PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

FJØSMESTERVEGEN 18C

–

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Planskisser

Byggetegninger

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114251118

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ina Amparo Stabæk	Øyvind Skrove Schjølberg

Gateadresse
Fjøsmestervegen 18C

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7046

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP0005400673

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: 114251118

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad totalrenovert i 2020.
Arbeid utført av	Dahles Eiendomsservice, Dahlen VVS og Elman

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble totalrenovert i 2020. Avrettning av gulv, fornyelse av rør, ny membran på alle vegger, nye varmekabler, sluk fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble utført rørfornying av borretslaget i 2021. Arbeidet var et pågående arbeid og rørfornying er utført i hele borretslaget. Ved totalrenovering av bolig fra mai - august 2020 ble alle kobberrør/rør i boligen byttet ut til rør i rør. Det ble utført rørfornyelse i hele boligen.
Arbeid utført av	TT teknikk, Dahlen VVS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borretslaget vedtok fyreforbud i 2022. Alle enheter, inkludert fjøsmestervegen 18c fikk nye piper og rehablitering. Ingen avvik siden 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Når vi overtok boligen i 2020 var gulvene skjev. Alle gulv i boligen ble avrettet fra mai - august 2020.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt el-anlegg i 2020 med ny nye sikringer/sikringsskap og skjult el i hele boligen.
Arbeid utført av	Elman

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	Eltilsyn gjennomført av DLE Tensio 02.04.2025

Document reference: 114251118

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks gjennom boretslaget på parkeringsplass. Leverandør Aneo.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller ble utbedret og innredet fra 2020 - 2025. Vi er i prosess om å få godkjent bruksendring av kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har søkt om bruksendring av kjeller til Trondheim kommune. Den forventes godkjent om kort tid.

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

Beskrivelse: Bruksendring av kjeller. Forventes godkjent innen kort tid

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felleskostnader økte i januar 2026 med 4%. Felleskostnadene økes med 4%, samlet for driftsdel og kapitaldel. Dette er i samsvar med standard budsjettindeks oppgitt av TOBB. Borretslaget vil i kommende periode utarbeide vedlikeholdsplan for de neste årene i samråd med Tobb. Vedlikeholdsplanen vil kunne medføre økte felleskostnader.

Document reference: 114251118

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: 114251118

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: 114251118

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ina Amparo Stabæk	c707780840ebfcbadac2074f7602df63aae49eb6	25.01.2026 21:10:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Schjølberg	15b0eedfc7ad14c066c310e993d612d1771de004	25.01.2026 20:27:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114251118

→ 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

Fjøsmestervegen 18 C 7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1974
BRA: 148 m^2
BRA-i: 148 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	25	5	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Fjøsmestervegen 18 C
7046 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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/34466

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Rom under terreng
- Vinduer og dører
- Trapp: Ned til kjeller
- Våtrom: Vaskerom:
  - Membran, tettesjikt og sluk

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjeller er innredet som kjellerstue, vaskerom og soverom. De opprinnelige tegningene viser at kjeller er tegnet som bodareal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
17.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ina Amparo Stabæk** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Øyvind Skrove Schjølberg** 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.
5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner
gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fjøsmestervegen 18 C, 7046 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	13	Bruksnr:	95	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	35	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1974** - Rekkehus i borrettslag
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er et saltak og er utvendig tekket med stålplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	46	46	0	0	0
1. etasje	51	51	0	0	51
2. etasje	51	51	0	0	10
Totalt m²	**148**	**148**	**0**	**0**	**61**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	46	38	8	Kjellerstue, soverom, vaskerom	2 stk boder.
1. etasje	51	51	0	Entre/gang, 3 soverom og bad.	
2. etasje	51	51	0	Stue og kjøkken.	
Totalt m²	**148**	**140**	**8**		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Kan tyde på kapillært opptrekk fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.
Stedvis manglende/løsnet topplist på grunnmursplasten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Multimur (Støpt betong med multielement)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er innredet fra 2021 - og vaskerom er ferdigstilt i 2025.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Det er gjort fuktsøk på fritt eksponerte murflater.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Grunnmur er oppført i støpt betong med innvendig multimurelement (Multimur).
Bruk av multimurelementer ved oppføring av grunnmurer var en vanlig byggemåte fra sent 70-tall og et stykke inn på 90-tallet. Det viste seg imidlertid at bruk av multimur, særlig under terreng, var en uheldig løsning. Dette fordi konstruksjonen er svak for fuktpåkjenning, og risikoen for betydelige skader er stor uten at det er symptom på dette på innvendige overflater.

Fuktmålingen er avtakende oppover på vegg, noe som kan tyde på kapillært opptrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk kjeller over tid.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2 etasje

Type	Balkong
Det er balkong i 2 etasje med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.5 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 og terrassedør er byttet i 1998.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Rekkehuset har liggende kledning.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-1**

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er renner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Det er montert stålpipe fra stue, gjennom loft og over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kjøleskap.
Vannstoppesystem og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk som går over tak.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Kjeller er innredet som kjellerstue, vaskerom og soverom. De opprinnelige tegningene viser at kjeller er tegnet som bodareal.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller 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.

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

6.16 Trapp: opp til 2 etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

6.17 Trapp: Ned til kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er i boenheten avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjennomført arbeider med avløpsrør i 2020.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er vannrør av rør i rør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er byttet vannrør i 2020.	
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 vaskerom i kjeller.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap i kjeller, det er automatsikringer i skapet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektrisk anlegg er byttet i 2020.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2007

Størrelse	
200	
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**

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilering av boenheten gjennom luftespalter på vinduer. Det er periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.23 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger og flis på gulv med varme, det er malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er pusset opp i 2020.	
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 dobbel servantskap med servant, badekar, dusjhjørne med glassvegger og vegghengt toalett.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte på baderommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg på soverom inn mot dusjhjørne.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er malt betong på gulv, baderomsplater og malt mur vegger og malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er pusset opp i 2025.	
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?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Det er eldre støpjernssluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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-2**

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Baderomsplater er lagt nesten helt ned til gulv, noe som kan føre til at plater vil ta til seg fukt om det blir lekasje. Eller er konstruksjonen på baderommet i stor grad mur.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett, servant i innredning og opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannstank.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er montert elektrisk vifte på vaskerommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er søkt fukt i åpen konstruksjon i bod inn mot vaskerommet.

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

Dokumentasjon

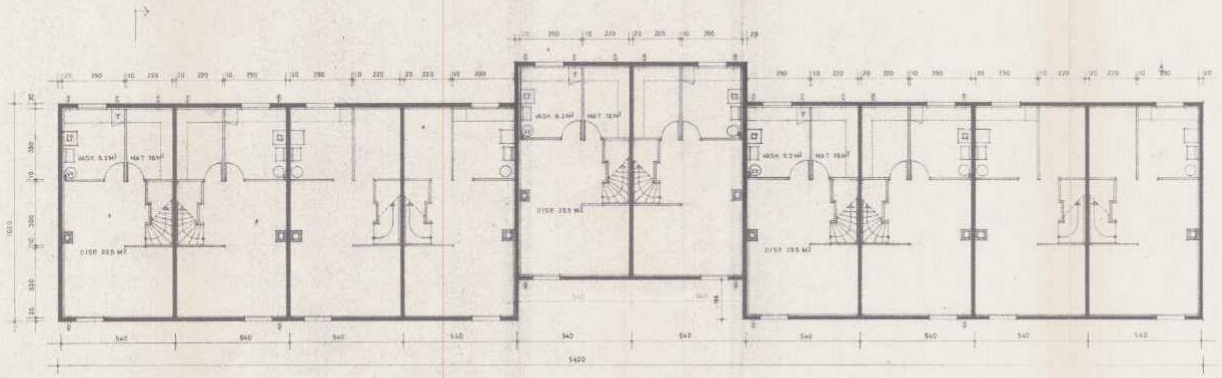
Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er fremlagt kvittering på arbeider gjort av rørlegger og elektriker.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Notater

TRONDHEIM
BYGNINGSAVDELT. SAK.NR.
21.6.72-01097
BYGNINGSRÅD

05.07.72-01628
MOTTATT - JR.NR.

Rev.kvitter Dato Sign

TOBB
Oppdr.

