldre automatsikringer i skapet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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

El-skapet er plassert i entré og er utstyrt med eldre automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er ikke kontrollerbart. Det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller manglende tetting av kabelinnføringer, og eier opplyser at sikringene ikke løser seg ut ofte, og at det ikke har vært brann eller varmgang i anlegget. Anleggets alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, og en fagkyndig el-kontroll anbefales for å avklare eventuelle skjulte feil.

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. 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.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Kjøkkenbenk**
Fundament	**Kjøkkenskap med ukjent understøttelse**
Årstall	**2006**
Størrelse	**107 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2006 er plassert i kjøkkenbenk. Fundamenteringen er ikke nærmere verifisert, da beredere står i kjøkkenskap med ukjent understøttelse. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder på befaringsdagen. Berederen har normal alder og forventet gjenværende levetid, men det gjøres oppmerksom på at beredere generelt har en begrenset levetid og bør skiftes ved tegn til svekket funksjon eller lekkasje.

6.11 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Boenheten har naturlig ventilasjon, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boenheten er ventilert med naturlig ventilasjon, samt periodisk avtrekk fra kjøkken og mekanisk avtrekk fra baderommet. Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu. Det er ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.

6.12 Våtrom TG-2

Generell beskrivelse

Det er flis på vegger og flis på gulv med varme. Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Baderommet er pusset opp etter byggeår, det er opplyst i tidligere salgsoppgave at baderommet er pusset opp i 2003.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderommet har flislagte vegger. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fuger, og det ble ikke påvist bom bak flisene ved kontroll. Det er heller ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Det er ikke plassert vindu eller dør i våtsonen. Veggoverflatene fremstår i tilfredsstillende stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis

Det er flis på gulv med varme.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Ja

Observerte avvik:
- Flatt gulv i dusjsonen

Beskrivelse:
Gulvet på baderommet har tilnærmet flatt fall. Dette medfører at vann fra dusjing i begrenset grad ledes mot sluket, og det må påregnes at vann blir liggende på gulvet eller sprer seg utover våtromsgulvet. For å redusere fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner anbefales det å svabre eller tørke opp vann etter bruk av dusjen. Dette etter en enkel test med dusj.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Ja

Observerte avvik:
- Det kan ved lekkasjer fra vaskemaskin eller toalett føre til at vann kommer ut i gang, med tanke på fallet på baderommet.

Beskrivelse:
Fallforholdene på baderommet medfører at vann ved en eventuell lekkasje fra vaskemaskin, toalett eller annet sanitærutstyr kan renne ut av baderommet og inn i tilstøtende gang. Dette øker risikoen for fuktskader på tilstøtende bygningsdeler.

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Gulvet har flisbelegg med gulvvarme. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp, råte eller fuktskader. Det er derimot registrert avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen, ved at gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører at vann ved en eventuell lekkasje fra vaskemaskin, toalett eller annet sanitærutstyr kan renne ut av baderommet og inn i tilstøtende gang, med økt risiko for fuktskader på tilstøtende bygningsdeler dersom forholdet ikke utbedres.

For å redusere fuktbelastningen på overflater og konstruksjoner anbefales det å svabre eller tørke opp vann etter bruk av dusjen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast

Det er plastsluk i dusjsonen.

Type tettesjikt	Smøremembran under flis med ukjent utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Det er ikke tilfrestillende høyde fra topp slukrist til topp terskel ved dør ihht dagens krav.

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**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Tettesjikt/membran har passert forventet levetid.

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

Badet har plastsluk i dusjsonen og smøremembran under flis med ukjent utførelse. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra topp slukrist til topp terskel ved dør i henhold til dagens krav på minimum 25 mm, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje eller oppdemming. Videre har tettesjikt/membran passert forventet levetid, noe som medfører økt risiko for skjulte fukt- og følgeskader over tid. Det ble ikke påvist synlige feil i tettesjiktet, og sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. På bakgrunn av alder og manglende terskelhøyde bør det påregnes utbedring eller full renovering av våtrommet på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere dusjkabinett dersom dette er praktisk mulig. Et dusjkabinett vil redusere vannsprut og vannsøl på gulv og vegger i våtsonen, og dermed redusere fuktbelastningen på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Åpen dusj, Baderomsinnredning med servant, Klosett**

Rommet har åpen dusjløsning, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Rommet har åpen dusjløsning, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin. Klosett har fritthengende sisterne, ikke innebygd. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Baderommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik, og avtrekket fungerer som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt

Baderommets plassering er slik at hulltakking ikke kan foretas, badet grender mot felles gang, naboleilighet og murvegger.
Det er foretatt overflatesøk uten å finne avvik.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei

Det er ikke funnet avvik.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Baderommets plassering gjør at hulltaking ikke lot seg gjennomføre, da rommet grenser mot felles gang, naboleilighet og murvegger. Det er derfor foretatt overflatesøk og fuktmålinger uten at det er registrert avvik eller tegn til fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet. Da hulltaking ikke er utført, foreligger det ikke fullstendig dokumentasjon på tilstanden til de skjulte konstruksjonene bak overflatene.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at kvaliteten på utført arbeid og membranens tilstand ikke kan verifiseres, noe som medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet og gjenstående levetid.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

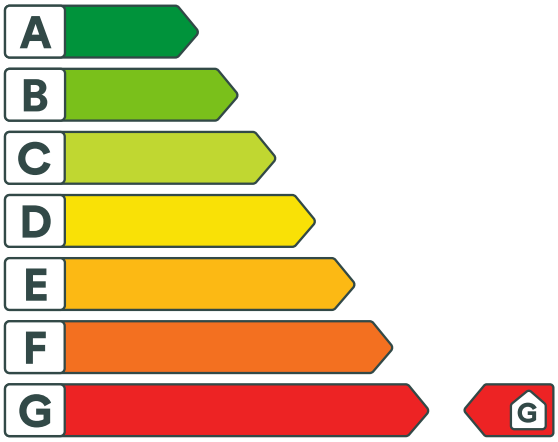
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Østersunds gate 12A, 7067 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **15.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321797**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182139335**
Gårdsnummer **410**	Bruksnummer **544**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **45,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **45,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

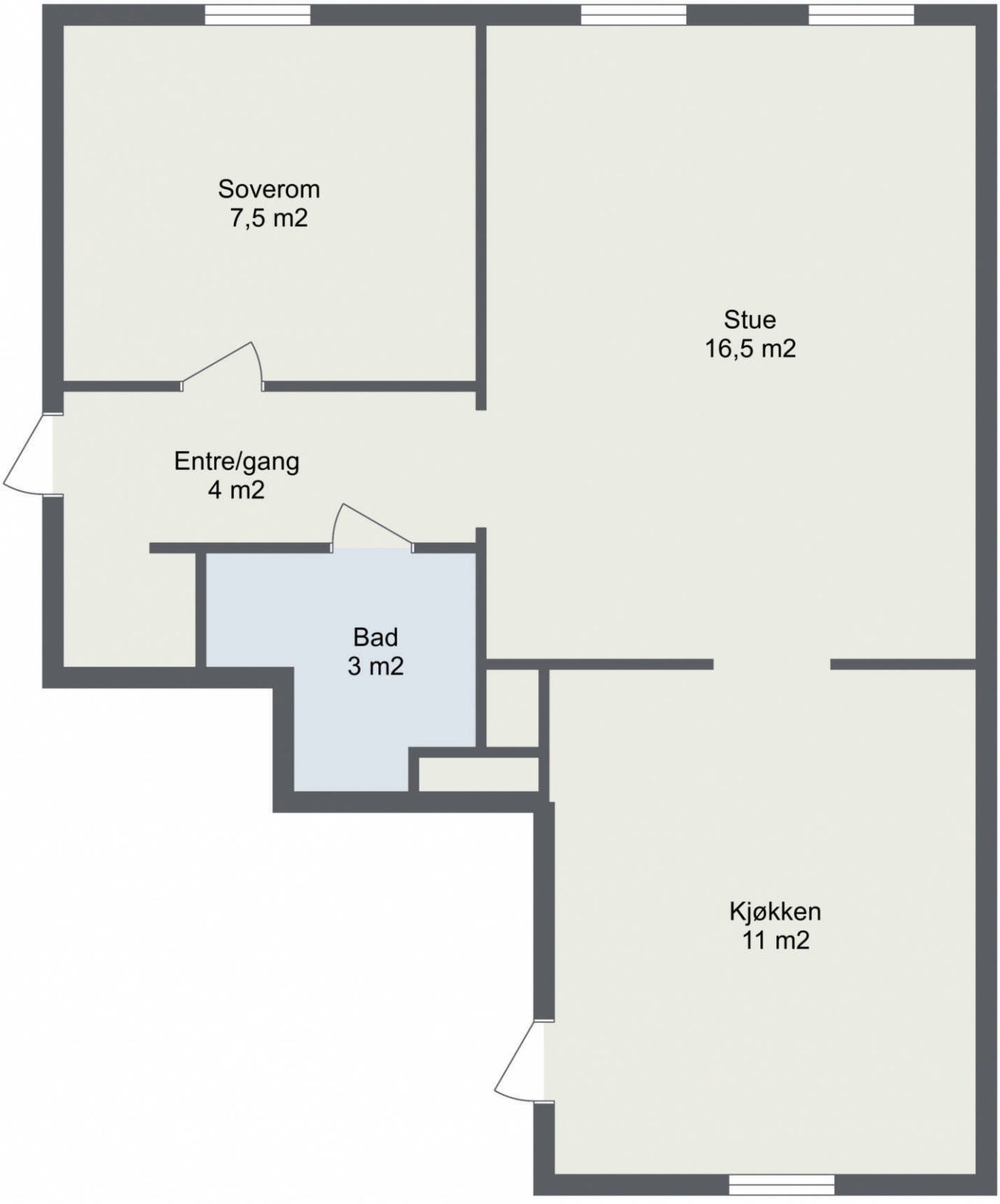
Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **533,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **579,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 072 kWh**

1. 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260239
Addresse	Østersunds gate 12 A		
Postnr.	7067	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Hanna Ronglan		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

12184081

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.07.2026

Signert av *Hanna Ronglan*

Initialer selger:
H R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedtekter for sameiet "EIERSEKSJONSSAMEIET ØSTERSUNDSGATE 12"

Vedtatt i årsmøte den *21 januar 1988* i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er *EIERSEKSJONSSAMEIET ØSTERSUNDSGATE 12*, og har gårdsnummer *410* og bruksnummer *544* i *Trondheim* kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst *27 januar 1988*

Styret er satt sammen av *1* medlemmer. Signaturrett ble satt til *Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap*.

