PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

LEIV EIRIKSSONS VEI 27

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251066

Selger 1 navn
Trond Høgvoll

Gateadresse
Leiv Eirikssons vei 27

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7040

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 19449322

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251066

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se vedlegg.
Arbeid utført av	Lomundal Bygg AS

Filer

Leiv Eirikssons vei 27.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se vedlegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er råte i rekkverket på balkongen på baksiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se vedlegg.
Arbeid utført av	Elektriker AS

Filer

Bilde.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Samme som forrige punkt.

Document reference: 114251066

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er byttet tak på garasjen.
Arbeid utført av	Einarsen Takfornying AS

Filer

Faktura-238.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251066

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114251066

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Høgvoll	62aa33afa0cbe9e244df0 59aff68ea804644d854	10.07.2025 19:42:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251066

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

Leiv Eirikssons vei 27
7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1958
BRA: 89 m^2
BRA-i: 71 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	3	1	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32466

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Det registreres råteskader i rekkverket. Gjelder balkong med utgang fra soverom.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres nytt rekkverk på balkong med utgang fra soverom. Det er råteskader i rekkverket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

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

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes, det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer må byttes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke tilkoblet ovn på pipe.

Hvis det skal etableres ildsted, anbefales å få pipe kontrollert på bakgrunn av alder.
Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Dette er en anbefaling om det skal etableres ildsted.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
9.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Trond Høgvoll**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Det 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.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Leiv Eirikssons vei 27, 7040 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	413	Bruksnr:	113	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	11	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1958**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen, som ble oppført i 1958, er en 4-mannsbolig på 2 etasjer + kjeller og loft. Grunnmur er i betong.
Hovedkonstruksjon over grunnmur er av tre. Utvendige fasader med trekledning. Etasjeskillere i tre. Saltak tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	89	71	18	0	20
Totalt m²	**89**	**71**	**18**	**0**	**20**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	71	71	0	Entre/gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken.	BRA-E er en bod på loft på 6 m2. boder i kjeller på henholdsvis 4.5 m2 og 8 m2
Totalt m²	**71**	**71**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med utgang fra stue. Balkong er utkraget. Balkongen er på ca 9 m2. Balkong med utgang fra soverom. Balkongen er utkraget. Balkongen er på 11 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er for dagens eier ikke kjent når det er gjort arbeider på balkonger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Det registreres råteskader i rekkverket. Gjelder balkong med utgang fra soverom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres nytt rekkverk på balkong med utgang fra soverom. Det er råteskader i rekkverket.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er byttet i 1982 og stort vindu på stue er byttet i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Karmer er værslitte.

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

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes, det kan ikke utelukkes at enkelte vinduer må byttes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Det er etasjeskille i trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Det er ikke tilkoblet ovn på pipe.

Hvis det skal etableres ildsted, anbefales å få pipe kontrollert på bakgrunn av alder.
Pipen har oppnådd en alder hvor slitasje og svekkelser er forventet, og det må påregnes vedlikehold og eventuelt tiltak for å sikre funksjon og brannsikkerhet. Basert på alder og observert tilstand, vurderes pipen å ha nedsatt funksjon eller levetid, men fortsatt å være i brukbar stand. På dette grunnlaget settes tilstandsgrad 2 (TG-2).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Dette er en anbefaling om det skal etableres ildsted.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som gur ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

6.6 Lovlighet

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

Brannvarsler i tak og brannslukker i gang.

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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er i leiligheten avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeider på avløpsrør ifbm oppussing av bad og kjøkken.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Avløpsrør i leiligheten er byttet til plast.

Avløpsrør i bygget er av plast og eldre støpjern - TG-2 på bakgrunn av alder på avløpsrør utenfor leiligheten.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Det er etablert rør i rør system i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er utbedret ifbm oppussing av bad (2021) og kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Fordelerskap er plassert på bad.

Vannrør i leiligheten er byttet ut ifbm oppussing av bad og kjøkken.
Vannrør i bygget er fra byggeår, TG-2 på bakgrunn av alder.

6.9 Elektrisk

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

El-skap er plassert i felles gang og det er automatsikringer i skapet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektriske anlegget er oppgradert, men der ukjent når dette er gjort.