11/017

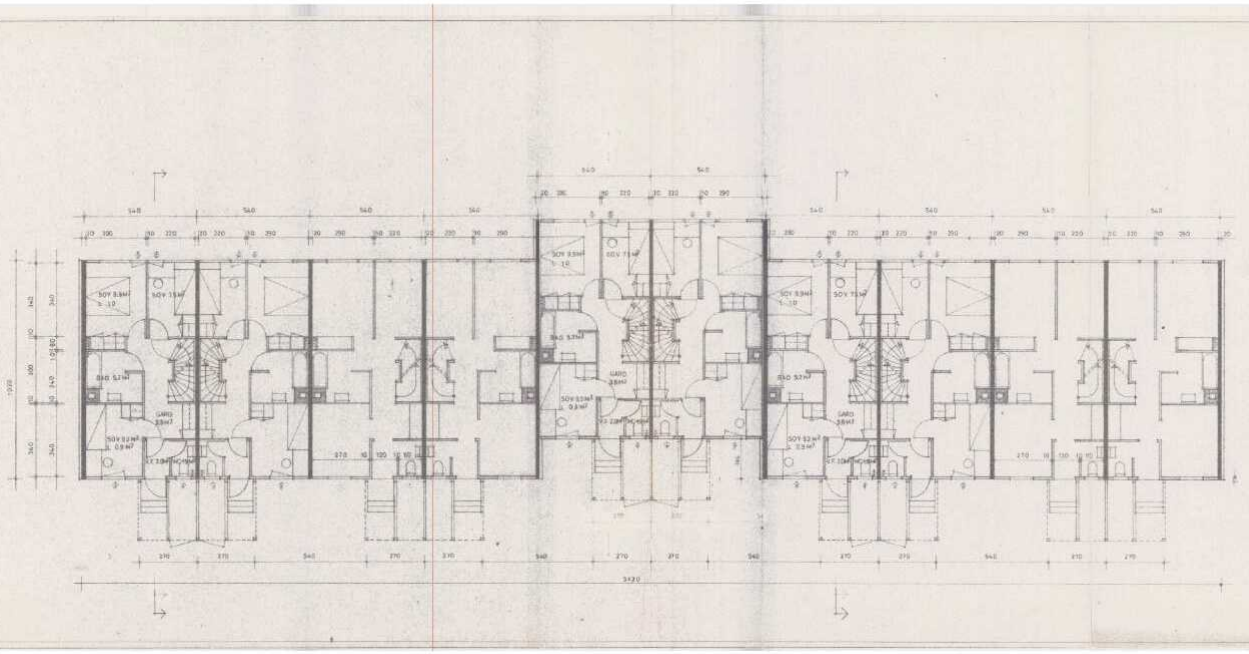
TOBB
BROMSTADENGA 5
REKKEHUS BYGGEMELDING

FJØSMESTERVEGEN 18

PLAN KJELLER
MÅL 1:100

C2

TRONDHEIM 31. 5. 72
ARK. MNAL BJØRN ROE
VILH. STORMS GT. 7



24.8.72-81097
BYGNINGSRÅD

05.6.72-01628
MOTTATT - JR. NR.

11/013

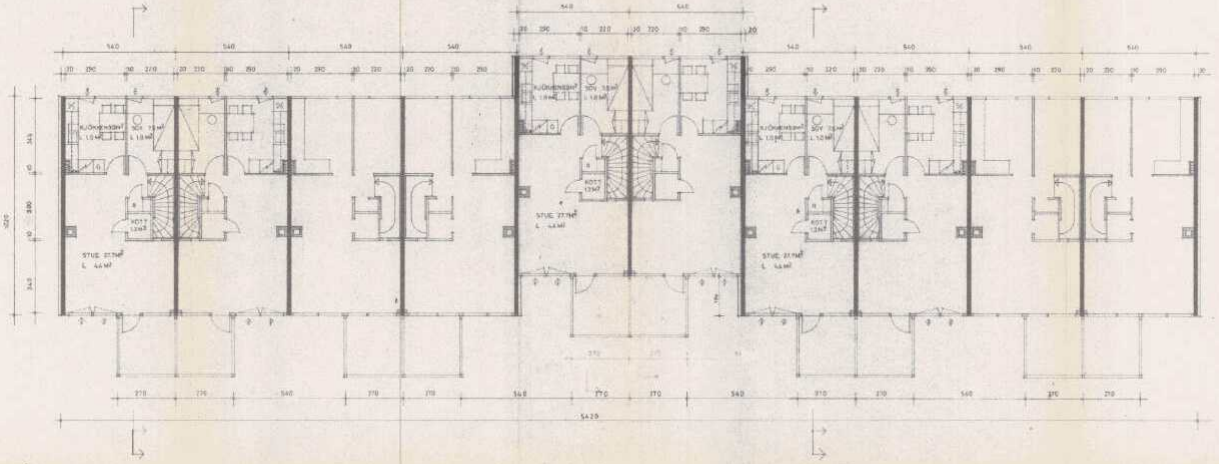
TOBB
BROMSTADENGA 5
REKKEHUS BYGGEMELDING

FJØSMESTERVEGEN 18

PLAN 1.ETASJE
MÅL 1:100

C2

TRONDHEIM 21. 5., 1972
ARK. MNAL BJØRN RØE
WILH. STORMS GT. 1



Initialer:

TRONDHEIM
BYGNINGSTEKN. KONTOR
21.8.72 • 01097
BYGNINGSRÅD

ISY
05.6.72 • 01029
MOTTATT - JR.ND.

Revisjoner:	Dato:	Sign:

TOBB
Sign.nr.

11/019

TOBB
BROMSTADENGA 5
REKKEHUS BYGGEMELDING

FJØSMESTERVEGEN 18

PLAN 2.ETASJE
MÅL 1:100

C2

TRONDHEIM 31. 5. 72
ARK. MNAL. BJØRN RØE
VILH. STORMS GT. 5

GJENPART
Bygningskontrollen

TOBB,
Søndre gt. 12,
7ooo, Trondheim

3 REKKEHUS PÅ FJØSMESTERVEGEN 18-22-24.

Rekkehusene er oppført i samsvar med de tegninger stemplet behandlet 21.6.72 og godkjent

Fjøsmestervegen 18, 1o leiligheter
Fjøsmestervegen 22 4 leiligheter
Fjøsmestervegen 24 6 leiligheter

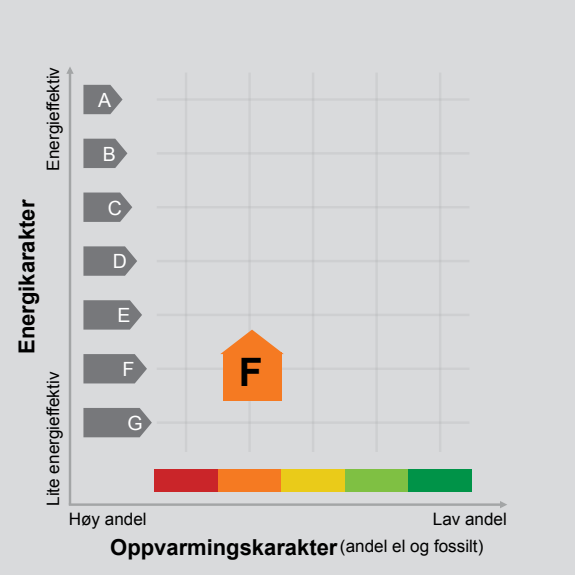
Tilsammen 2o leiligheter.
Alle leilighetene er tillatt tatt i bruk.
Arbeidet var påbegynt i okt. 1973.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 14.11.74

B. Forsner
overkontrollør

ENERGIATTEST

Adresse	Fjøsmestervegen 18C
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	95
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182184578
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190814
Dato	17.11.2025



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.

Stian Magnus Carlsson (ønsker gjenvalg)

Innstilt kandidat:
Stian Magnus Carlsson

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Stian Magnus Carlsson

Tingsletta Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		7 597 296	13 799 760	7 598 000	10 244 000
Felleskostnader kapitaldel		8 963 496	0	8 962 000	8 900 000
Inntekter garasjer		0	84 400	0	1 300 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 330 032	1 245 816	1 306 800	1 367 800
Andre tillegg	1	30 744	30 744	30 700	30 700
Andre driftsinntekter	2	360 254	1 486 754	0	0
Sum driftsinntekter		18 281 822	16 647 474	17 897 500	21 842 500
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-47 658	-45 543	-45 600	-48 000
Styrehonorar		-338 000	-323 000	-338 000	-354 900
Avskrivninger		-361 848	-331 098	-331 098	-331 098
Forretningsførerhonorar		-276 954	-268 806	-277 000	-287 000
Honorar administrative tjenester		-45 907	-44 312	-43 500	-45 100
Eksterne honorar	4	-78 558	-31 469	-83 000	-85 000
Kontingent boligbyggelag		-120 250	-108 900	-118 000	-130 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-101 965	-153 908	-163 000	-66 000
Vaktmestertjenester		-783 497	-775 550	-600 000	-750 000
Løpende vedlikehold	6	-364 721	-372 169	-500 000	-500 000
Periodisk vedlikehold	7	-20 809 025	-22 213 561	-30 000 000	-3 700 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 302 596	-1 257 905	-1 312 200	-1 380 700
Forsikring		-1 532 795	-1 498 711	-1 652 000	-1 728 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 986 556	-2 638 630	-2 640 000	-2 900 000
Eiendomsavgifter		-2 243 346	-2 201 021	-2 311 000	-2 355 000
Festeavgift		0	55 755	-56 000	-56 000
Energi, felles		-79 058	-73 593	-90 000	-90 000
Andre driftsutgifter	8	-265 127	-82 852	-75 000	-75 000
Sum driftskostnader		-31 737 860	-32 365 271	-40 635 397	-14 881 798
DRIFTSRESULTAT		-13 456 038	-15 717 797	-22 737 897	6 960 702
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		493 757	339 861	10 000	30 000
Finanskostnader		-5 823 780	-3 568 781	-6 089 000	-5 840 500
Netto finansposter		-5 330 022	-3 228 920	-6 079 000	-5 810 500
Resultat før skattekostnad		-18 786 060	-18 946 717	-28 816 897	1 150 202
Ordinært resultat etter skatt		-18 786 060	-18 946 717	-28 816 897	1 150 202
ÅRSRESULTAT	9, 13	-18 786 060	-18 946 717	-28 816 897	1 150 202
Disponering av totalresultat:		-18 786 060	-18 946 717	-28 816 897	1 150 202
Overført fra annen egenkapital		-4 480 692	-18 946 717	0	0
Overført til udekket tap		-14 305 369	0	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	96 049 563	96 049 563
Garasjer	10, 14	2 666 250	0
Andre anleggsmidler	10	1 925 119	2 253 217
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	316	316
Sum anleggsmidler		100 641 248	98 303 096
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	12 973	675 414
Periodiserte kostnader	11	1 707 568	1 732 143
Andre fordringer	11	-10 000	-3 000
Mellomregning Klare Finans	11	220 439	264 237
Opptjente renter	11	493 757	219 544
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 919 027	3 758 035
Sum omløpsmidler		5 343 764	6 646 373
SUM EIENDELER		105 985 012	104 949 469