Sameiet består av *8* boligseksjoner. Tabell under viser andel og fordeling pr seksjon:

Seksjon	Andel	Fordeling
1	10,00	10,00 / 100,00
2	10,50	10,50 / 100,00
3	10,00	10,00 / 100,00
4	10,50	10,50 / 100,00
5	10,00	10,00 / 100,00
6	10,50	10,50 / 100,00
7	15,50	15,50 / 100,00
8	23,00	23,00 / 100,00
8 stk	100,00	100,00 / 100,00

§ 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

§ 2.1 - Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

§ 2.2 - Begrensninger i muligheten til å kjøpe og ut boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonsameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Begrensinger i adgang til kortidsutleie: *Nei*

§ 2.3 - Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.
Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

§ 2.4 - Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

§ 2.5 - Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt

funksjonsevne
En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 2.6 - Dyrehold
Dyrehold er *tillatt*. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

[Hvis sameiet har vedtatt forbud mot dyrehold og ønsker å ha dette i vedtektene kan følgende alternativ benyttes. Vær klar over 2/3 flertall for endring når det står i vedtektene i forhold til ordensregler som kan endres med alminnelig flertall:
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.]

§ 3. FELLESKOSTNADER

§ 3 - Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

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

Det er pliktig medlemskap for sameiet i velforeningen. Dette kan være pr sekjson eller samlet for hele sameiet.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles

på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

§ 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

§ 4 - Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 sjette ledd.

§ 5. VEDLIKEHOLD

§ 5.1 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og

ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 5.2 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 5.3 - Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv,

må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets 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.

§ 5.4 - Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

§ 5.5 - Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt

uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 5.6 - Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 5.7 - Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

§ 6. MISLIGHOLD

§ 6.1 - Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom

namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

§ 6.2 - Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

§ 7. ÅRSMØTET

§ 7.1 - Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 7.2 - Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøtet, skal holdes i *April* måned hvert år. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

§ 7.3 - Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7.4 - Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

§ 7.5 - Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

§ 7.6 - Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 7.7 - Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 7.8 - Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

§ 7.9 - Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken
er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 7.10 - Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

§ 7.11 - Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 7.12 - Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen
på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 7.13 - Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 7.14 - Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen ogminst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 8. STYRET

§ 8.1 - Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av en representant pr seksjon, hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her. Styrets leder er en av seksjonseierne

Årsmøtet skal velge styreleder.

§ 8.2 - Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende

Årsmøtet har anledning til å velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden

er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 8.3 - Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

§ 8.4 - Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 8.5 - Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8.6 - Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 8.7 - Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 9. FORRETNINGSFØRER

§ 9.1 - Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 9.2 - Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

§ 9.3 - Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 10. REGNSKAP OG REVISJON

§ 10.1 - Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og

årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

§ 10.2 - Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§ 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

§ 11 - Endringer i vedtektene

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

§ 12. SÆRSKILTE BESTEMMELSER OM DISPONERING AV FELLESAREAL

§ 12 - Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal

Det er avtalt mellom nåværende og fremtidige seksjonseiere en fordeling av felles uteareal. Denne fordelingen er iht vedlagte kart under. Denne avtalen kan ikke endres uten at den/de berørte seksjonseier(ne) samtykker. Ved salg av seksjonen er seksjonseierne pliktige til å opplyse om denne avtalen før salget inngås.

§ 13. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 13 - Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Trådt i kraft 1. jan 2018, med unntak for § 9, som trer i kraft 1 juli 2018. Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

Resultatregnskap 2025

Driftsinntekter og kostnader		Budsjett	2025	2024
3008	Akonto innbetaling av felleskostnader	336 300	336 300	0
3900	Annen inntekt	0	1 330	0
Sum inntekter		**336 300**	**337 630**	**0**
4540	Sikkerhet og alarm	10 000	0	0
6340	Strøm	20 000	13 636	0
6350	TV/Internett	80 000	64 296	0
6420	Leie datasystemer	1 000	912	0
6600	Reparasjon og vedlikehold	30 000	5 000	0
6610	Fond for vedlikehold	100 000	0	0
6700	Administrative tjenester	5 000	7 620	0
7500	Forsikring	90 000	40 600	0
7770	Bankgebyrer	300	182	0
Sum kostnader		**336 300**	**132 246**	**0**
Driftsresultat		**0**	**205 384**	**0**

Finansposter		Budsjett	2025	2024
8050	Renteinntekter	0	2 798	0
Resultat av finansposter		**0**	**2 798**	**0**
Årsresultat		**0**	**208 182**	**0**

Balanse 2025

Eiendeler		2025	2024
1500	Kundefordringer	75 556	75 556
1920	Brukskonto (Bank)	252 562	44 380
Sum eiendeler		**328 118**	**119 937**

Egenkapital og gjeld			
2000	Egenkapital	327 469	119 288
2400	Leverandørgjeld	0	0
2401	Utleggsgjeld	649	649
Sum egenkapital og gjeld		**328 118**	**119 937**

Signert av styremedlemmer



Tølløv Tamnes
Styreleder

Dato: 17 mar. 2026

Tinglysingsstempel

S. MYLANDER
Riktig gjenpart bekreftes
St. aut. e. megler

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

2604/88

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer. Begjæringen skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
27. JAN 88 02304
BYSKRIVERIET I TRONDHEIM

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 410	Bnr. 544	Fnr.	Kommune Østersunds gt. 12 Trondheim

2. Eier

Navn: Trondheim Byfornyelse A/S

Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1			21		
2	B	10/100	22		
3	B	10,5/100	23		
4	B	10/100	24		
5	B	10,5/100	24		
6	B	10/100	26		
7	B	10,5/100	27		
8	B	15,5/100	28		
9	B	23/100	29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		100/100	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett stor kr. 10.000,- til sikkerhet for forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal til enhver tid ha prioritet etter den husbanklån som hefter på seksjonen.

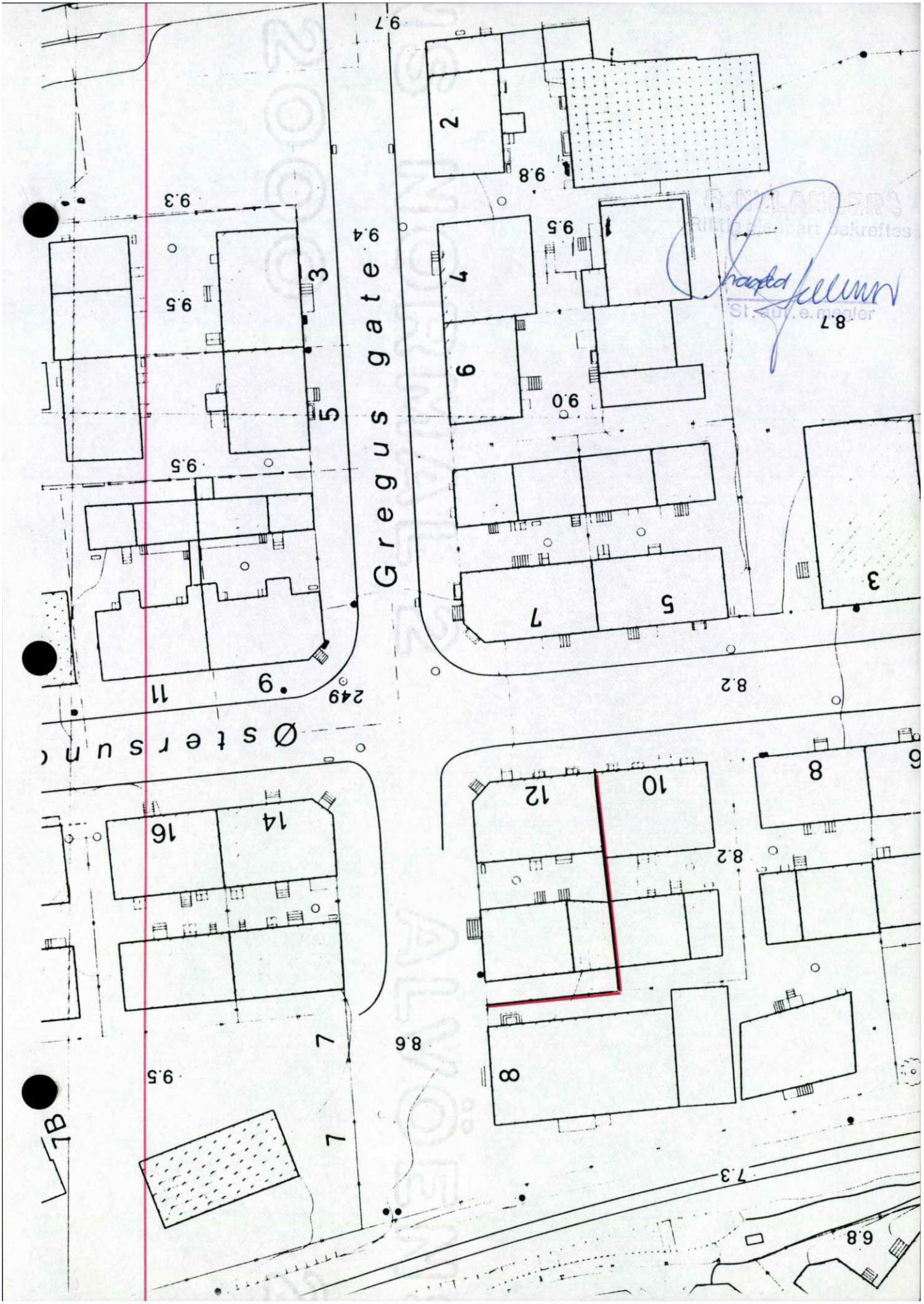
Dato 30/11-87

Sted Trondheim

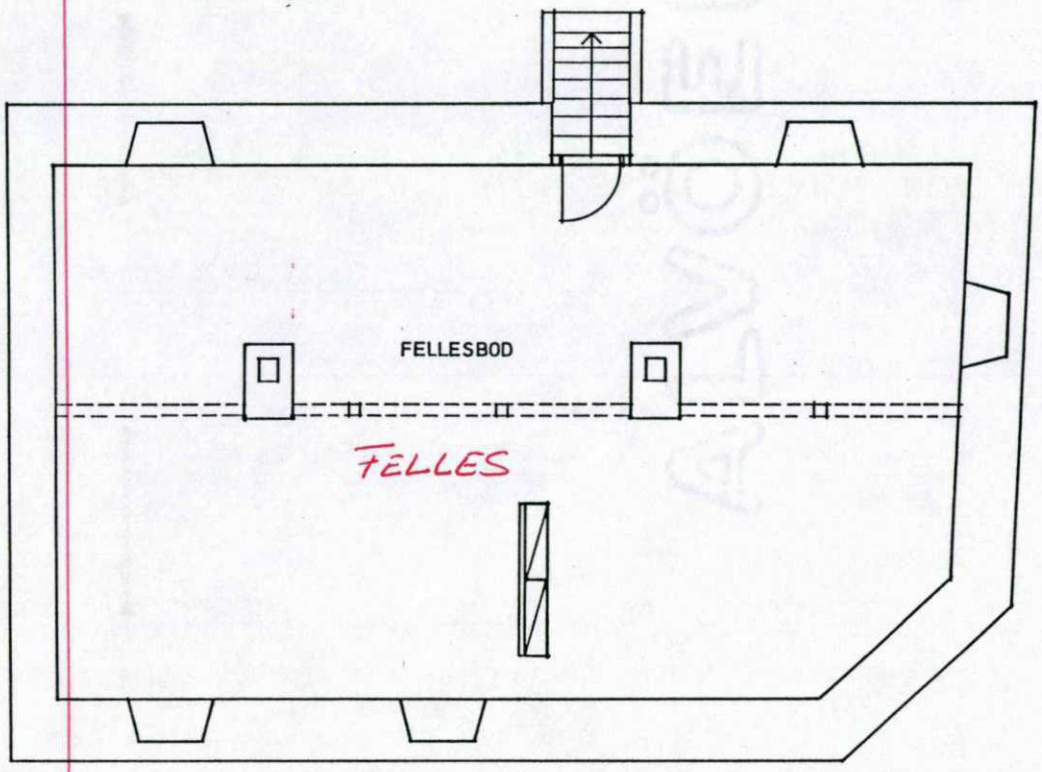
Hjemmelshaver(ne)s underskrift
TRONDHEIM BYFORNYELSE A/S
Asbjørn Sandberg