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

Oppsummering av elektrisk TG-1

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

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er montert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
2018	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Loft	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er naturlig ventilert. Det er periodisk avtrekk fra kjøkkenvifte.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på vegg. Det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er pusset opp i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er vegghengt toalett, servantskap med servant, dusjvegger i glass som er innfellbare og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er naturlig avtrekk fra baderommet.	

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

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig (vegger mot nabo og yttervegg). Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere.	

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

2. Etasje

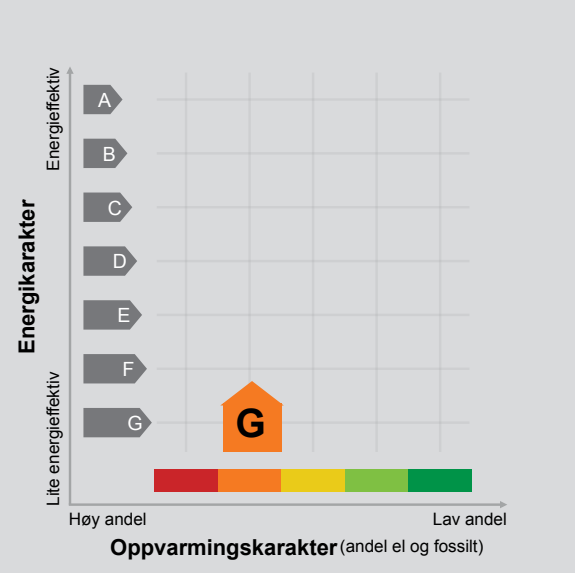


Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

ENERGIATTEST

Adresse	Leiv Eirikssons vei 27
Postnummer	7040
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	413
Bruksnummer	113
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182062804
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-138432
Dato	22.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

VEDTEKTER

for

ØSTMARKA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen den 24. april 2013

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Østmarka borettslag med forretningskontor i Trondheim kommune er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), drift og vedlikehold av boligene i Leiv Eirikssons vei nr. 26,27,28,29,30,31,33,35 og Ellen Lies vei nr. 3,5,12,14, 16,18,20,22.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler – ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

Det skal ikke forekomme diskriminering av andelseier på grunn av tro, hudfarge, språk, nasjonale eller etniske opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering.

Har flere arvinger i felleskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene, husordensregler og andelsbrev.

Ingen kan fremleie uten å ha bebodd leiligheten i 1 år med mindre overlating av bruk er i tråd med Lov om Borettslag § 5-6. Overlating av bruken med særlig grunn. Med godkjenning fra styret kan andelen framleies i inntil 3 år.

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

Overlating av bruk til andre minker ikke andelseierens plikter i forhold til laget.
Det er ikke tillatt å etablere bileilighet.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overføre sin andel etter reglene i Lov om borettslag, §§ 4-4 og 4-5.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet. Ved ethvert bytte som ikke knytter seg til § 6 tredje ledd kan styre kreve at oppgjøret skal skje over borettslagets bankkonto.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i tredje ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett. Lagets styre sørger for at andelseierne får rett til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5 andre ledd.

Krever flere andelseiere å overta en andel i henhold til forkjøpsrett, gjelder ansiennitetsprinsippet.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens/juridisk rettmessige livsledsagers slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til noen annen som i de to siste åra har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter forutsetningene i husstandsfellesskapsloven § 3. I de tilfeller hvor ingen andelseier er interessert i å overdra andelen skal lagets styre dra omsorg for at andelseierne får anledning til å søke om tildeling av andelen på vegne av sine barn.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem virkedager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet er kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

§ 7 Husdyrhold

Husdyrhold tillates såfremt de andre beboerne i huset samtykker til det. Andelshaver plikter å undersøke dette før enheten beboes med husdyr. Husdyrhold skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Ved tvistesaker gis styret fullmakt til å ta beslutning.

§ 8. Borettslagets- og andelseiers vedlikeholdsplikter og hva borettslaget svarer for

8-1. Tak:
Utvendig takverk, samt takrenner og avløpsrenner er borettslagets ansvar.
Renhold av takrenner og nedløp utføres av andelshaver.

8-2. Vegger, grunnmur og pipe:
Utvendige vegger, grunnmur og pipe er borettslagets ansvar.
Borettslaget bekoster beis/maling, arbeidet utføres av andelseierne etter retningslinjer gitt av borettslaget.
Opprinnelige ventiler er borettslagets ansvar.