Vedtekter
for Tingsletta Borettslag org nr. 948 764 903
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.12.1972,
sist endret 30.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundrede.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Arbeider i eller utenfor egen andel som påvirker/berører borettslagets felles bygningsmasse, arealer og anlegg er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret eller generalforsamlingen.

(5) Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer/installasjoner på utvendig fasade eller utomhus arealer, må det på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke. Dette gjeler bl.a. slikt som oppsett/endring av platting/terrasse og levegg. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer vilkår og ansvar for tiltaket slik det fremgår av dette pkt 4-1 og pkt 5-1 (9) og (10).

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som sol/vindavskjerming og belegning, må ved borettslagets rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som installasjonene tilhører.

(7) Tiltak på fellesareal/-bygningsmasse som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter og/eller styrets godkjenning, skal andelseier selv og for egen regning sørge for enten å rette eller fjerne.

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

(9) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(10) Andelseier må ha styrets forhåndsgodkjenning for alle tiltak på borettslagets fellesareal og fellesanlegg. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer.

(11) Andelseiere kan bygge bod på forsiden eller baksiden av boligen, ikke mer enn 1,5 meter på utsiden av linjen fra gavl. Bod på enden av rekkehus tillates ikke.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
(2) Det er den enkelte andelseiers sitt ansvar og risiko å foreta eventuell utbedring av råkjeller ved å etablere kjellerstue, våtrom etc. Andelseier har selv ansvaret for vedlikeholdet av sin ombygde kjeller. Dette gjelder også vedlikeholdet som skyldes dårlig drenering.

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

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

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

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

(7) Andelseiere som har valgt/velger å fjerne pipe i boligen har det fulle kostnadsansvar ved ev. reetablering

(8) Vedlikeholdsansvaret for sluk og rør/ledninger i bærende konstruksjoner legges til andelseier. For rør gjelder dette fra og med at alle avløpsrør, borettslaget har ansvar for, i borettslag er fornyet.

(9) Den enkelte andelseier bærer ansvar for vedlikehold og evt. merkostnader knyttet til ombygging, utbygging og øvrige endringer på opprinnelig bygningsmasse.

(10) Andelseiere som bl.a. iht pkt 4-1 har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder balkong, bærer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket nå og for fremtiden. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og

alle utgifter som egen andel og evt øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

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

(12) Andelseier kan ved behov benytte borettslagets bygningsforsikring på skader som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar mot å betale egenandelen

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Gjennomgang av styre sin årsrapport/årsmelding
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Digitale møter
Nye regler om digitale møter og elektronisk signering (nye regler fra 1.4.21).

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR TINGSLETTA BORETTSLAG VEDTATT AV GENERALFORSAMLING - 30. MAI 1988.

Sist endret av generalforsamlingen 09. juni 2021

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

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem.
Som en del av husordensreglene gjelder tildelingsregler for garasje, retningslinjer for søknad om bruksoverlating (framleie) og regler for dyrehold.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING
Ta godt vare på borettslagets grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Andelseiere som holder husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Borettslagets regler om utekatter skal respekteres.

PARKERING
Andelseiere skal parkere på henviste plasser/garasje. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig pålessing og avlessing. For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen plass bare benytte denne. Respekter skiltingen. Feilparkering kan medføre borttauing.

AVFALL
Søppelcontainere er kun beregnet for husholdningsavfall. Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte. Pakk avfallet godt inn før det kastes. Unngå brannfarlig avfall.

RO OG ORDEN
Unngå unødig bråk i leilighet, trapper og ganger, og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Det skal være stilt i borettslaget mellom kl 2300 og 0600.
Unngå høyrøstet tale og bilkjøring i dette tidsrommet.

Støyende arbeider i boligen (oppussing, renovering mv.) kan kun foregå på hverdager mellom kl. 07.00 og 20.00. De nærmeste nabo(er) skal varsles i forkant av slikt arbeid. Arbeid i helgedager fra 12.00 til 18.00 er tillatt forutsatt at de nærmeste nabo(er) samtykker. Støyende arbeider på helligdager er ikke tillatt.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl. 2200.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer.
Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager, eller utvendig på balkongene.

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

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

Bruksoverlating av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke.
Send først begrunnet søknad til styret eller TOBB.
La aldri eventuell leietaker flytte inn før leieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp levegger, parabolantenne e.l. før naboene er forespurt og styret har samtykket.

Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri bart lys i kjeller eller loftsboder.

VEGGDYRSKONTROLL
Andelseier må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr eller andre skadedyr i en leilighet, må andelseier for egen regning sørge for desinfeksjon uten ugrunnet opphold. Dersom borettshaveren selv ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for eiers regning.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der.

Overtredelse av husordensreglene anses som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg jfr. vedtektene.

TIL ANDELSEIERNE I
TINGSLETTA BORETTSLAG

TILDELINGSREGLER FOR GARASJER I TINGSLETTA BL

Borettslaget har 126 frittstående garasjer i områdene:

A =	1 - 11	
	56 - 59	v/Tingvn. 1 - 3
B =	12 - 55	v/Tingvn. 9 - 15
C =	60 - 102	v/Tingvn. 6 - 16
D =	103 - 126	v/Fjøsmestervn. 2 - 10

I tillegg disponerer borettslaget for tiden 38 garasjer i Bromstadenga Borettslag.
Disse garasjene kan søkes av ovennevnte beboere i: Tingsletta Borettslag
1. Botid, 2. Andelsnummer i TOBB. Ingen har bedre ansiennitet enn fra 26.01.1976.

TILDELING AV GARASJE
Informasjon om søknadsprosess finnes på borettslagets nettsider.

BYTTE AV GARASJE
Beboere som ønsker å bytte garasje, må sende inn søknad på samme måte som ved tildeling av garasje. Søknaden må da også inneholde hvilken garasje en vil bytte bort.

De beboere med garasje som ønsker å bytte, vil alltids prioriteres foran søkere uten garasje, uavhengig av botid og andelsnummer i TOBB. Ved bytte tildeles garasje etter:
1. Garasje-ansiennitet, 2. Botid

TINGSLETTA BORETTSLAG

TIL ANDELSEIERNE I
TINGSLETTA BORETTSLAG

RETNINGSLINJER FOR GODKJENNING AV BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)
I TINGSLETTA BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamlingen i Tingsletta Borettslag 29.05.1996, med endringer sist vedtatt på generalforsamling 09.06.2021.

1. Bruksoverlating av boligen krever forhåndsgodkjenning fra styret.
   Personer som andelseier tar opp i sin husstand regnes ikke som fremleier.
   Husstand = ektefelle, samboer, egne eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.
2. Andelseier må søke skriftlig på fastsatt skjema. Begrunnelsen for bruksoverlating og perioden det søkes for skal oppgis.
3. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (kortidsutleie).
4. Bruksoverlating vil normalt ikke bli innvilget dersom andelseier bor i annen bolig i Trondheim,
   dog gjøres unntak for folk som bor i tjenestebolig som de skal fraflytte i løpet av 2 år.
   Det kan også gjøres unntak dersom andelseier skal fraflytte boligen for godt, men ikke får solgt. Det skal godtgjøres at salg er prøvd.
5. Bruksoverlating vil normalt bli innvilget ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, militærtjeneste, utdanning, sykdom og lignende velferdsgrunner.
6. Bruksoverlating innvilges for **ett år** av gangen, men normalt ikke utover 3 år.
7. Dersom leietakeren ikke etterlever borettslagets vedtekter og regler, har styret rett til å tilbakekalle godkjenningen.
8. Bruksoverlating reguleres for øvrig av borettslagsloven kapittel 5 del II.
9. Vilkårene for godkjenning av bruksoverlating er at omkostningen til TOBB dekkes av andelseieren.
10. Styret kan fravike retningslinjene dersom det foreligger særlige sosiale årsaker.