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Ø. Nylander A/S	Postboks 586	


Gregus gate
Østersund
9.7
9.8
9.3
9.4
9.5
9.0
8.7
8.2
8.6
7.3
6.8
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
14
16
249
7B

Riktig gjengitt bekreftes
St. autor. megler

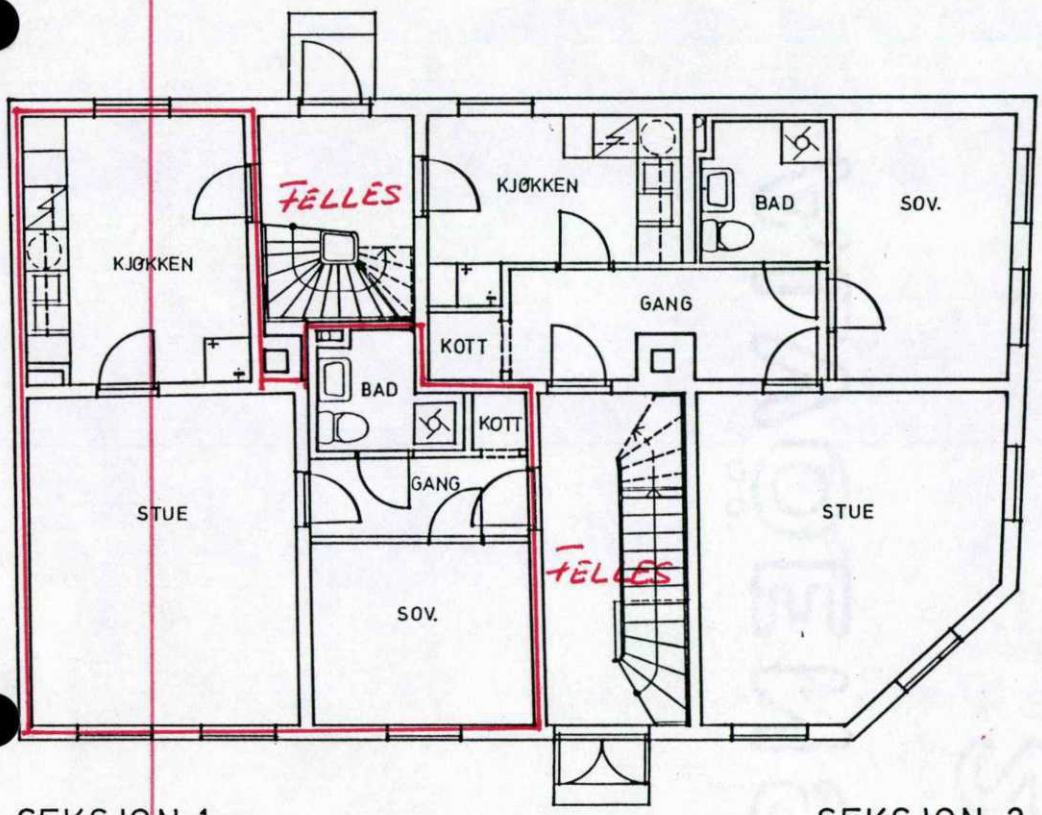


ØSTERSUNDS GT. 12

KJELLER FORBYGNING

NARUD · STOKKE · WIIG
TRONDHEIM AS
Arkitekter MNAL NPA
Parkveien 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

Riktighet av kopi bekreftes
St. aut. eiendomsmegler



SEKSJON 1

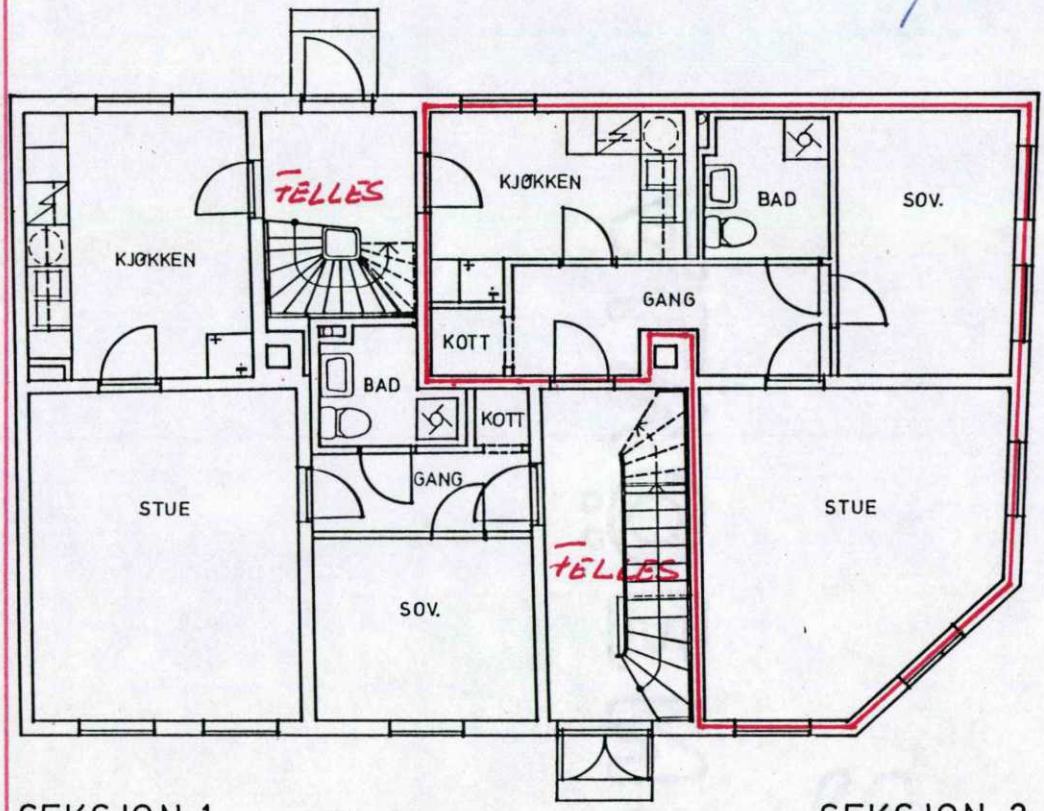
SEKSJON 2

ØSTERSUNDS GT. 12

1. ETASJE FORBYGNING

NARUD · STOKKE · WIIG
TRONDHEIM AS
Arkitekter MNAL NPA
Parkveien 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

Riktig kopi bekreftes
St. aut. eiendomsmegler



SEKSJON 1

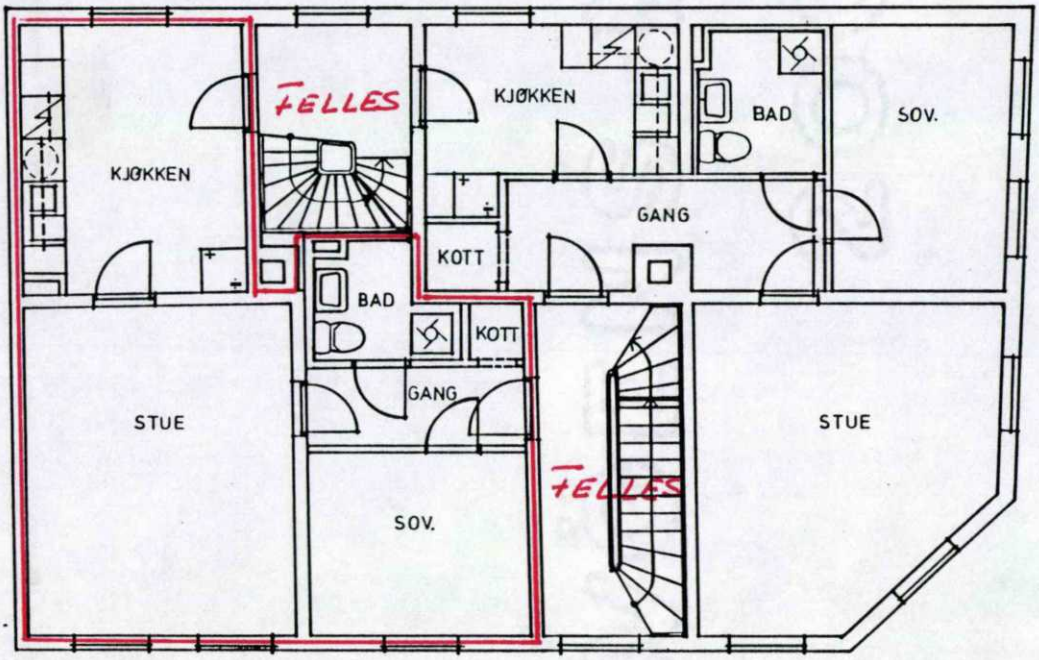
SEKSJON 2

ØSTERSUNDS GT. 12

1. ETASJE FORBYGNING

NARUD · STOKKE · WIIG
TRONDHEIM AS
Arkitekter MNAL NPA
Parkveien 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