8-3. Vinduer og dører:
Eventuelle utskiftninger av vinduer og dører bekostes av andelseier.
Borettslaget bekoster utvendig maling, arbeidet utføres av andelseierne.
Vindu og dører i fellesareal bekostes av borettslaget, i boareal bekostes dette av andelseier.

8-4. Felles el-anlegg, vann- og avløpsledninger er borettslagets ansvar. El-anlegg, vann- og avløpsledninger tilhørende leilighetene er andelseiers ansvar

8-5. Garasjer:
Garasjene eies av hver andelseier.
Borettslaget bekoster beis/maling, arbeidet utføres av andelseier.
Annet vedlikehold / reparasjoner bekostes av eierne.
Garasjene inngår i borettslagets forsikring.
For øvrig gjelder «Kontrakt mellom Østmarka Borettslag og andelseier om garasjegrunn m.v.»

8-6. Innvendig ombygging/vedlikehold:
Vedlikehold av fellesareal som f.eks. maling og belegg med unntak av arbeid.
Alt innvendig areal tilhørende leilighet er andelseiernes ansvar og bekostning. Det må utføres på en slik måte at skade ikke påføres borettslagets bygninger.

8-7. Ved manglende utførelse av visevertplikter, eller andre plikter som er pålagt av Borettslaget, kan styret iverksette tiltak. Dersom det etter forutgående varsel ikke blir utført pålagte plikter, kan borettslaget ved styret rekvirere tjenester for utførelse av pålagte forsømte plikter på andelshavers regning.

8-8: Borettslaget svarer for:
Strøsand til fortau og inngangsparti. Singel på gårdsplass. Oppføring og vedlikehold av søppelskur med unntak av malingsarbeid. Lyspærer i fellesareal.

8-9. Borettslaget svarer ikke for:
Postkasser, belysning på veranda o.l., hageredskaper, gressklipper, trillebårer, redskap til snørydding.
Beplantning og stell av denne med unntak av skader som skyldes vedlikeholdsarbeid i regi av borettslaget.

8-10. Påbygg, ombygging eller andre endringer av bygg eller grunn eller endring i bruk av denne:
All påbygging, ombygging eller andre endringer av bygg eller grunn eller bruk av denne er generelt andelseiers ansvar.
Ved eventuelle følgeskader fra andelseiers påbygg eller ombygging på borettslagets eiendom kan borettslaget ved styret rekvirere tjenester for utbedring på andelshavers regning.
Ved bruksendring av areal som f.eks. ombygging til boareal i kjeller og på loft svarer ikke borettslaget for kostnader som følge av endringer til krav på bygningskonstruksjon pga. bruksendringen som f.eks. fuktsikring, isolering eller lignende.

Forsikring inngår i borettslagets forsikring, med unntak av forsikring i byggeperiode. Borettslaget kan dekke utgifter til maling, arbeid utføres av andelseier. Andelseier er ansvarlig for at krav fra offentlig myndighet overholdes.

8-11. Beløp over kr. 2000,- som søkes refundert skal godkjennes av styret på forhånd. Alle utlegg som andelseier søker refundert må dokumenteres. Rekvirering av varer eller tjenester på borettslagets regning skal ikke gjøres uten godkjenning fra styret.

8-12. Bruk av bolig og fellesareal må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål, eksempelvis næringsvirksomhet.

§ 9. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med like mange vararepresentanter.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styremedlem og vararepresentanter kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og vararepresentanter. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger internt nestleder og sekretær.

§ 10. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

§ 11. Firmategning

Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel (5 andelseiere), skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest fire uker før generalforsamlingen.

§ 13. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, jfr. vedtektenes § 8
6. Eventuell godtgjøring til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styreleder. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 16, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har vedkommende ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15. Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i vedkommenes sted.