TINGSLETTA BORETTSLAG
Styret

TIL ANDELSEIERNE I
TINGSLETTA BORETTSLAG

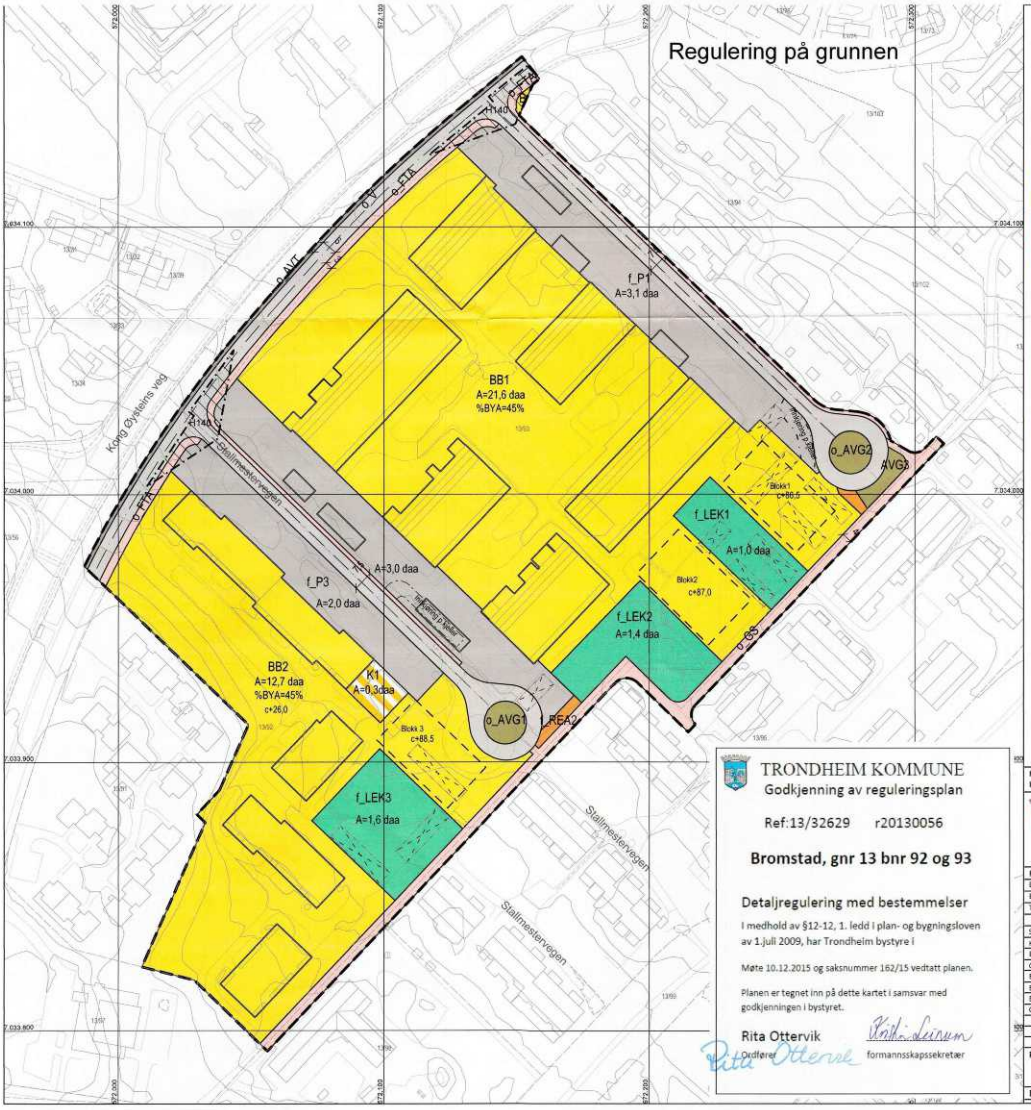
RETNINGSLINJER FOR BEBOERE MED UTEKATT
Vedtatt på generalforsamlingen den 29.05.1996, sist endret 09.06.2021.

1. Katten skal registreres, og borettslaget skal ha melding om kattene.

2. Det anbefales at kattene kastreres eller steriliseres.

3. Eierne av kattene pålegges i samarbeid med småbarnsforeldre å benytte egne midler i de nærmeste sandkassene o.l. for å hindre at disse brukes av kattene.

TINGSLETTA BORETTSLAG
Styret



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/32629 r20130056

Bromstad, gnr 13 bnr 92 og 93

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 10.12.2015 og saksnummer 162/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§ 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900)

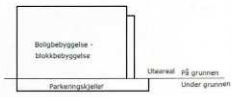
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (2082)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

§12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSONER (PBL§ 12-6, § 11-8 a)
- Frisiktsone H140

Illustrasjonslinjer



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: august 2015
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
BROMSTAD, gnr 13 bnr 92 og 93
Plankart 1 av 2 – regulering på grunnen

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Endring av p.kjeller mv	08.08.14	J.F			
Endring av p.kjeller mv	19.08.15	J.F			
Til sluttbehandling	27.08.15	R.O			

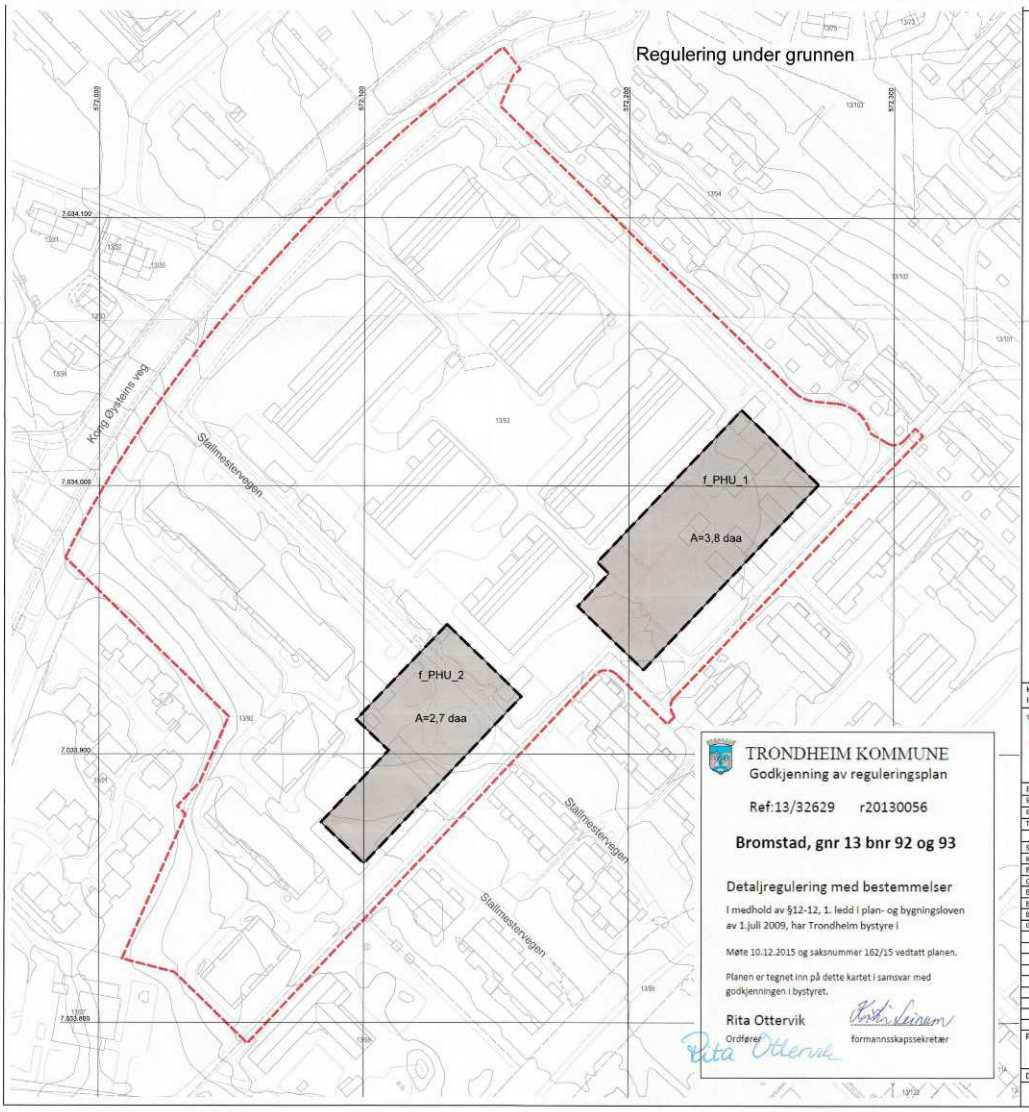
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	05.11.2013	R.N
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.09.2014	
Offentlig ettersyn	30.09.14-15.11.14	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	20.10.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	09.11.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	26.11.2015	
Godkjent i bystyret	10.12.2015	

Plan utarbeidet av: solem:arkitektur

Dato: 07.02.2014

Reguleringsplannr: r20130056

Kommunens saksnr: 13/32629



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§ 12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringshus/-anlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG PUNKTSYMBOL

Plangrense

Grense for arealformål

Byggegrense

Avkjørsel

ILLUSTRASJONSLINJER

Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: august 2015
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
BROMSTAD, gnr 13 bnr 92 og 93
Plankart 2 av 2 – regulering under grunnen

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Endring av p.kjeller mv	08.08.14	J.F			
Endring av p.kjeller mv	19.08.15	J.F			
Til sluttbehandling	27.08.15	R.O			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	05.11.2013	R.N
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	30.09.2014	
Offentlig ettersyn	30.09.14-15.11.14	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	20.10.2015	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.11.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	26.11.2015	
Godkjent i Bystyret	10.12.2015	

Plan utarbeidet av: solem:arkitektur

Date: 07.02.2014

Reguleringsplanr: r20130056

Kommunens saksnr: 13/32629

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/32629 r20130056

Bromstad, gnr 13 bnr 92 og 93

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 10.12.2015 og saksnummer 162/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannsskapssekretær



TEGNFORKLARING

- Offentlig bebyggelse
- Forretningsbebyggelse o. boliger
- Blokkbebyggelse i mur og betong
- Rekkehus
- Småhus
- Garasje
- T Transformatorkiosk
- Eksisterende bygg som inngår i planen
- Industriområde
- Jernbaneområde
- Havneområde
- Landbruksområde
- Fareområde
- Friareal
- Privat fomteareal
- Vann
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Parkering og felles avkjørsel
- Bankett
- Trafikkøy, midtdeler, grønnstripe
- Felles areal
- grense for revidert område
- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bygningers etasjeantall er angitt med tall på planen.