Riktig gjengivelse bekreftes
St. aut. eiendomsmegler



SEKSJON 3

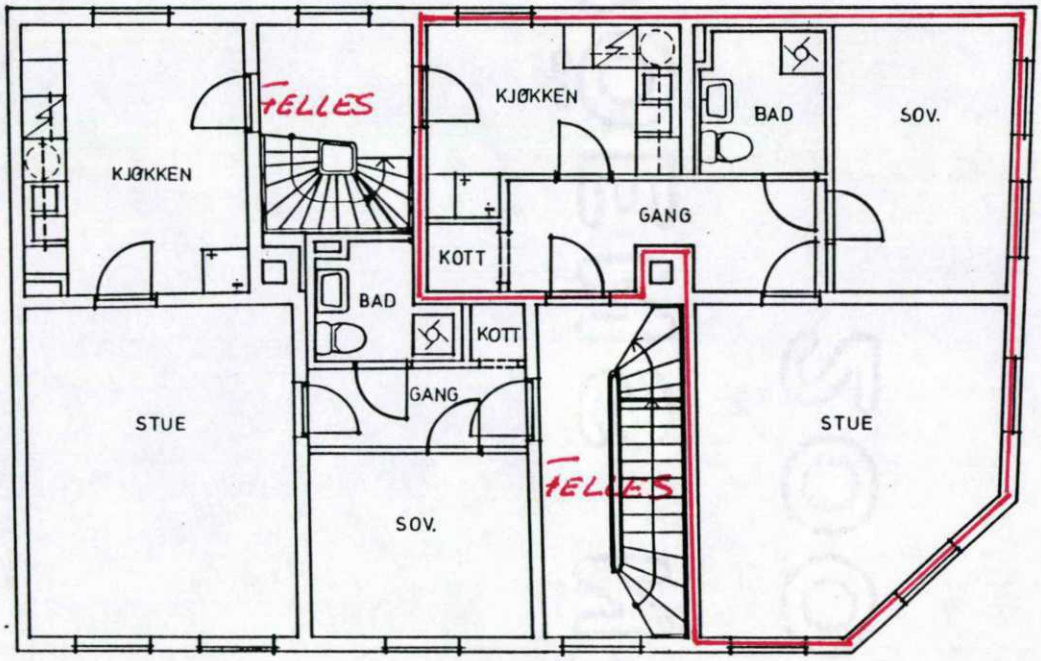
SEKSJON 4

ØSTERSUNDS GT. 12

2. ETASJE FORBYGNING

NARUD · STOKKE · WIIG
TRONDHEIM AS
Arkitekter MNAL NPA
Parkveien 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

Riktig gjenpart bekreftes
St.aut. eiendomsmegler



SEKSJON 3

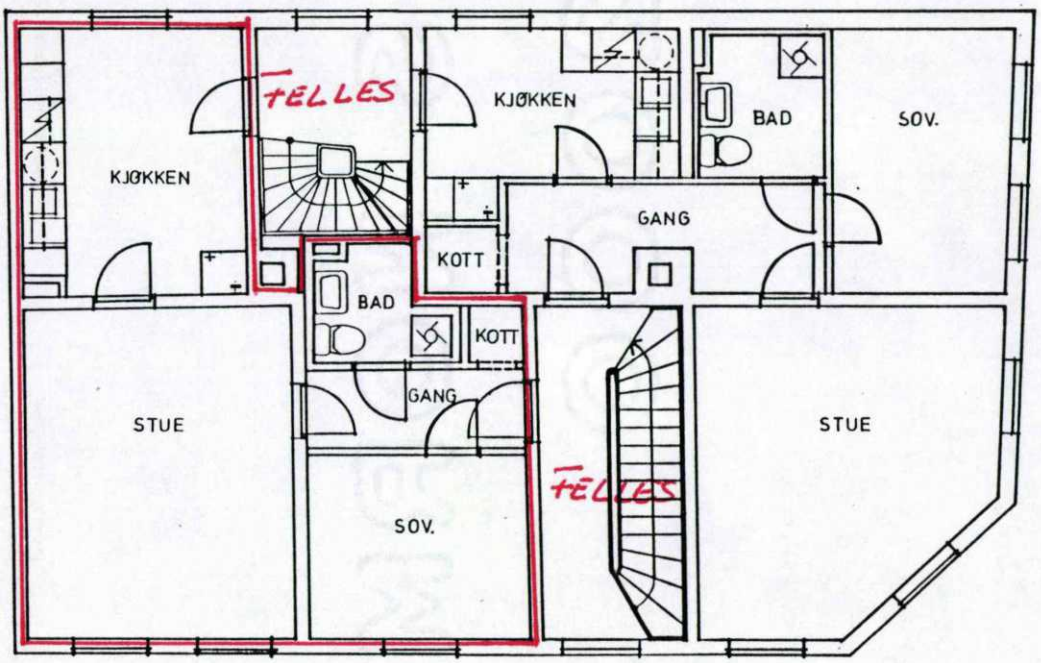
SEKSJON 4

ØSTERSUNDS GT. 12

2. ETASJE FORBYGNING

NARUD · STOKKE · WIIG
TRONDHEIM AS
Arkitekter MNAL NPA
Parkveien 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

Riktig gjengitt bekreftes
St. aut. eiendomsmegler



SEKSJON 5

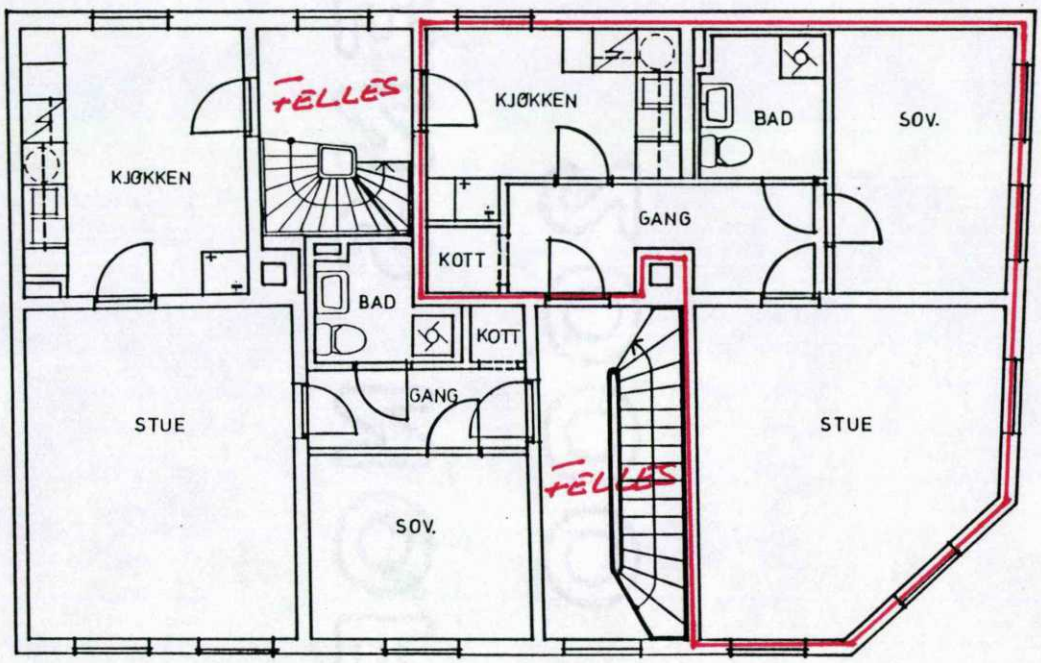
SEKSJON 6

ØSTERSUNDS GT. 12

3. ETASJE FORBYGNING

NARUD · STOKKE · WIIG
TRONDHEIM AS
Arkitekter MNAL NPA
Parkveien 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

Riktig gjengitt bekreftes
St. aut. eiendomsmegler



SEKSJON 5

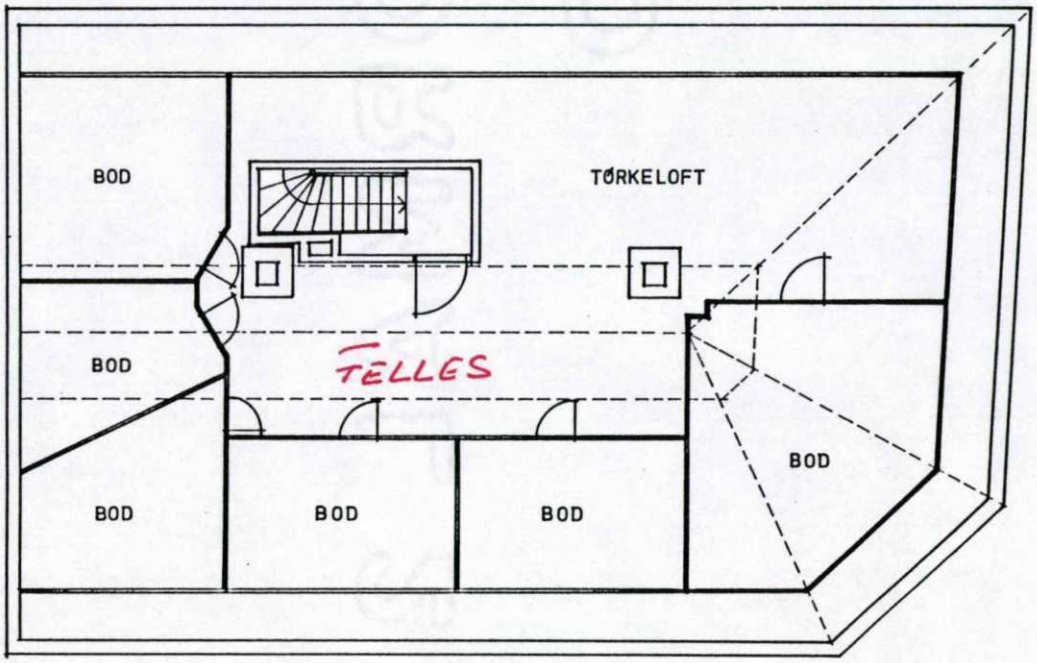
SEKSJON 6

OSTERSUNDS GT. 12

3. ETASJE FORBYGNING

NARUD · STOKKE · WIIG
TRONDHEIM AS
Arkitekter MNAL NPA
Parkveien 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

D. NILSENS
Riktig gjengivelse bekreftes
St. aut. eiendomsmegler



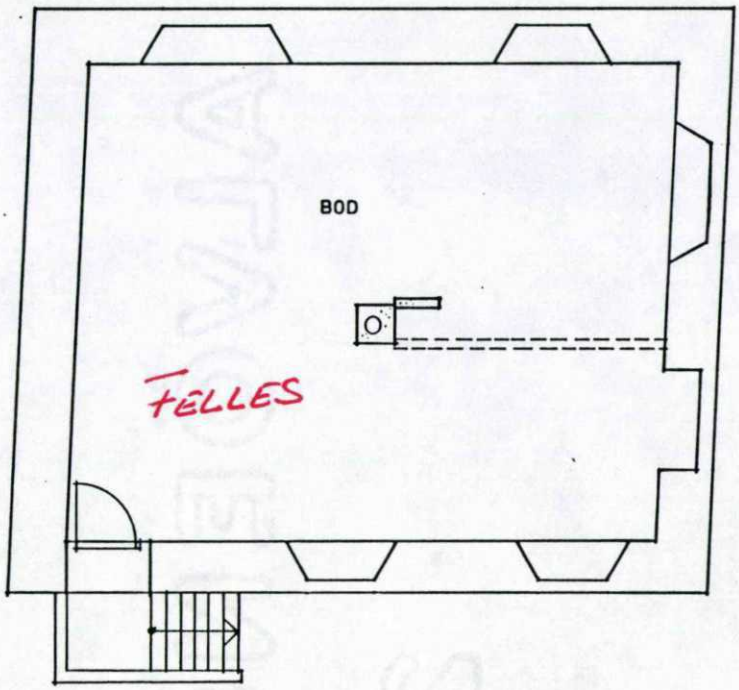
ØSTERSUNDS GT. 12

LOFT

FORBYGNING

NARUD · STOKKE · WIIG
TRONDHEIM AS
Arkitekter MNAL NPA
Parkveien 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