§ 16. Endringer i vedtektene

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

§ 17. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

ÅRSREGNSKAP 2024
FOR

ØSTMARKA BORETTSLAG

FORETAKSNR. 958 146 914

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

Utarbeidet av:

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

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

BALANSE

ØSTMARKA BORETTSLAG

EIENDELER	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
ANLEGGSMIDLER			
BOLIGHUS		3 459 690	3 459 690
REHABILITERING 2000		1 501 748	1 501 748
PÅKOSTNING 2003-2005		1 286 371	1 286 371
SUM ANLEGGSMIDLER	**1**	**6 247 808**	**6 247 808**
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		7 272	7 272
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		40 050	35 781
FEILBETALING			594
DRIFTSKONTO / KASSE	**2**	607 683	623 921
SUM OMLØPSMIDLER	**6**	**655 005**	**667 568**
EIENDELER		**6 902 813**	**6 915 376**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
ANDELSKAPITAL		-4 800	-4 800
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		**-4 800**	**-4 800**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
ANNEN EGENKAPITAL		-6 392 925	-6 351 866
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		**-6 392 925**	**-6 351 866**
SUM EGENKAPITAL		**-6 397 725**	**-6 356 666**
LANGSIKTIG GJELD			
TILLEGGSINNSKUDD		-48 000	-48 000
BORETTSINNSKUDD		-341 360	-341 360
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-389 360**	**-389 360**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-74 923	-124 244
FORSKUDDBETALTE FELLESKOSTNADER		-40 805	-45 107
SUM KORTSIKTIG GJELD	**6**	**-115 728**	**-169 351**
EGENKAPITAL OG GJELD		**-6 902 813**	**-6 915 376**

RESULTATREGNSKAP

ØSTMARKA BORETTSLAG

	NOTER	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2023	BUDSJETT 2024
INNTEKTER					
FELLESKOSTNADER		2 392 064	2 206 464	2 206 464	2 392 064
TOMTELEIE GARASJE		4 356	4 356	4 356	4 356
DIVERSE INNTEKTER		6 000	3 000		
SUM INNTEKTER		**2 402 420**	**2 213 820**	**2 210 820**	**2 396 420**
UTGIFTER					
STYREHONORAR	**3**	-154 800	-131 000	-130 000	-130 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-21 827	-18 471	-18 500	-18 500
VEDLIKEHOLD	**4**	-379 260	-453 321	-425 000	-430 000
REVISJONHONORAR	**3**	-12 000	-11 250	-12 000	-12 000
REGNSKAPSHONORAR		-57 390	-55 230	-54 000	-57 000
FORSIKRING		-203 348	-182 010	-162 000	-190 000
TV/BREDBÅND		-387 415	-357 281	-342 000	-397 000
EIENDOMSAVGIFT		-777 122	-715 367	-685 000	-730 000
FESTEAVGIFT		-297 020	-217 530	-218 000	-295 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	**5**	-79 012	-61 250	-64 000	-71 000
SUM UTGIFTER		**-2 369 193**	**-2 202 710**	**-2 110 500**	**-2 330 500**
DRIFTSRESULTAT		**33 227**	**11 110**	**100 320**	**65 920**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
RENTEINNTEKTER		7 833	342	500	1000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**7 833**	**342**	**500**	**1000**
ÅRSRESULTAT		**41 059**	**11 452**	**100 820**	**66 920**

ØSTMARKA BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAP FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

BORETTSLAGETS ÅRSREGNSKAP ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK SAMT FORSKRIFT OM ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR BORETTSLAG.

NOTE 1 - ANLEGGSMIDLER

EIENDOM MED GRUNN	3 459 689
PÅKOSTNING 2000	1 501 748
PÅKOSTNING 2003 - 2005	1 286 370
SUM	**6 247 807**

DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2024.
DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT VEDLIKEHOLD I 2024 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

NOTE 2 - BANKKONTI / KASSE

KASSE	4 374
DRIFTSKONTO	461 443
SPAREKONTO	141 866
SUM	**607 683**

NOTE 3 - OPPLYSNING OM LØNN ETC.

STYREHONORAR ER UTBETALT MED KR. 154.800,-.
REVISJONSHONORAR ER UTBETALT MED KR. 12.000,-

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

CONTAINERTØMMING	-20 652
LEIE AV LIFT	-6 821
NNORDAN VINDUER	-79 771
MONTERING AV VINDUER	-70 739
EGENANDEL	-10 000
BORTKJØRING AV AVFALL FRA VINDUER	-2 795
MOSEBESLAG	-9 225
BYTTE VANNUTKASTER	-3 846
UTSKIFTING AV BESLEGG I TRAPP	-49 850
TAKVASK	-48 060
MONTERING OG DEMONTERING STILLAS	-27 456
MONTERING AV MØNEBESLAG I SINK	-6 300
MONTERING AV VANNBORDBESLAG PÅ TAK	-4 315
MATERIALER TIL ØST OG NORDFASADE	-17 288
BATTERIER	-600
MALING OG UTSTYR	-18 509
VEDLIKEHOLD VEI- OG GRØNTANLEGG	-3 033
SUM	**-379 260**