N.

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EIENDOMMEN BROMSTAD

UTARBEIDET AV ARKITEKT MNAL B.RØE. 26.6.1957

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:		
		1	27-11-58	B.R.
		2	27-1-59	B.R.
		3	1-7-59	B.R.
		4	19-10-59	B.R.
		5	7-12-59	B.R.
		6	5-10-60	B.R.
		7	15-10-62	B.R.
Nr. Dato		Nr. Dato		Sign.

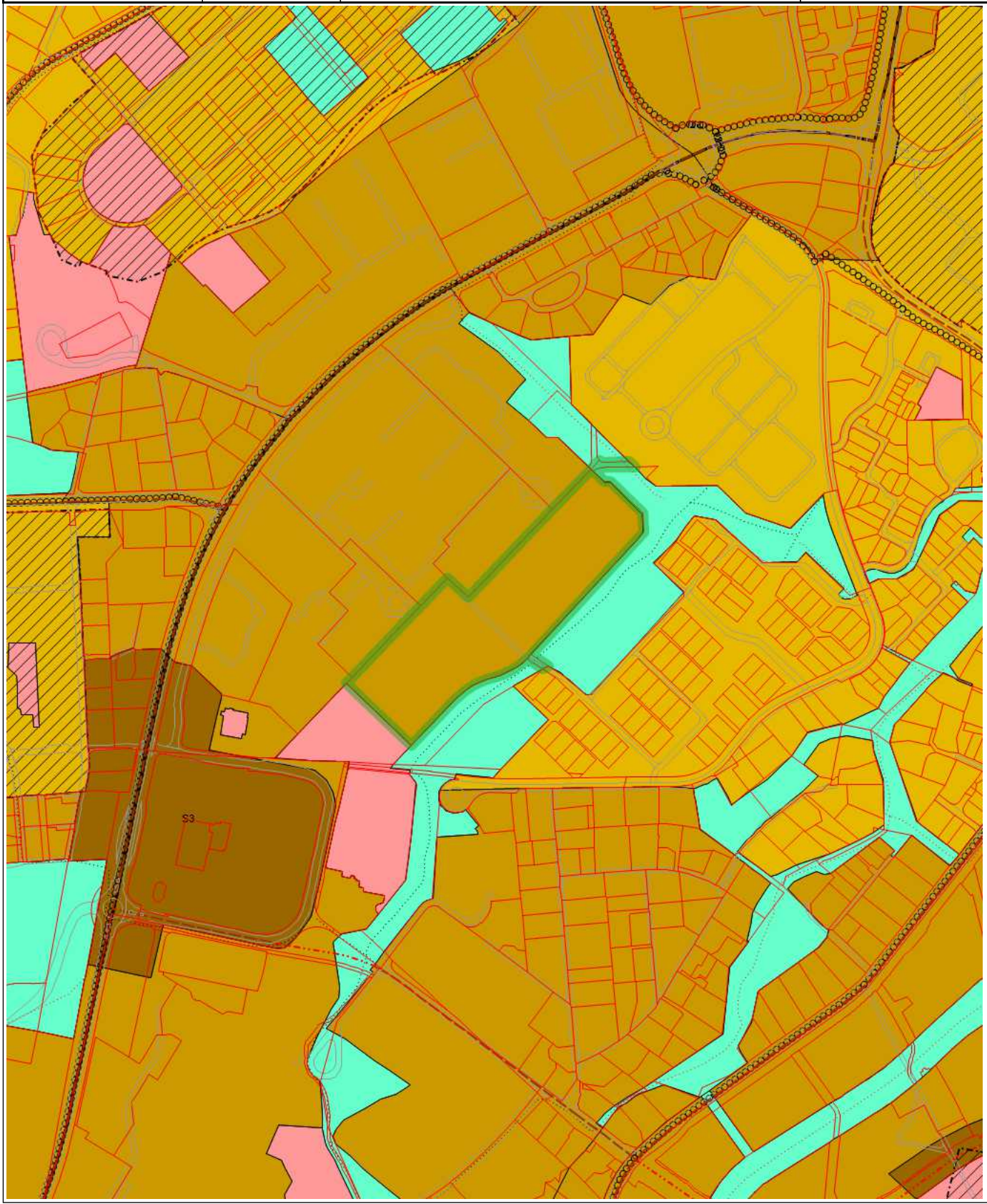
MÅLESTOKK	REGULERINGSPLAN nr.	TEGNING nr.	TEGNING nr.
1:1000	1083 h		7

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 95	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjøsmestervegen 18C 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Eiendomsgrense fiktiv


Veg


Hensyn bevaring kulturmiljø


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Kollektivtrase


Framtidig kollektivtrase


Hovedveg


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting

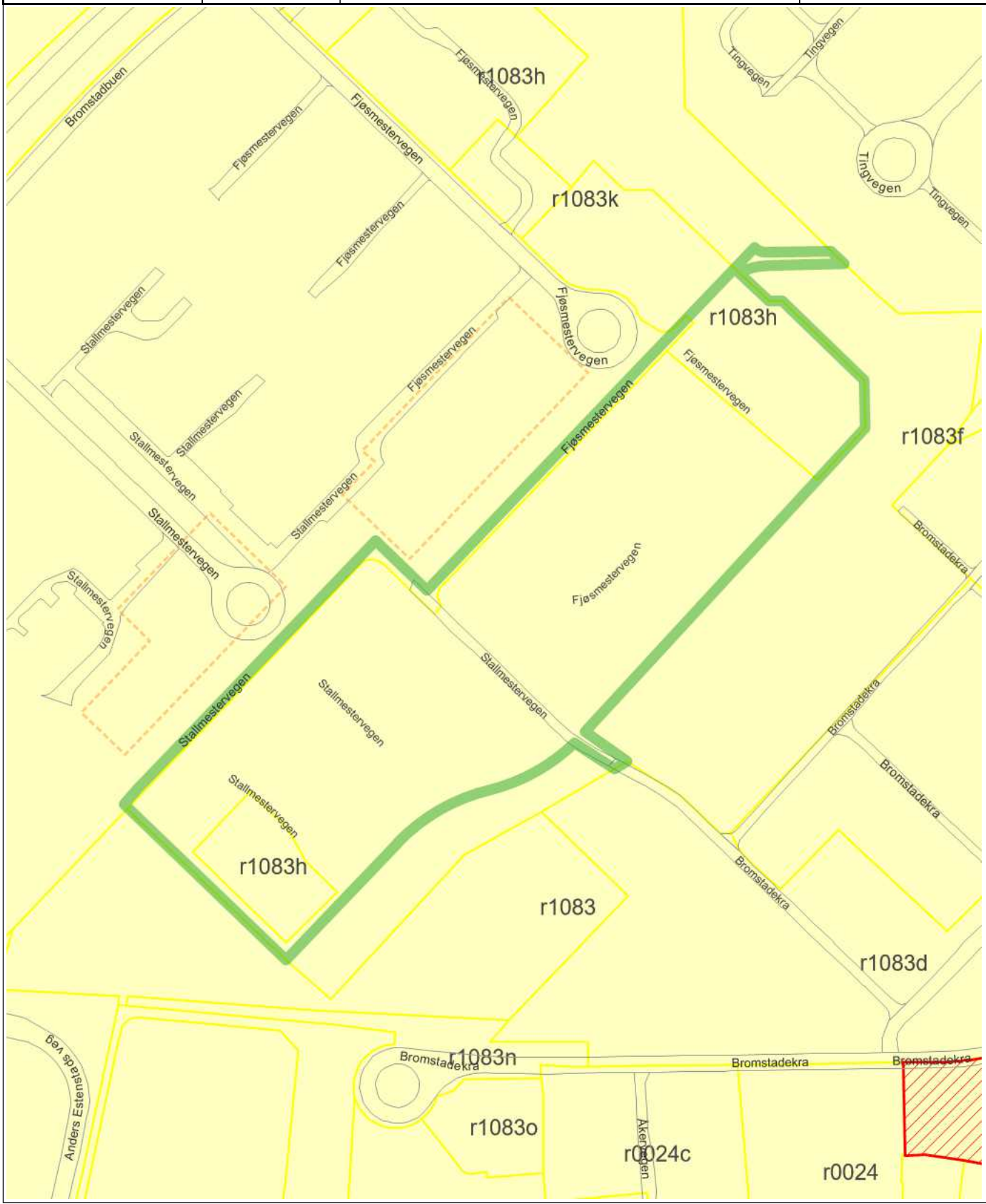

Blå/grønnstruktur

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 95	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Fjøsmestervegen 18C 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring



Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

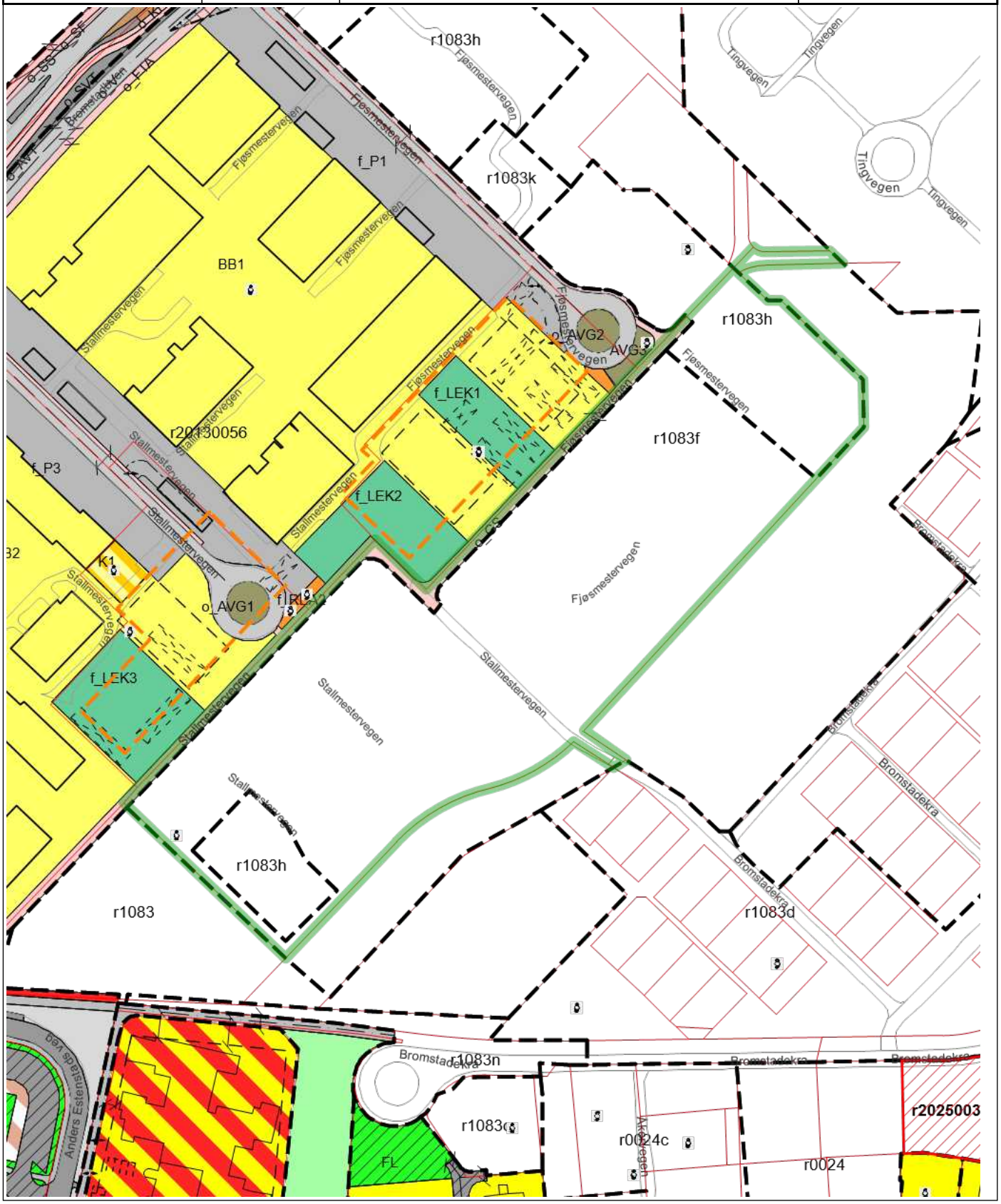
RpOmråde vedtatt - under bakkenivå



RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 95	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Fjøsmestervegen 18C 7046 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Bolig/Offentlig
- Annet kombinert formål
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivanlegg
- Kollektivholdeplass
- Parkeringsplasser
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Parkeringshus/-anlegg



TEGNFORKLARING

- Offentlig bebyggelse
- Forretningsbebyggelse o. bolager
- Blokkbebyggelse i mur og betong
- Rekkehus
- Småhus
- Garasje
- Transformatorkiosk
- Eksisterende bygg som inngår i planen
- Industriområde
- Jernbaneområde
- Havneområde
- Landbruksområde
- Fareområde
- Friareal
- Privat tomteareal
- Vann
- Areal for kjøretrafikk
- Areal for gangtrafikk
- Parkering og felles avkjørsel
- Bankett
- Trafikksøy, midtdeler, grøntstripe
- Felles grøft
- grense for regulert område
- Tomtegrense
- Byggelinje
- Reguleringsgrense

Bilagenes utstrekning er angitt med hjå på planen.

N

REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR EIENDOMMEN BROMSTAD

UTARBEIDET AV ARKITEKT MNAL B RØE 26.6.1957

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

R 1083 f.

SAKSBEHANDLING:	ENDRET
	2 27-1-58 BR
	3 1-7-58 BR
	4 9-1-59 BR ENDRET ALDERS-BELIGGENHET OG TERRASSEBEBYGGELSE
	5 20-10-71 ARM TERRASSEBEBYGGELSE
	6 15-8-72 BM REKKEHUSOMRÅDE

MÅLESTOKK	REGULERINGSPLAN nr	TEGNINGS nr
1:1000	1083 f	5

Planident: r20130056
Arkivsak:13/32629

Bromstad, gnr/bnr 13/92 og 93, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.11.2015
Dato for godkjenning av Bystyret: 10.12.2015

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart for over og under terreng, merket Solem Arkitektur AS, datert 7.2.2014, sist revidert 27.8.2015

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Lekeplass (1610)
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Veg (2010)
- Fortau (2012)
- Gang- og sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn –tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Parkeringsplasser (på grunnen)(2082)
- Parkeringsplasser (under grunnen)(2083)

Hensynssoner:
- Frisiktsone (H140)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG
3.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak for ny blokkbebyggelse, merket blokk 1, blokk 2 og blokk 3, skal det utarbeides utomhusplan.

Utomhusplan skal vise plassering av ny bebyggelse inkl. plassering av trafo, eksisterende og fremtidig terreng, lekeplasser med møblering, gangveger, opparbeidelse av veger, atkomst, parkering for bil og sykkel. Utomhusplan skal også vise plassering for avfallshåndtering. Planen(e) skal vises med snitt og illustrasjoner og være høydesatt med koter.

3.2 Avfallsløsning

Nedgravde containere er standard løsning for ny bebyggelse og skal plasseres innenfor f_REA1 og f_REA2.

Dokumentasjon på samordningsprosess og/eller godkjenning fra Trondheim Reinholdsverk må foreligge senest før midlertidig brukstillatelse kan gis. Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve samordning med eksisterende system.

3.3 Krav til universell utforming

Ved opparbeidelse av interne adkomstveger, felles lekeområde og felles renovasjonsanlegg i tillegg til atkomst til disse, stilles krav til universell utforming i henhold til tekniske forskrifter og Plan- og bygningsloven. Det skal vises i utomhusplan for nye bygninger at dette er ivaretatt.

3.4 Adkomst og parkering

Byggeområdene skal ha adkomst fra regulert Stallmestervegen og Fjøsmestervegen. Antall parkeringsplasser for biler skal være minst 1,2 plass per 70m² BRA eller boenhet og for sykler minst 2 plasser i følge krav i kommuneplanens arealdel 2012-2024.

- Boliger innenfor planområdet skal løse parkeringsbehovet på egen grunn og i egen parkeringskjeller. Parkeringsbehovet for ny bebyggelse skal dekkes i parkeringskjeller. Ved beregning av parkeringsbehovet skal det medregnes 80 p.plasser for Tingsletta borettslag.
- Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur til at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.
- Det skal settes av plass til minst 2 sykler per boenhet, ved inngangen til hvert nybygg.

3.5 Eksisterende garasjebygg

Eksisterende garasjebygg innenfor planbegrensningen tillates revet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Bebyggelsen

- Innenfor områdene BB1, BB2 tillates oppført opp inntil 3 stk. boligblokker med tilhørende anlegg.
- Innenfor K1 tillates oppført bebyggelse knyttet til drift og vedlikehold av borettslaget, fjernvarmesentral og trafo.