B. MUNDERS
Riktig gjengivelse bekreftes
St.aut.ingeniør



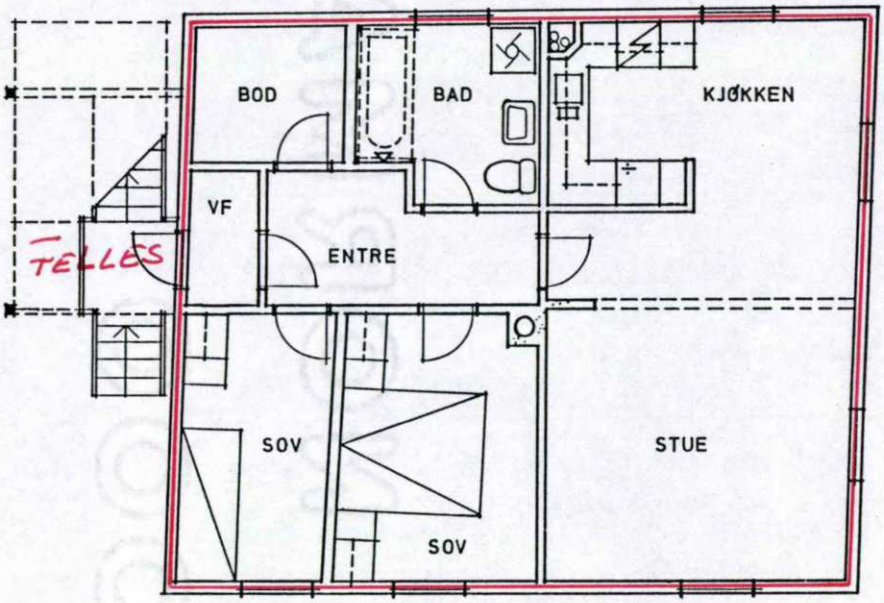
ØSTERSUNDS GT. 12

KJELLER

BAKBYGNING

NARUD · STOKKE · WIIG
TRONDHEIM AS
Arkitekter MNAL NPA
Parkveien 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

B. NILSENS
Riktig gjengitt bekreftes
St.aut.eiendomsmegler

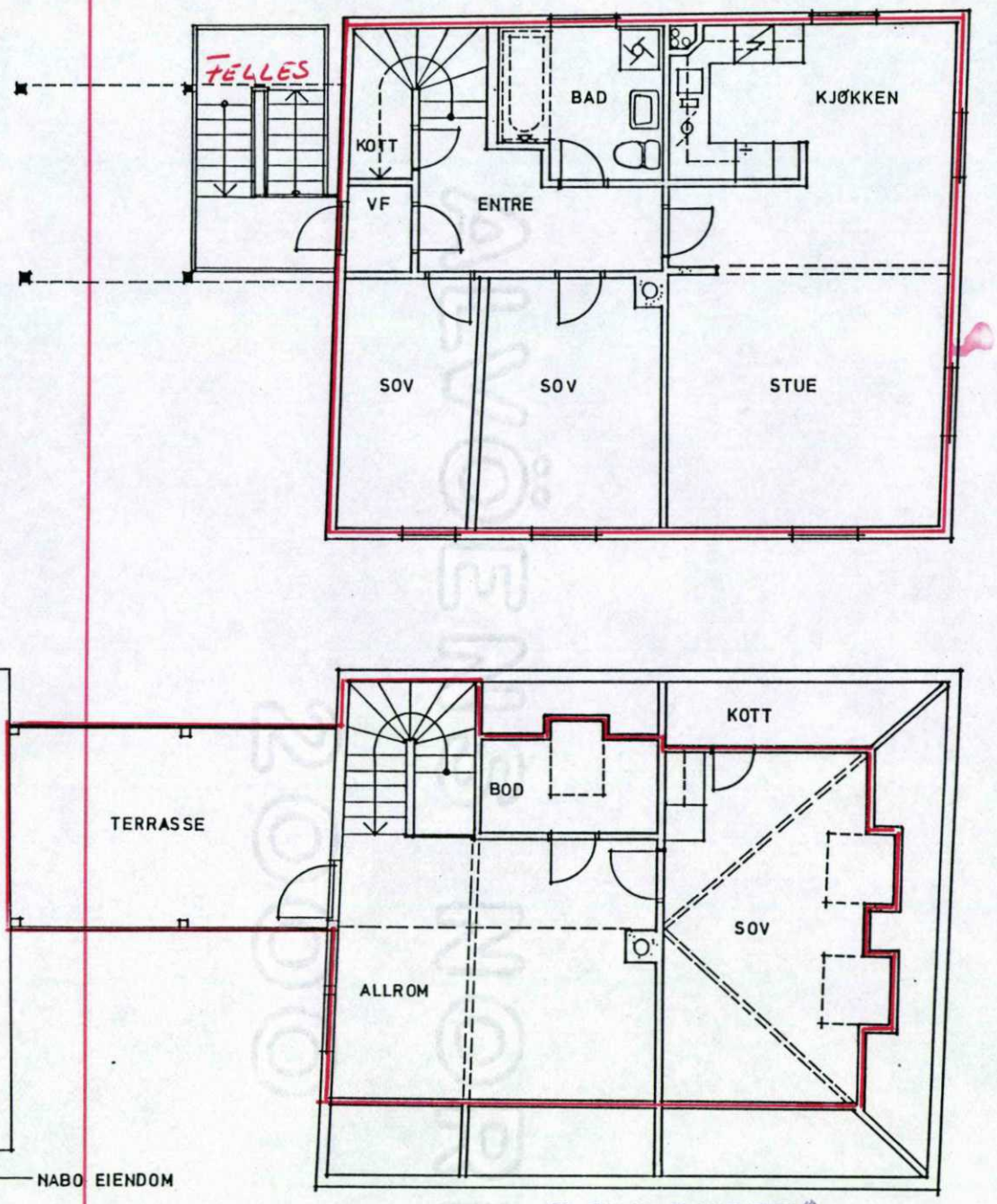


SEKSJON 7

ØSTERSUNDS GT. 12

1. ETASJE BAKBYGNING

NARUD · STOKKE · WIIG
TRONDHEIM AS
Arkitekter MNAL NPA
Parkveien 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92



SEKSJON 8

S. NYLANDER'S
Riktig gjengivelse bekreftes

ØSTERSUNDS GT. 12

2. ETG.+LOFT, BAKBYGNING

NARUD · STOKKE · WIIG
TRONDHEIM AS
Arkitekter MNAL NPA
Parkveien 28, 7016 Trondheim
Telefon (07) 51 39 51 Telefax (07) 51 36 92

I tillegg vedtaes følgende:

SKYLDNEREN FORPLIKTER SEG TIL:

c ikke å avhende eller fjerne fra anlegget noen av de pantsatte gjenstander uten at det skjer i samsvar med forsvarlig (normal) drift,

d ikke å foreta avhending eller utskifting som vesentlig forringer panthaverens sikkerhet,

e ikke å skifte ut eller avhende driftstilbehør uten panthaverens samtykke, hvis panthaveren har tatt skritt til inndrivelse,

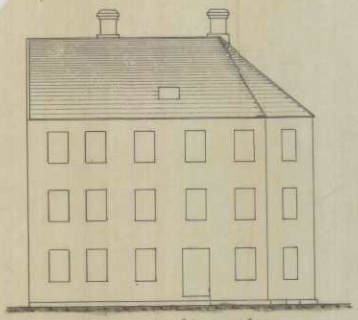
PANTHAVEREN HAR RETT TIL Å KREVE FULL INNFRIELSE STRAKS HVIS:

h eierinteressene i næringsdriften som pantet er knyttet til endres helt eller delvis gjennom overdragelse av aksjer, andeler eller på annen måte, eller driften overlates til andre,

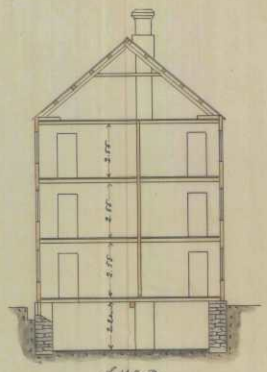
i pantsetteren opphører med den næringsvirksomheten som er grunnlagt for pantsettelsen.

Riktig kopi bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

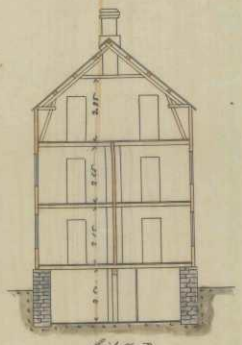
Projekteret Bebyggelse af Grunden Matr. No. 12 Petersundsgade.



Facade mod Petersunds Gade.



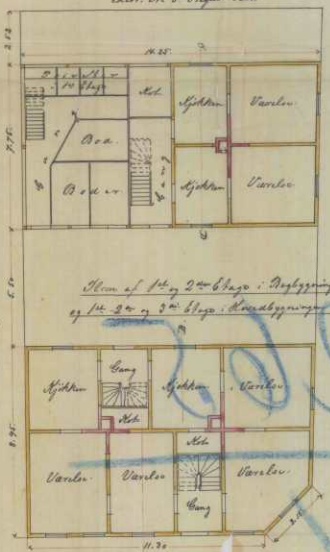
Snit A–B.



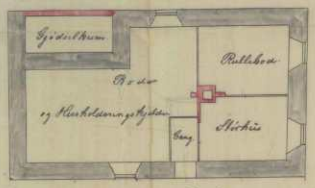
Snit C–D.

Matr. No. 8. Bryggen Gade

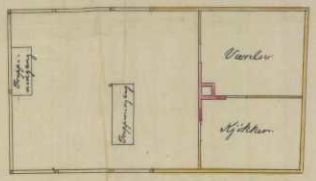
Matr. No. 10 Petersunds Gade Co. Ofstad Eftfrs.



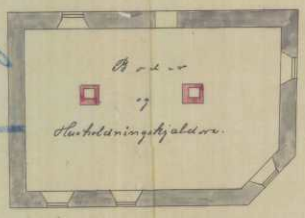
Plan af 1ste og 2den Etage i Bagbygningen
og 1ste 2den og 3die Etage i Hovedbygningen



Plan af Kjælderen i Bagbygningen

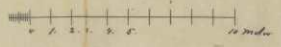


Plan af 2den Etage i Bagbygningen



Plan af Kjælderen i Hovedbygningen

Skala 1:100



Godkjendt med Bygningsvedtegning
27 januar 1899
Larsen & Christensen

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 1676/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Trondheim Byfornyelse
Erling Skakkes gate 3
7000 TRONDHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Østersunds gt. 12
BYGGHERRE	Trondheim Byfornyelse
BYGGEARBEIDETS ART	Rehabilitering

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret .....

og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger. 9.9.1986

Arbeidet er besiktiget Nov 87

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☒ for nevnte: Rehabilitering.

☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

1. Røkvarslere må monteres i alle leiligheter.
2. Trapperekkverk og trinn på utv. trapp. må sikres bedre.
   Lysåpninger må ikke overskride 12cm.

Arbeidet må være fullført innen .....

Byggesakskontoret 24/11-87

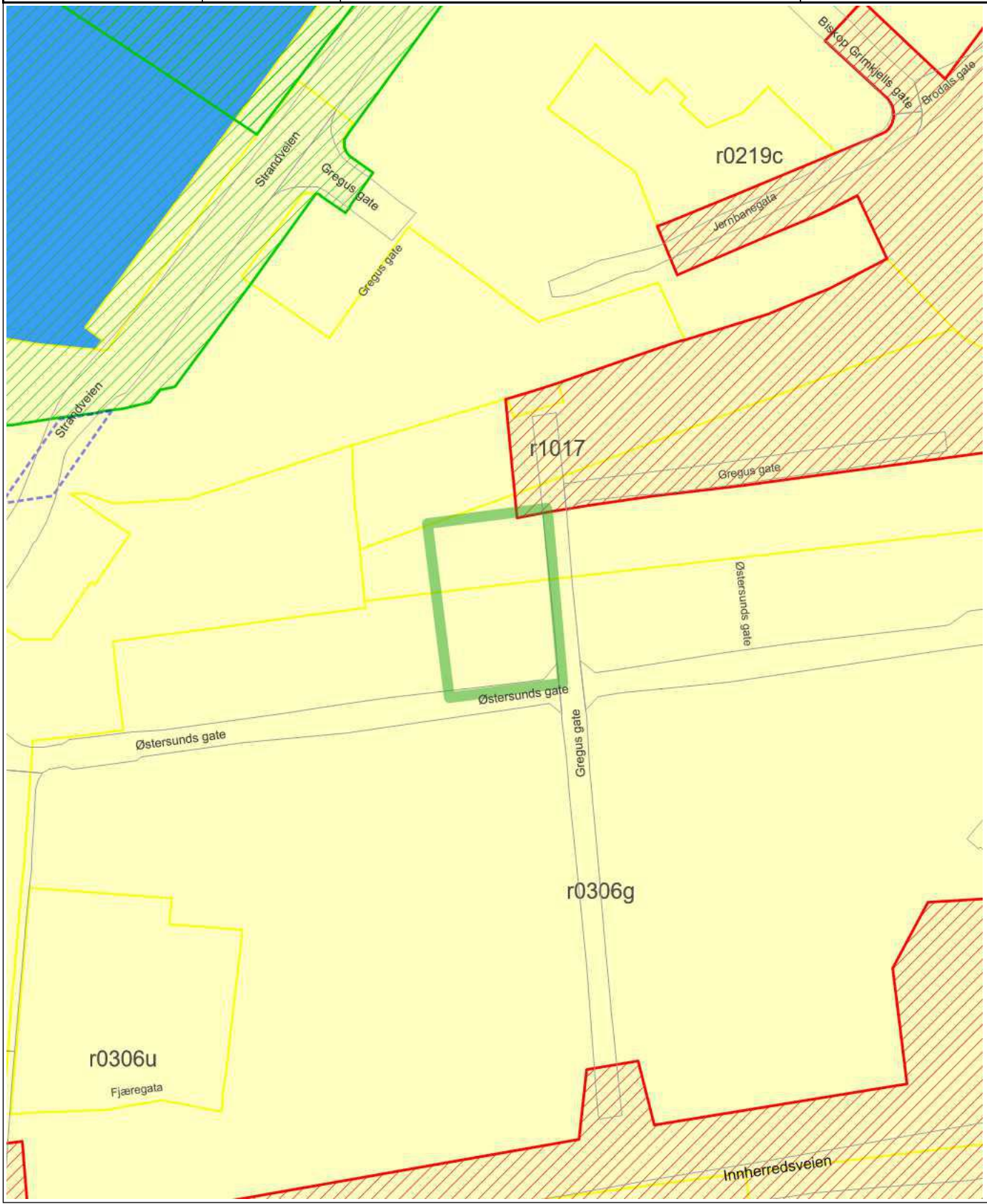
Ragnar Tessem

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 544	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Østersunds gate 12A 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå


RpOmråde igangsatt


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 544	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Østersunds gate 12A 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

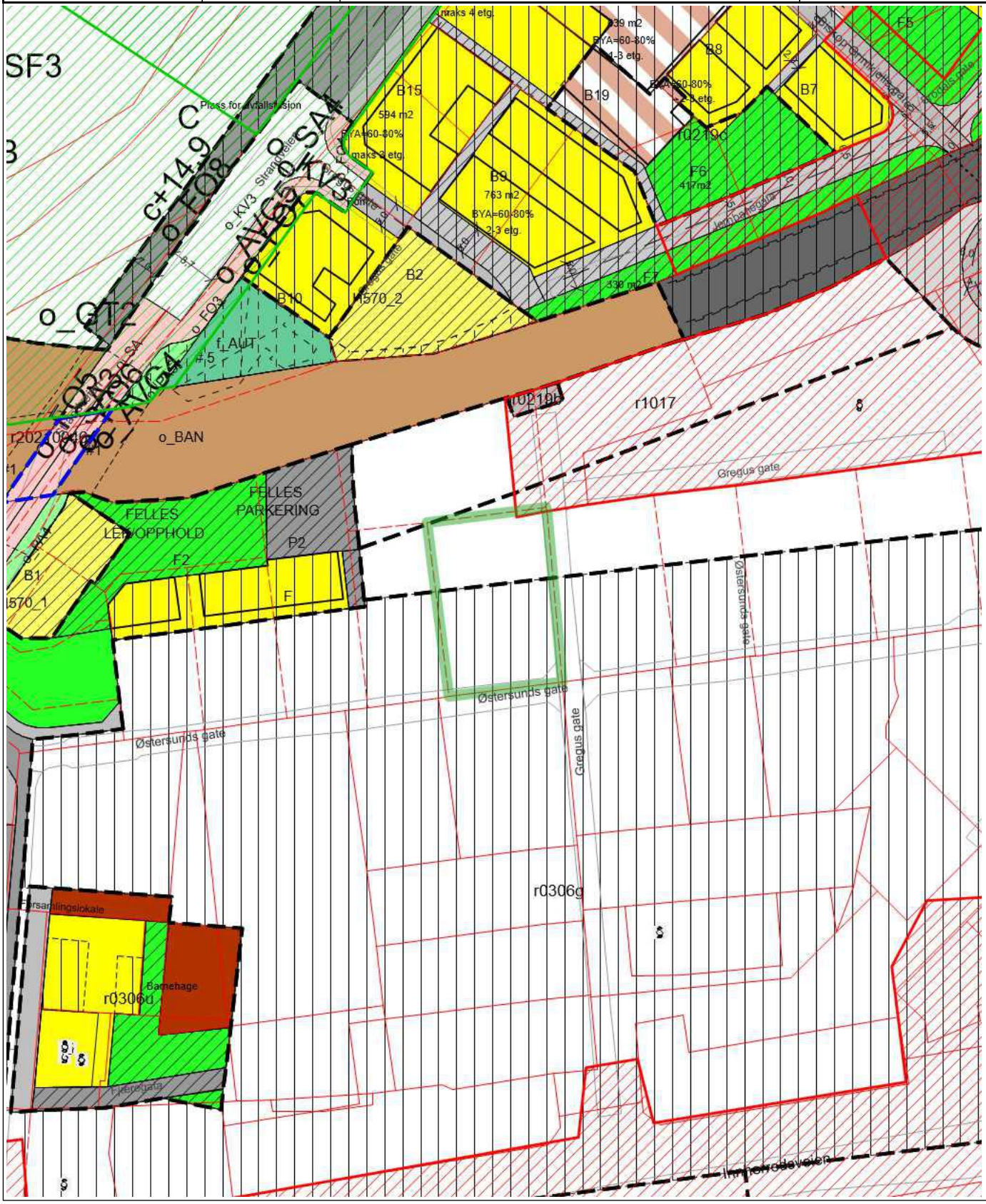
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 544	Fnr: 0	Snr: 1
	Adresse:	Østersunds gate 12A 7067 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Almennyttig formål - barnehage
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Annet kombinert formål
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Annet uteoppholdsareal
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Park

R 306, s.d. 12.06.1914.

Beskrivelse

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

Indledende bemerkninger.

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

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

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

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

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

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

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

Beskrivelse.

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

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

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

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

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

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

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

Hovedforbindelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsen:

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

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

Arbeiderboliger:

Til Arbeiderboliger egner sig for Tætbebyggelse (Kaserner) Kommunens Eiendom Ulstadløkken paa begge Sider av Jernbanelinjen samt Dele av Kommunens Eiendom Rosenborg. Til villamæssig Bebyggelse og Egne-Hjem Kommunens Arealer ved Tyholdtveien, idet disse ligger i kort Avstand fra Byens Centrum. Det er dog at forutse, at det blir Østbyen som i Fremtiden hoved-

sagelig vil komme til at avgi Plads for Arbeiderbefolkningen, og ønskelig hadde det derfor været, om Kommunen hadde eiet noget mere Jord derute, end Tilfældet nu er.

Til Industriterritorium

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

Plantninger:

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

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

Idrætspladser:

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

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

Offentlige Bygninger:

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

Kirkegaard:

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

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

Broer:

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

Større Planeringsarbeider:

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

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

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

Trondhjems Stadskonduktørkontor 11 Juli 1912.

Joh. Christensen.

Udskrift

av reguleringskommissionens forhandlingsprotokol forsaavidt angaar:

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

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

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

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

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

Bauck. M. Bøckmann. Johan Bruun. A. Motzfeldt. W. Darre Jenssen, kst.

A. Sand. P. Fjermstad. E. Loreng. Johan Kirksæter. E. Brevig.

Joh. Christensen.

R 306 g. Kgl.godkjent 28.01.88. R306g.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET INNHERREDSVEGEN, FJÆREGATA, ØSTERSUNDS GATE OG ULSTADLØKKVEGEN I TRONDHEIM KOMMUNE.