ØSTMARKA BORETTSLAG

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

MØTER OG TILSTELNINGER	-17 567
STRØM	-44 229
KONTORREKVISITA	-7 109
KONTINGENT	-5 135
DIVERSE UTGIFTER (leie av postboks)	-50
DIVERSE GEBYRER	-4 922
SUM	**-79 012**

NOTE 6 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**498 217**
ÅRETS RESULTAT	41 059	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**41 059**
DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.2024		**539 276**

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TRONDHEIM
KONGENS GATE 18
7011 TRONDHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Leiv Eirikssons vei 29 (Cathrine Ertsås Nymoen)
Vår referanse: 1571302/7714731
Bestilling: B1 2018-08-15 31

Dato
15.08.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1904	107	17.4.1956	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	413	113	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dbus. 1904/56

Skpl. kr. 960.–

FESTEKONTRAKT

Ringve Museum som grunneier fester med dette bort til.....

.....ÖSTMARKA...BORETTSLAG..A/L.....parsell nr..2.....

areal .10787,45.....m² Målebrev dagsatt 20. april 1955..... og tinglyst

.16/7...1955.,.....følger som vedlegg til festekontrakten. Kontrakten må være godkjent av Nidaros Stiftsdireksjon for å være gyldig og bindende.

For øvrig skal følgende vilkår gjelde:

§ 1.

Festetida er 60 år rekna fra...1.. januar...1954.....

Festeren har rådvelde over arealet så snart kontrakten er skrevet under av begge parter.

§ 2.

I festeavgift betaler festeren årlig kr....0,35..pr. kvadratmeter.....

.....

Festeavgifta betales ukrevd til Ringve Museum forskottsvis i halvårlige terminer, første gang ..så.snart.målerbrev.foreligger.....

Enhver av partene skal kunne kreve regulering av festeavgifta, likevel ikke oftere enn tillatt etter gjeldende regler, jfr. kgl. res. av 19/12 1947. Grunnlaget for omrekning av festeavgifta skal være grunnverdien på arealet og rentenivået på det tidspunkt omrekning finner sted.

Festerens egne tiltak på eiendommen, t. d. oppdyrking eller annen forbedring, blir ikke å rekne med i grunnlaget for høgre festeavgift, men bare tilhøve av annen art slik som verdauk som følge av bedre kommunikasjoner eller tiltak av samfunnsmessig art m. v.

Dersom partene ikke blir enige om ny avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett på 3 medlemmer, ett medlem nevnt opp av styret for Ringve Museum og ett medlem av festeren med byfogden i Trondheim som formann. Skjønnet er endelig og bindende for begge parter, og utgiftene til skjønnet deles likt mellom dem. Retten fastsetter sjøl godtgjørsle til rettens medlemmer.

§ 3.

Med festekontrakten følger ingen rett utafor parsellen. Denne bortfestes i den stand den er og med de forpliktelser som kviler på den på det tidspunkt kontrakten blir utferdiget. Ringve Museum har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 4.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet, til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og andre kostnader som måtte påløpe i sammenheng med bortfestingen.

§ 5.

Festeren utreder alle skatter og avgifter m. v. og går god for alle forpliktelser som kviler på eller blir pålagt parsellen og husene på den. Han må såleis utrede alle utgifter til å arbeide opp gater og veger, til anlegg av vassledninger og kloakkledninger o.s.v., og finne seg i enhver bestemmelse som kommunal bygnings- og reguleringsmyndighet måtte utferdige om parsellen, og det uten å kunne kreve vederlag av Ringve

Rett kopi bekreftes
A. Helgesen

STATENS KARTVERK

Museum. Avståing av gategrunn som det etter bygningsloven ikke skal ytes vederlag for er Ringve Museum uvedkommende. Festeren må enn videre finne seg i at kommunen på og over den ubygde del av tomta sørger for atkomst og lar utføre ledningsarbeid med vedlikehold som er nødvendig for bruk av eller bygging på andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og vøling av slike tiltak. Mulig ulempe og skade som voldes av disse tiltak — anlegg, tilsyn og vøling m. v. — er Ringve Museum uvedkommende.