4.2 Bebyggelsens plassering på tomta

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser, der følgende gjelder:

- Bebyggelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan.
- Parkeringskjeller under bakken, kan tillates utover viste byggegrenser på bakkeplan. Det kan bygges sammenhengende parkeringskjeller under bakken uavhengig av formålsgrenser over bakken.

4.3 Bebyggelsens høyde

Maks byggehøyde for ferdiglaget hovedtak er angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner kan overstige angitte byggehøyder. Nødvendige tekniske installasjoner på tak skal ha en maksimal høyde på 2,0 m over regulert tillatt gesimshøyde på hovedtak. Areal på maks 10 % av øverste takflate.

Maksimal ferdighøyde på parkeringskjeller skal ikke overstige høyde på omkringliggende terreng eller gangstier. Det tillates at parkeringskjeller stikker opp over terreng ved nedkjøringer og trappehus. Til ferdighøyde skal innregnes minimum 0,4 meter gjennomsnittshøyde jordmasse.

4.4 Utforming og boligkvalitet
Alle tak innenfor hvert delområde skal ha samme takform og takvinkel.

4.5 Grad av utnytting
Grad av utnytting er vist på plankart som % BYA. Parkeringsplasser under bakken skal ikke regnes med i BYA.

4.6 Småbarnslekeplasser
Lekeplass for småbarn skal etableres maksimum 50 meter fra utgangen til hvert boligbygg.

4.7 Lekeplass – f_LEK1, f_LEK2 og f_LEK3
Innenfor anviste områder skal det anlegges lekeplasser som er felles for planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse.

Det skal bygges anlegg til variert lek for alle aldersgrupper.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlig veg
Er vist på plankartet som o_V.

5.2 Offentlig fortau
Er vist på plankartet som o_FTA.

5.3 Offentlig gang-/sykkelveg
Er vist på plankartet som o_GS.

5.4 Offentlig annen veggrunn – tekniske anlegg
Er vist på plankartet som o_AVT.

5.5 Annen veggrunn – grøntareal
Er vist på plankartet som AVG.

5.6 Felles parkering – på grunnen
Er vist på plankartet som f_P1, f_P2 og f_P3 og er felles for eksisterende bebyggelse og planlagt bebyggelse, inkl andre som har rettigheter til parkering, jfr, pkt 3.5.

5.7 Felles parkering – under grunnen
Er vist på plankartet som f_PHU og er felles for eksisterende bebyggelse og planlagt bebyggelse, inkl andre som har rettigheter til parkering, jfr, pkt 3.5.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 Utomhusplan

Detaljert utomhusplan skal være godkjent senest sammen med første igangsettingstillatelse.

6.2 Ferdigstillelse av uteareal
Utearealene knyttet til det enkelte tiltak skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

6.3 Opparbeidelse av veg og fortau
Veg og fortau knyttet til det enkelte tiltak skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

6.4 Geoteknisk prosjektering
Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert at områdestabiliteten, både i anleggsfasen og ved ferdig anlegg, er tilfredsstillende.

6.5 Vann og avløp
Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert at ny bebyggelse kan tilknyttes eksisterende VA-nett.

6.6 Bygge- og anleggsperioden
Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulempene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreduserende tiltak og driftstider. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

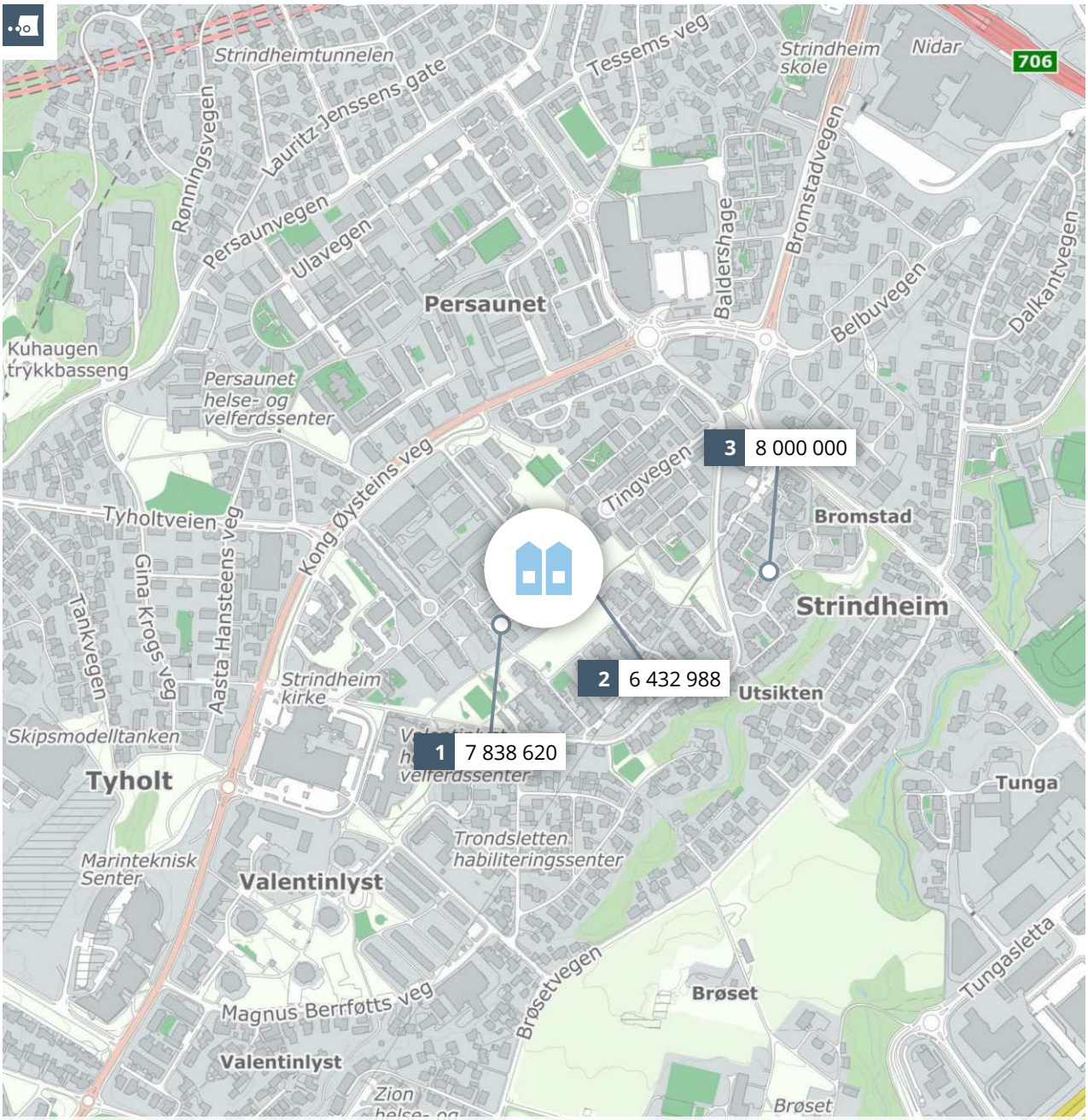
For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets *Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen*, T-1520 og Miljøverndepartementets *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen,* T-1442/2012, legges til grunn.

Gangsti som ligger i formålsgrense for parkeringskjeller mot nordøst (rekkehusområdet) og er adkomst til nærliggende boligområder skal sikres og holdes åpen og tilgjengelig i anleggsfasen.

6.7 Før fjerning av eksisterende asfalt, skal det utarbeides en tiltaksplan etter Forurensningsforskriftens kap. 2. Dokumentasjon vedrørende dette vedlegges søknad om rammetillatelse.

6.8 Skolekapasitet
Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Møtedato 10.12.15
Saksnr. 162/15
Rita Otterstad



Meglers verdivurdering

FJØSMESTERVEGEN 18 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 27.01.2026

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: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjøsmestervegen 18 C, 7046 TRONDHEIM

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 13 BNR 95 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 12

Verdivurdert til

6 490 000

428 785	6 918 785	46 757
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	7 357
Formue	8 168
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fjøsmestervegen 30 A 150 m² 1974 25,1 daa 3 sov				25.06.2025	6 290 000	**7 400 000**	438 620	7 838 620	**52 257**
2	Fjøsmestervegen 16 D 126 m² 1975 25,1 daa 3 sov				30.04.2024	5 890 000	**6 000 000**	432 988	6 432 988	**51 055**
3	Bromstadekra 58 150 m² 1991 397 m² 3 sov				16.01.2026	7 990 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**53 333**