Formålet med reguleringsplanen med de tilhørende reguleringsbestemmelser er:

1. Gjennom reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser og vedlegg tilrettelegge for utbedring av den eksisterende bebyggelse.
2. Gjennom utarbeiding av en formingsrettleder for rehabilitering av eksisterende trehusbebyggelse, som et vedlegg til reguleringsplanen, vil en sikre områdets særpreg og helhetsmiljø.
3. Tilrettelegge for en gjenfylling og reparasjon av bystrukturen gjennom nybygging for å gi området en helhetlig form og forbedret miljø.
4. Gjennom utarbeiding av en formingsrettleder for nybygg av trehus av "Møllenberg type" og murhus av "Lademoen type", som et vedlegg til reguleringsplanen vil en sikre at nybygg i området vil bidra til å utvikle og forsterke områdets særpreg og helhetsmiljø.
5. Tilrettelegge for en økonomisk utvikling av området med forbedrete miljøkvaliteter og tilgjengelighet til området, flere parkeringsplasser og tilrettelegge for nybygg.

I tillegg til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser er følgende dokumenter utarbeidet som vedlegg:

- Formingsrettleder for rehabilitering og nybygg av trehus av "Møllenberg type".

- Formingsrettleder for nybygg av murhus av "Lademoen type".

- Aksonometrisk bebyggelsesplan av dagens situasjon og volumkontroller for ny situasjon i skala 1/500.

- Oppriss av reguleringsbestemmelser (volumkontroller) mot Innherredsvegen samt en simulert ny fasaderekke mot Innherredsvegen i skala 1/200.

- Illustrasjonsplan av bebyggelsen, dagens- og ny situasjon i skala 1/200 med parkering, opparbeidelse av uteareal og indikasjon på opparbeiding av trafikkarealet.

- Perspektiv av dagens- og ny situasjon sett fra Innherredsvegen.

GENERELLE REGULERINGSBESTEMMELSER:

§ 1

Reguleringsbestemmelsene med volumkontroller for ny bebyggelse gjelder innenfor det regulerte området. På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farver, jfr. tegnforklaring med farvediagram.

§ 2
Byggeområder i henhold til bygningsloven § 25.1

1. I områder med blandet signatur gult og blått skal det oppføres bygninger for boliger med tilhørende anlegg samt for forretninger, kontor og mindre håndverksbedrifter.
2. I områder med gul farve for boliger kan mindre forretninger og håndverksbedrifter tillates innredet i 1 etg. og i kjeller/sokkel.
3. Område med brun farve er regulert til almennyttig formål: menighetshus/forsamlingslokale og barnehage for Lademoen menighet.
   Barnehagens uteareal kan utenom åpningstidene nyttes som felles lek- og oppholdsareal.

§ 3
Trafikkarealer

Områder som er vist med grå farve på reguleringskartet skal nyttes til trafikkformål, herunder gatetun og parkeringsplasser.
Innenfor område som på planen er merket med raster kan bygningsrådet tillate oppført mindre og lette bygningskonstruksjoner (paviljonger, kiosker og salgsboder).

§ 4
Fellesareal

Område som på kartet er vist med grønn farve er regulert til fellesareal: gårdsrom for lek og opphold. Gårdsrommet skal være fellesareal for de tilliggende eiendommer, herunder også barnehagen. Servicekjøring gjennom gårdsrommet til de tilliggende eiendommer kan tillates. I gårdsrommet tillates ikke parkering, med unntak for korttidsparkering ved nødvendig servicekjøring.

§ 5
Ny og eksisterende byggelse

1. Ny bebyggelse innenfor området skal ha gesimshøyde som angitt på planen og skal utformes i samsvar med bestemmelser i vedlagte bilag til § 5: bebyggelsens form.

2. Eksisterende bebyggelse innenfor området som på planen er angitt type A,B og C skal bevares, og tillates ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

§ 6
Fellesbestemmelser

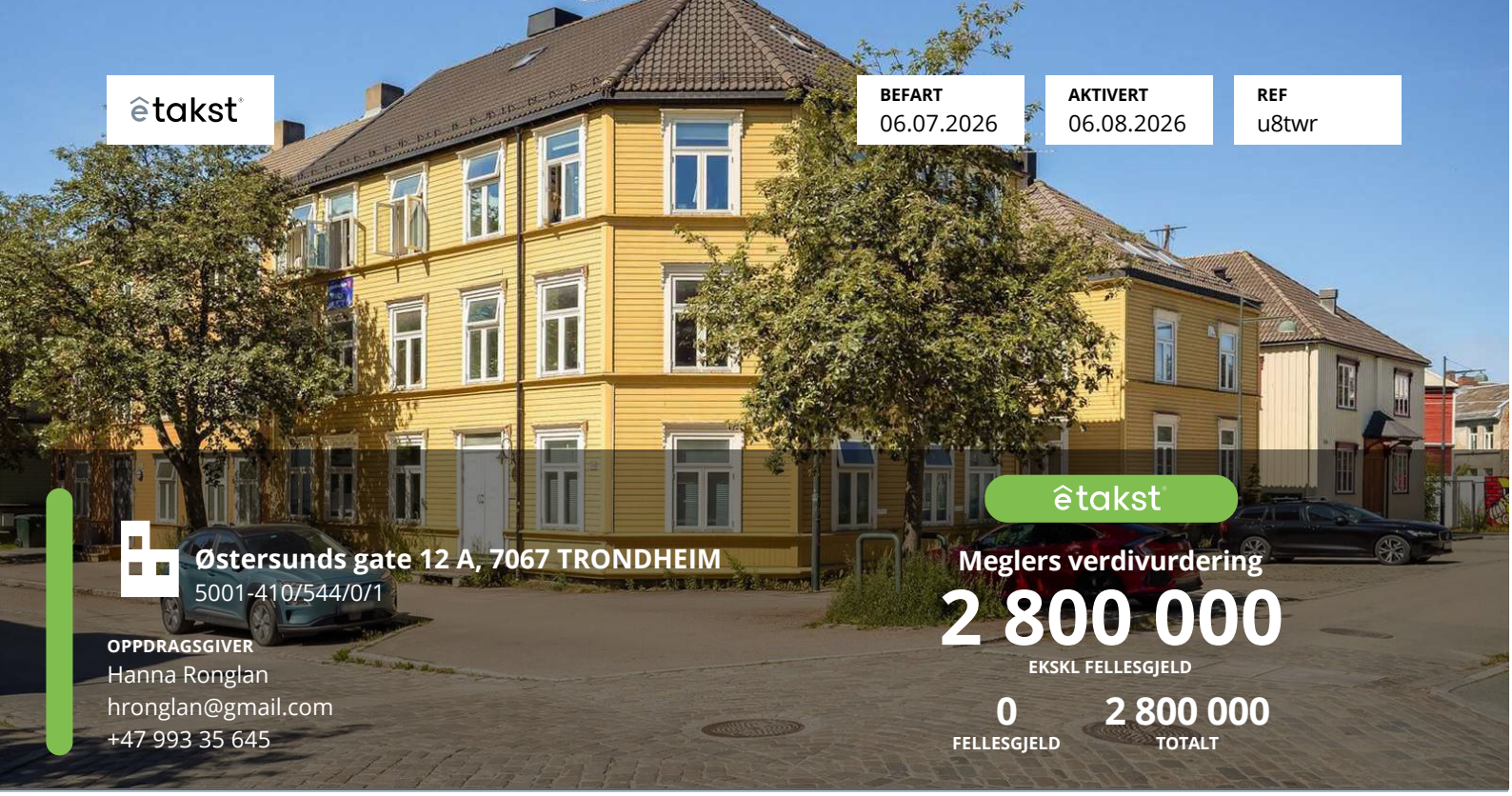
1. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan , når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

2. Etter denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngåes privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
28.01.1988, sak B nr. 4/1988

ordfører

formannskapssekretær



etakst

BEFART 06.07.2026

AKTIVERT 06.08.2026

REF u8twr

Østersunds gate 12 A, 7067 TRONDHEIM

5001-410/544/0/1

OPPDRAGSGIVER
Hanna Ronglan
hronglan@gmail.com
+47 993 35 645

etakst

Meglers verdivurdering

2 800 000

EKSKL FELLESGJELD

0	2 800 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1910
Soverom	1
Etasje	1
Fellesutgifter	2 609
Formue	0

AREAL

BRA-i	45 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Ingen valgte egenskaper.

Energimerke G



Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Østersunds Gate 14A, 7067 Trondheim	17.11.2025	3 200 000	0	3 200 000	1900	44 m²
Ulstadløkkveien 9A, 7067 Trondheim	05.12.2025	2 950 000	138 670	3 088 670	1912	49 m²
Ulstadløkkveien 10A, 7067 Trondheim	28.07.2026	1 910 000	995 315	2 905 315	1911	43 m²

Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

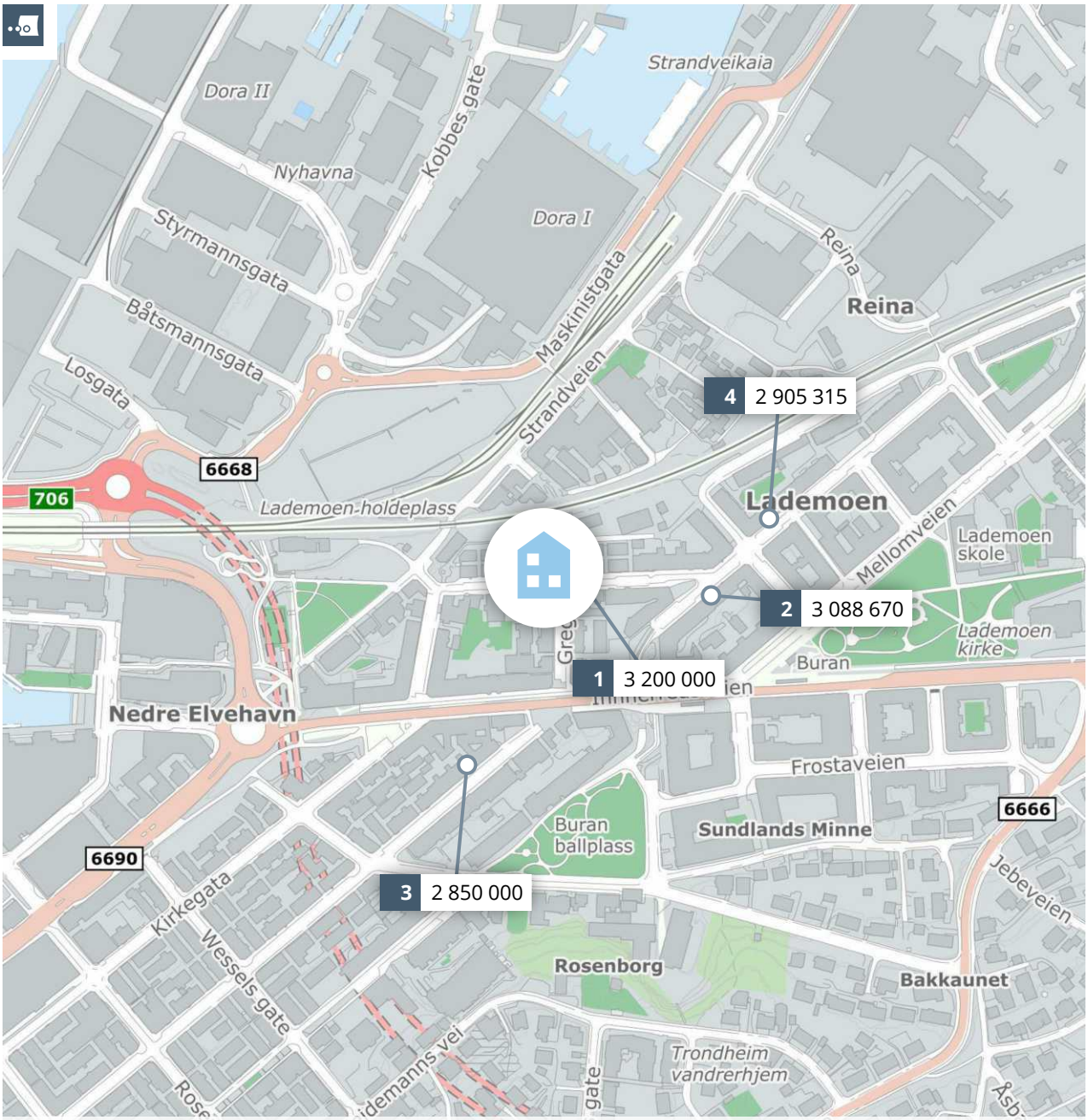
MEGLER
Kristian Rundgreen
kristian.rundgreen@privatmegleren.no
+4793037834