§ 6.

Til sikring av at festeavgifta blir betalt i rett tid har Ringve Museum 1. prioritets panterett i de bygningene som til enhver tid blir oppført eller er under oppføring på parsellen. På søknad kan denne retten fravikes til fordel for 1. prioritets pantelån og med opptrinnsrett når Stiftsdireksjonen finner å kunne gi sitt samtykke.

Dersom det blir tatt opp lån på bygningen(e) på parsellen, og så lenge det kviler lån på disse i Den Norske Stats Husbank, skal:

a) festekontrakten ikke løpe ut,
b) tomta ikke kunne kreves ryddet,
c) festeavgifta ikke kunne forhøyes uten samtykke av Husbanken og/eller Trondheim kommune.
d) Husbanken har rett til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetida eller av lånets løpetid dersom festet blir ledig.
e) Ringve Museum skal bare ha prioritet foran Husbankens lån for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til framtidig festeavgift.

§ 7.

På parsellen skal festeren ha rett til å føre opp:

Rekkehus i overensstemmelse med reguleringsplanen.

.....

.....

Andre hus må ikke føres opp på parsellen, og denne må heller ikke nyttes til annet formål, uten samtykke av styret for Ringve Museum. På parsellen må ikke finne sted offentlig dans eller annen forlystelse, ikke drives handel, bevertning eller fabrikk- og opplagsvirksomhet, eller settes i verk tiltak som volder plagsom støy, larm, lukt, røyk eller sot.

Før tegninger, byggehøyder og plasering av hus blir sendt inn til godkjenning av bygningsrådet, skal styret for Ringve Museum ha uttalt seg.

Festeren har plikt til å sette byggearbeidet i gang innen ett år etter at han har mottatt melding om at bygningsrådet har gitt godkjenning i samsvar med denne paragraf, eller snarest mulig etter at byggeløyve er gitt. Han plikter å fremme byggearbeidet så vidt kontinuerlig og ha det fullført innen ytterligere ett år. For begge frister gjelder atterhald om force majeure. Oppfyller ikke festeren sine plikter etter denne paragraf kan Ringve Museum heve festekontrakten og gå fram etter reglene i § 14.

§ 8.

Seinest 2 år etter innflytting må parsellen være opparbeidd med veger og plener m. v. og gjerdet inn i samsvar med gitt godkjenning av styret for Ringve Museum, bl. a. for gjerdetype. Herunder has for øye mulige bestemmelser av rett kommunal myndighet om inngjerding. Utgiftene til gjerde mot naboeiendom deler festeren likt med naboen. Planting av større trær kan bare finne sted med godkjenning av styret for Ringve Museum.

§ 9.

Festeren plikter å sørge for godt vedlikehold av både bygningene og gjerdet omkring parsellen, og må herunder finne seg i de pålegg som blir gitt av [illegible] kommunal myndighet eller av panthavere.

[illegible]

§ 10.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig trygdet i et branntrygdelag som styret for Ringve Museum godkjenner. I tilfelle av brann har festeren plikt til snarest mulig å utbedre skaden eller å føre opp ny bygning med samme formål som den brente.

§ 11.

Festeren har ikke rett til bortleie av noen del av parsellen til annet formål enn det som følger av tomtens bruk som boligtomt.

§ 12.

Når festet av en eller annen grunn opphører, har Ringve Museum ikke innløsingsplikt for hus, gjerde etc. eller plikt til å yte vederlag for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale, t. d. bortfeste av parsellen til ny eier av husene, kan Ringve Museum kreve at festeren ryddiggjør parsellen innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

Skulle festet opphøre mens det kviler 1. prioritets pantelån på hus og anlegg på parsellen eller 1. prioritet for avgift er frafalt, jfr. § 6, skal styret for Ringve Museum ha rett til å sette festeren ut av såvel parsellen som husene på den. Herunder skal ikke ryddiggjøring bli krevd, men adgang holdes åpen for långiverne til å føre festeretten over til ny leier.

§ 13.

Blir ikke festeavgifta betalt i rett tid, har Ringve Museum rett til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygningene festeren har ført opp til tvangsauksjon.

§ 14.

Dersom festeren misligholder sine plikter etter denne kontrakt, kan Ringve Museum heve kontrakten og overta husene etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 2, på grunnlag av den verdi husene har når de blir stående på eiendommen.