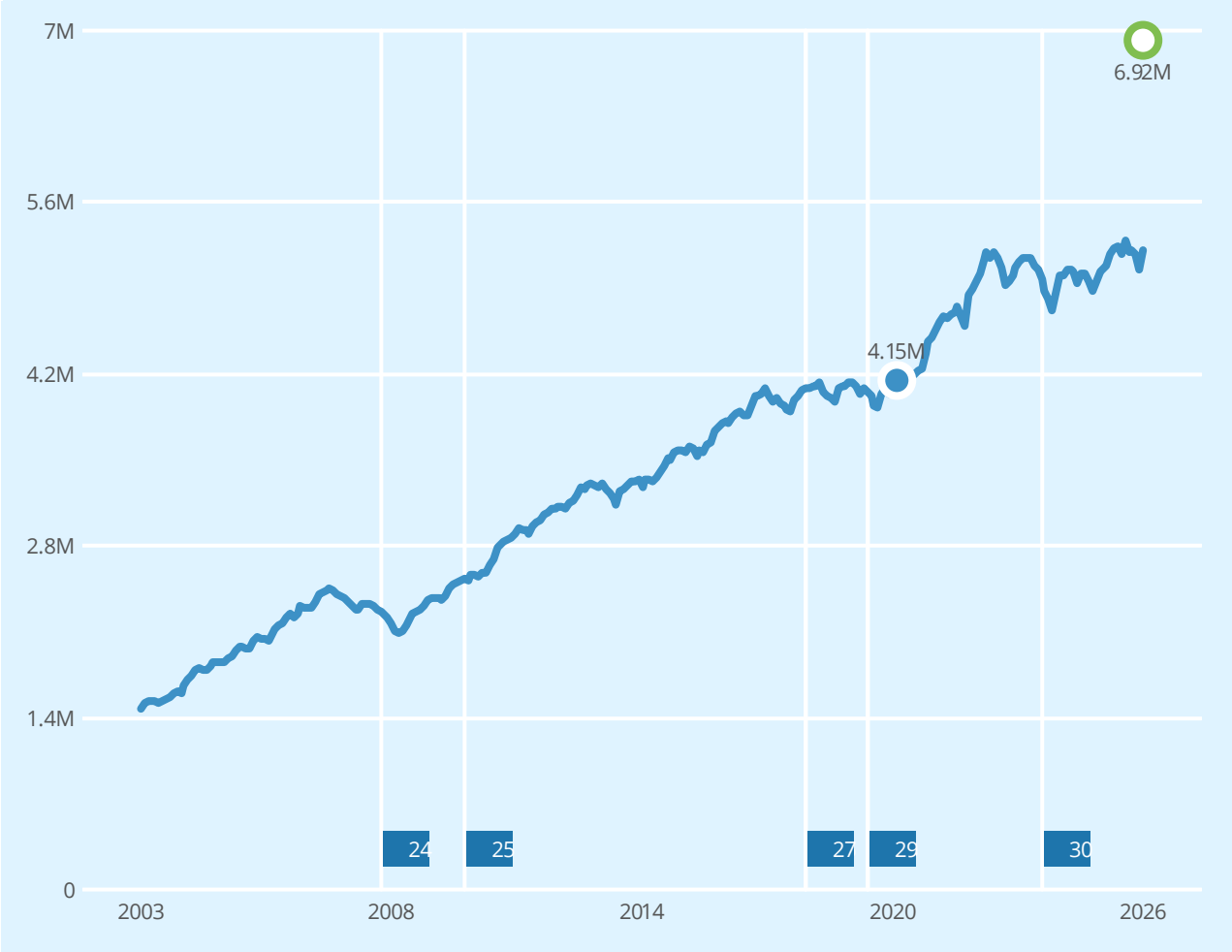
Stilrent rekkehus renovert i 2020/21 med svært familievennlig plassering. 4 soverom. Parkering.

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

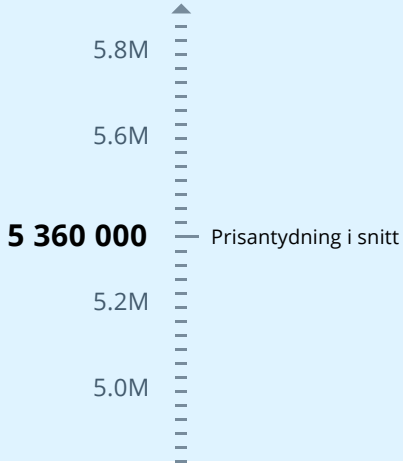
1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus
+23 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.06.2020	20.05.2020	12.06.2020	-	3 925 000	223 513	4 148 513	31

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

Rekkehus til salgs i 7046 TRONDHEIM nå

3
rekkehus til salgs

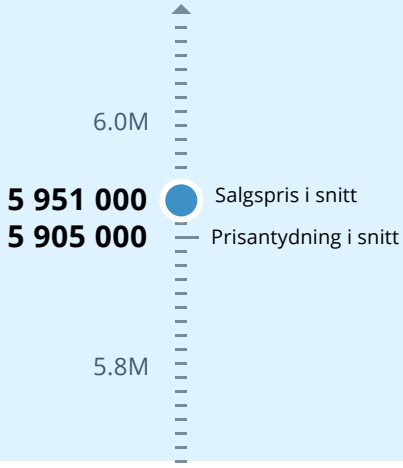


Annonsene har i snitt ligget ute i

99
dager

Rekkehus solgt i 7046 TRONDHEIM siste 9 mnd

13
rekkehus solgt

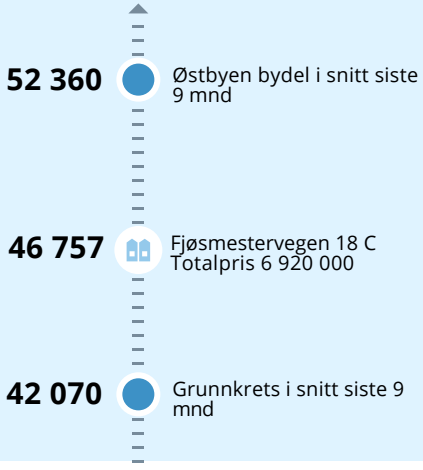


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Fjøsmestervegen 18C

Nabolaget Bromstad/Tingsletta - vurdert av 109 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	20 min 1.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	24 min 2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 90 elever, 3 klasser	7 min 2.4 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	21 min 1.7 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tyholtveien Linje 13, 22	6 min 0.5 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	18 min 1.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 3.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 4.3 km
Trondheim Værnes	28 min

BARNEHAGER

Bromstad barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	8 min 0.7 km
Hagebyen private barnehage (0-5 år... 16 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Valentinlyst	7 min
Rema 1000 Bromstad	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	9 min
Apotek 1 Strindheim	8 min
Valentinlyst Vinmonopol	6 min

SPORT

Tingssletta, ballløkke	3 min
Stallmestervegen akt.omr. - balløk...	3 min
Fresh Fitness Valentinlyst	9 min
3T-Leangen	18 min

«Trivelig og trygt nabolag. Hyggelige folk som bor her»

— Sitat fra en lokalkjent

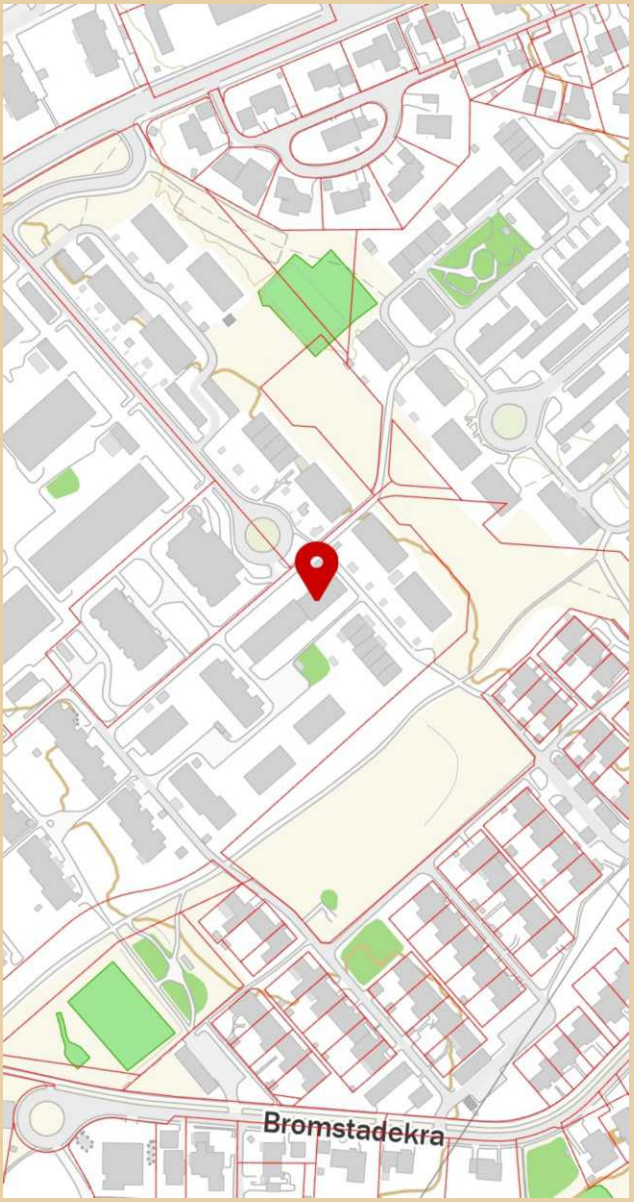
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Gateparkering
Lett 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fjøsmestervegen 18C, 7046 Trondheim
Gnr. 13, Bnr. 95, andelsnr. 35 i TINGSLETTA BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114251118

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@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.