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Meglers verdivurdering

ØSTERSUNDS GATE 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 06.08.2026

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: Kristian Rundgreen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østersunds gate 12 A, 7067 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1910

GNR 410 BNR 544 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 2

Verdivurdert til

2 800 000

0	2 800 000	62 222
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1910

Fellesutgifter	2 609
Formue	0
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Østersunds gate 14 A 44 m² 1900 1. etg 2 sov	17.11.2025	3 250 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**72 727**
2 Ulstadløkkveien 9 A 49 m² 1912 3. etg 1 sov	05.12.2025	2 950 000	**2 950 000**	138 670	3 088 670	**63 034**
3 Nedre Møllenberg gate 88 41 m² 1901 1. etg 1 sov	04.08.2026	2 890 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**69 512**
4 Ulstadløkkveien 10 A 43 m² 1911 4. etg 1 sov	28.07.2026	1 950 000	**1 910 000**	995 315	2 905 315	**67 565**

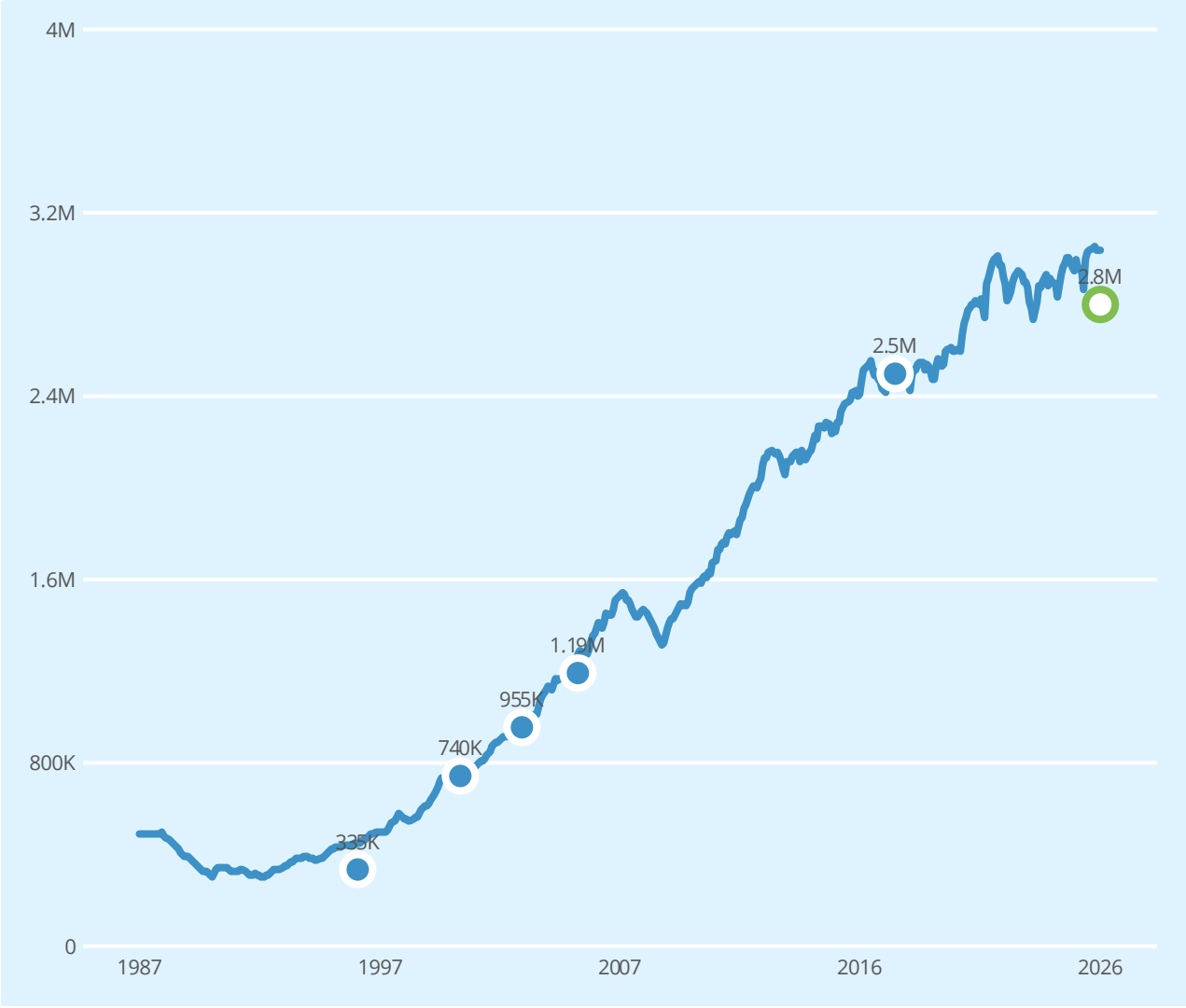
Se prospekt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.05.2018	09.05.2018	20.06.2018	2 490 000	2 500 000	0	2 500 000	
10.08.2005	16.08.2005	10.11.2005	1 190 000	1 190 000	-	1 190 000	
09.05.2003		09.05.2003	930 000	955 000	-	955 000	
08.11.2000		08.11.2000	-	740 000	-	740 000	
16.09.1996		16.09.1996	-	335 000	-	335 000	
06.10.1988		06.10.1988	-	560 000	-	560 000	2

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

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 2 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.0M

4 739 000 Prisantydning i snitt

4.6M

4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

71
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 2 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

3 643 000 Salgspris i snitt

3 634 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

67 935 Østbyen bydel i snitt siste 6 mnd

62 222 Østersunds gate 12 A
Totalpris 2 800 000

61 558 LADEMOEN 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Østersunds gate 12A

Nabolaget Buran nordre/Lademoen vestre/Svartlamon - vurdert av 208 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	11 min 0.9 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	10 min 0.9 km
Trondheim International School (1-... 225 elever, 12 klasser	17 min 1.3 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	18 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	15 min 1.2 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	19 min 1.7 km
Bybroen videregående skole 210 elever	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Buran Totalt 13 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lademoen stasjon Linje R60, R70	4 min 0.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 1.3 km
Dronningens gate 62 Linje 9	7 min 2.7 km
Trondheim Værnes	29 min

BARNEHAGER

Lademoen barnehage (1-5 år) 52 barn	1 min 0.1 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1... 40 barn	3 min 0.3 km
Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Buran	3 min
Rema 1000 Solsiden	4 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Solsiden Kjøpesenter	8 min
Apotek 1 Solsiden	7 min
Nedre Elvehavn Vinmonopol	7 min

SPORT

Buranbanen	5 min
Jarlebanen - kgb	10 min
Feel24 Buran	3 min
3T-Solsiden	5 min

«Nære byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

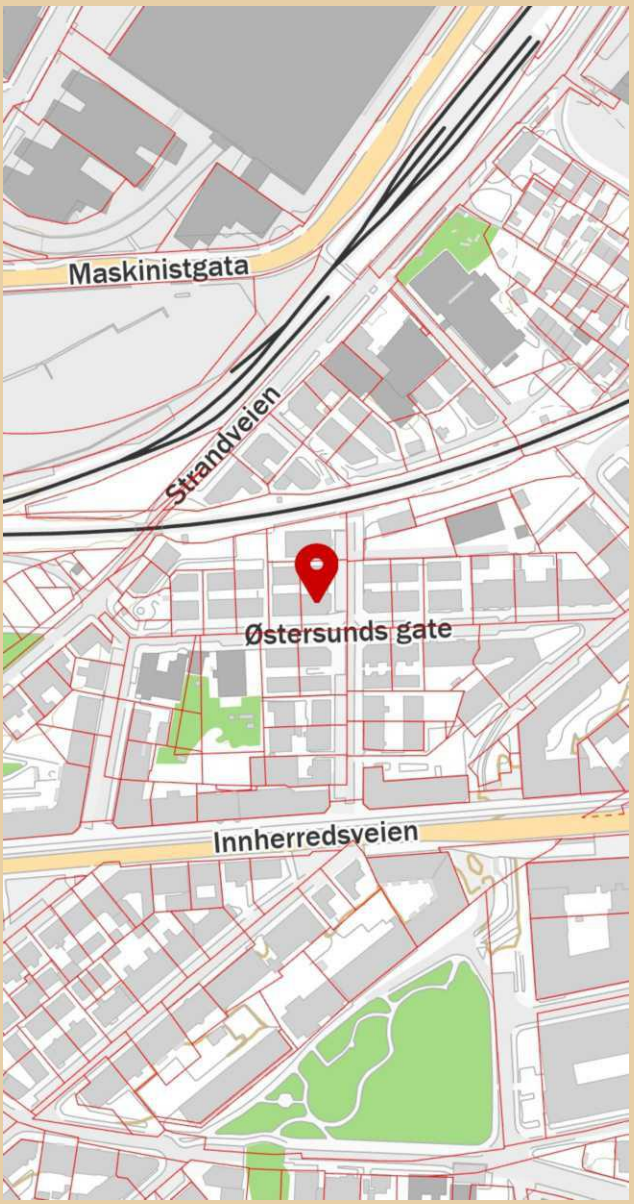
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 78/100

—

Shoppingutvalg
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østersunds gate 12 A, 7067 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 544, Snr. 1, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260239

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kristian Rundgreen

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 930 37 834

E-post: kristian.rundgreen@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.