Før det blir tatt steg til tvangsinndriving eller å heve kontrakten skal Ringve Museum i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboka. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving av festekontrakten ved innen en måned etter at varsel er gitt å betale inn skyldig festeavgift med påløpne kostnader og renter fra forfall, eller innen samme tid si seg villig til å oppfylle de plikter festeren har misligholdt.

§ 15.

De rettigheter og plikter festeren har etter denne kontrakten tilkommer og påkviler også hans bo eller arvinger og kan overføres til andre på vilkår av at de tar over forpliktelsene etter denne festekontrakt [illegible]

§ 16.

Dersom Ringve Museum noen gang kommer til å ville selge parsellen, har festeren fortrinnsrett til å kjøpe. Prisen blir å fastsette ved overenskomst med godkjenning av prismyndighetene.

Trondheim, den 15. oktober 1953.

ØSTMARKA BORETTSLAG

Som grunneier:

Ringve Museum.

Victoria Backe

fester.

Inge Johnsen

Vi så at festeren skreiv under kontrakten, og vi går god for at han har fylt 21 år.

Reidar Skogseth

Alfhild Wingi

[illegible]

Godkjennes.

Nidaros stiftsdireksjon 6. mars 1956.

Bk.

Iver Skjånes

Sigurd Fjærvik.

Sentrum Bok- og Akkidenstrykkeri — Trondheim

Ordinær generalforsamling - Østmarka borettslag 2025.

Den 29.04.25 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Østmarka Borettslag, møtet var i Trygghuset, Lade kl 18:30.

Dagsorden:

1) Åpning, konstituering. Valg av møtereferent og protokollunderskrivere
2) Årsberetningen 2024
3) Regnskap for år 2024, herunder revisjonsberetningen
4) Driftsbudsjettet for år 2025
5) Ansvarsfrihet for styret
6) Søknad om bruksendring av kjeller til oppholdsrom. Konrad Engen, Ellen Lies vei 3
7) Sak: "Retningslinjer for korttidsutleie", Fra Kviset/Sunde, Storvik/Sumstad, og Kristiansen, alle Leiv Eirikssons vei 27.
8) Sak: "Redgjørelse fra styret om prosessen bak endringer av felles grøntareal ved containerløsningen. Christer Rebni, Leiv Eirikssons vei 30
9) Godgjørelse til styret
10) Valg
11) Godkjenning av protokoll

Konstituering:

Det ble foretatt navneopprop. Det var 20 stemmeberettigede andelshavere til stede.

Antall fullmakter var 1. Dette gir totalt 21 stemmeberettigede.

Styreleder var møteleder. Dette i overensstemmelse med vedtektenes § 14.

Som møtereferent ble Marius Momyr valgt.

Som protokollunderskrivere ble Egil Hestnes og Karoline Rye Finckenhagen valgt.

Innkallingen ble sendt ut 11.04.25 med følgende vedlegg.

Ajourført medlemsliste
Årsberetningen 2024
Regnskap 2024 og budsjett 2025
Revisjonsberetningen
Sak 6: Søknad om bruksendring av kjeller til oppholdsrom, Konrad Engen, EL 3
Sak 6: Styrets innstilling - inklusiv forslag til vedtektsendring.
Sak 7: Retningslinjer for korttidsutleie, Kviset/Sunde, Storvik/Sumstad og Kristiansen
Sak 7: Styrets innstilling
Sak 8: Redegjørelse fra styret om prosessen bak endringer av felles grøntareal ved containerløsningen, Christer Rebni.
Sak 8: Styrets svar
Sak 10: Valgkomiteens innstilling

Merknader til innkallingen: Ingen

Merknader til dagsorden: Ingen

Scanned by TapScanner

Ordinær generalforsamling i Østmarka borettslag 2025

Sted:	Trygg-Lade huset
Tid:	Tirsdag 29. april 2025
Referent:	Marius Momyr
Protokoll-underskrivere:	Karoline Rye Finckenhagen og Egil Hestnes

SAK 1-25 **Åpning, konstituering. Valg av møtereferent og protokollunderskrivere.**
Ingen merknader til innkallingen eller dagsorden.

SAK 2-25 Årsberetning 2024
Enstemmig godkjent, rettelse om at ikke alle kjellervinduer ble byttet, kun de med behov. Mulig det er ytterligere vindu som bør byttes, følges opp videre. I tillegg en diskusjon på pipe, behov for vedlikehold. Styrets plan om gradvis skifte/oppgradering opprettholdes. Ingen innvendinger mot økning av husleie.

SAK 3-25 **Regnskap for 2024, herunder revisjonsberetning**
Enstemmig godkjent.

SAK 4-25 **Driftsbudsjett for år 2024**
Enstemmig godkjent.

SAK 5-25 **Ansvarsfrihet for styret**
Ansvarsfrihet for styret godkjennes enstemming.

SAK 6-25 **Søknad om bruksendring av kjeller til oppholdsrom. Konrad Engen, Ellen Lies vei 3**
Søknad om bruksendring av kjeller til oppholdsrom ble enstemmig vedtatt gitt de føringer nevnt i styrets innstilling.

SAK 7-25 **Retningslinjer for korttidsutleie. Sak innsendt fra Kviset/Sunde, Storvik/Sumstad og Kristiansen i Leiv Eirikssons vei 27.**

Det diskuteres rundt ulike aspekter knyttet til korttidsutleie blant annet utleiemengde, hyppighet, forhold knyttet til slitasje/skader på fellesareal, samt ulemper for øvrige beboere i boligen.

Vedtak: Det foreslås at følgende vedtaktstekst tas inn i brl vedtekter.

Andelseier kan overlate bruken av hele boligen (sin andel) til andre i opptil 30 døgn i året, jf borettslagsloven § 5-4. Dette gjelder ethvert utlån av boligen, også om det

Scanned by TapScanner

skjer uten betaling. Andelshaver er selv ansvarlig for eventuelle skader o.l. på fellesarealet som følge av korttidsutleien. Utleier plikter å informere leietaker om borettslagets hus- og ordensregler.

Det stemmes over hvorvidt man skal ha med en del/setning/punkt i vedtektene knyttet til korttidsutleie at utleier må ha en kontakt i nærhet av boligen. 6/21 stemmer for dette, 14 stemte for at dette ikke var nødvendig, 1 blank stemme.

Etter en justering om at utleier plikter å informere leietaker om borettslagets hus- og ordensregler godkjennes vedtektsendringen enstemming. Som skrevet i kursiv over.

SAK 8-25 **Redegjørelse fra styret om prosessen bak endringer av felles grøntareal ved containerløsningen. Sak fremmet av Christer Rebni, Leiv Eirikssons vei 30.**

Vedtak: Generalforsamlingen var enig i at saken ble belyst på fjorårets generalforsamling. Noe av "uenigheten" ligger blant annet i hvordan man tolker "vesentlig". Her kommer man nok ikke til noen enighet, dette går nok over i jus'ens betydning av ordet, noe som faller ut over styrets forutsetninger og kunnskap. Styret tar med seg de innspill fra Christer Rebni at man i eventuelle framtidige saker kanskje bedre sikrer at beboerne blir hørt. Dette vil samtidig være i en balansegang mellom "ordinær" drift av borettslaget. Generalforsamlingen er for øvrig enig at bøtende tiltak rundt containerne skal støttes av laget.

SAK 09-25 **Godtgjørelse til styret**

Vedtak: Styregodtgjørelsen holdes uendret. Det vil si:

Styreleder: 90 000 kr
Nestleder: 18 000 kr
Styremedlemmer: 1200 kr pr møte

I tillegg kommer en styrepott på 10 000 kr som fordeles på styremedlemmene 3000 kr pr styremedlem) og valgkomiteen (1000 kr på hver).

SAK 10-25 **Valg**

Følgende styre ble valgt etter enstemming. Ingen benkeforsalg-

Styreleder: Marius Momyr
Styremedlemmer: Thorbjørn Støwer, Sissel Nevermo, Gisle Johansen og Marianne Langedal

Varamedlemmer: Øyvind Hegvik, Marit Finland Trøite, Aida Elise Nesset Coskun, Arnstein Holthe

Valgkomite: Elisabeth Kibsgård og Ina Kallestad

SAK 11-25 **Godkjenning av protokoll**

Scanned by TapScanner

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:
Leiv Eirikssons vei 27, 7040 Trondheim
Gnr. 413, Bnr. 113, andelsnr. 11 i ØSTMARKA BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251066

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Kjell Morten Bloch Lie

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 413 18 819

E-post: kjell.morten@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.
