PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HØGREINA 114

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Planskisse og byggetegninger

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251207

Selger 1 navn
Maiken B Kristensen

Gateadresse
Høgreina 114

Poststed	Postnr
FLATÅSEN	7079

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Forsikring gjennom borettslaget

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251207

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av rør og montering av kraner og møbler er gjort av k Lund Strøm utført av Vintervold og consepto elektro Gulv lagt av Sverresborg maler service Plater i 1 etg lagt av perfetak
Arbeid utført av	K Lund, Vintervold, perfetak, Sverresborg,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alle tre sluker i huset er byttet

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	Alt av rør er byttet. Er nå rør i rør
Arbeid utført av	Klund

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vintervold: bad 2 etg, sikringsskap, vaskerom Consepto elektro: bad og vaskerom 1 etg. Stikk og brytere/ dimmere 1 og 2 etg Elkull: alt av el på kjøkken og lamper i tak 1 etg
Arbeid utført av	Vinteroll, consepto elektro, elkull

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Egen ladestasjon på parkeringen

Document reference: 164251207

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Egeninnsats: platting inngangen og i hagen Basis bygg: byttet råtten bordkledning
Arbeid utført av	Basisbygg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	To-tre bordkledninger skal byttes ved inngangen

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

Beskrivelse	Vi har en avtale med nærmeste nabo om å bygge ny skillevegg mellom hage/ platting til sommeren

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251207

Tilleggskommentar

Gulv og listing i 1 etg er gjort av recover Varmefolie kjøkken og stue 1 etg

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: 164251207

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maiken Bech Kristensen	2d9b8da1e910d3dea8c94 4088c4c2efb5236978d	12.12.2025 09:41:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251207

- 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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Høgreina 114

7079 FLATÅSEN

5001/194/0/233/0/0

Rapportdato

30.12.2025

TG 0	7
TG 1	5
TG 2	4
TG 3	0
TG IU	1

Befaring utført den 15.12.2025 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Høgreina 114 , 7079, FLATÅSEN

Matrikkel: 5001/194/0/233/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1980

Tomt: 60 357.50 m^2

Hjemmelshaver(e): Høgreina Borettslag

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Andelsbolig over 2 plan. Oppført på murer i støpt betong. Oppført i multielementer/sandwich-konstruksjon kledd med stående kledning. Pulttak som er tekket med papp og metallplater. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er ikke vurdert da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Bad i 2 etasje renovert i 2022, nye plater på vegg i 2025 på reklamasjon. Kjøkken renovert i 2022. Bad/vaskerom 1 etasje renovert i tidsrommet 2022 - 2024. Byttet rør opplegg til rør i rør i 2022 - 2024 Nytt EL anlegg i tidsrommet 2022 - 2024. Generelt overflate oppusset i tidsrommet 2022 - 2025.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

1 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
71 m^2	0 m^2	71 m^2	75 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entrè/gang, kjøkken, bad, vaskerom, stue.	

2 Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
50 m^2	5 m^2	55 m^2	59 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
3 Soverom, gang og bad.	Bod

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
121 m^2	5 m^2	126 m^2	134 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1 Etasje			
BRA-i 71 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 30 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, kjøkken, bad, vaskerom, stue.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** 2 Terrasser

2 Etasje			
BRA-i 55 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i 3 Soverom, gang og bad samt bod.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 126 m^2	**BRA-e** 6 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 30 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 132 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Grunnmur / fundamenter: Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Vinduer / dører: TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Terrasse: Terrassen fremstår som noe slitt og etterslep på vedlikehold.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Bad/vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.
Dokumentasjonen kan hentes på boligmappa.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
12.12.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
1 Etasje: 2 boder har blitt omgjort til bad, vegger mellom stue og kjøkken har blitt fjernet. entre har blitt utvidet med å fjerne toalettrom.
Omgjøring av rom til primær areal er søknadspliktig tiltak, det fremkommer ikke om dette er søkt og godkjent, kjøper overtar all risiko vedrørende dette.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2001

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 2:TG2 settes på vinduer da de har begynt å oppnå forventet levealder, men dette er borettslagets ansvar å bytte og ikke hjemmelshaver.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påberegnes bytte av gamle vinduer i tiden som kommer.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Ikke krav til rekkverk

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Terrassen fremstår som noe slitt og etterslep på vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Noe vedlikehold må påregnes

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

6 Terrasse fremside

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse ved inngangsparti

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Ikke krav til rekkverk

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

7 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad ble totalrenovert 2025.
Selger kan fremlegge dokumentasjon på arbeid utført.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm, men høyde på tettesjiktet er innenfor krav til høyde slik at sikring ved lekkasje er ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Fordelerskap for tappevannet på vegg med drensrør og "siklemikk" ført ned fra skapet og ut i rommet.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

8 Bad 2 etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

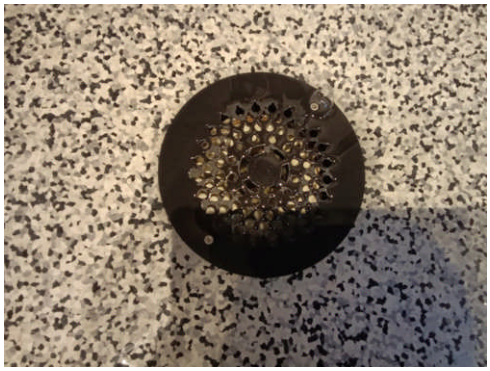
Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0

Kommentar:
Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.
Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Ingen skader observeres på sanitærutstyret.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige/innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 1 år gammelt og godt innenfor garanti.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

9 Piper / ildsteder TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

10 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteåpning.
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg samt minske åpninger i rekkverk til under 10cm.

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og benkeplate i nerostein.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Ventilator, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Bilde



14 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bad/vaskerom

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Boligen har renovert det elektriske anlegget i tidsrommet 2022 - 2024

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæringen ligger i boligmappen til fritidsboligen men er ikke sett av takstmann.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HØGREINA 114 - 5001/194/0/233/0/0

Høgreina 114

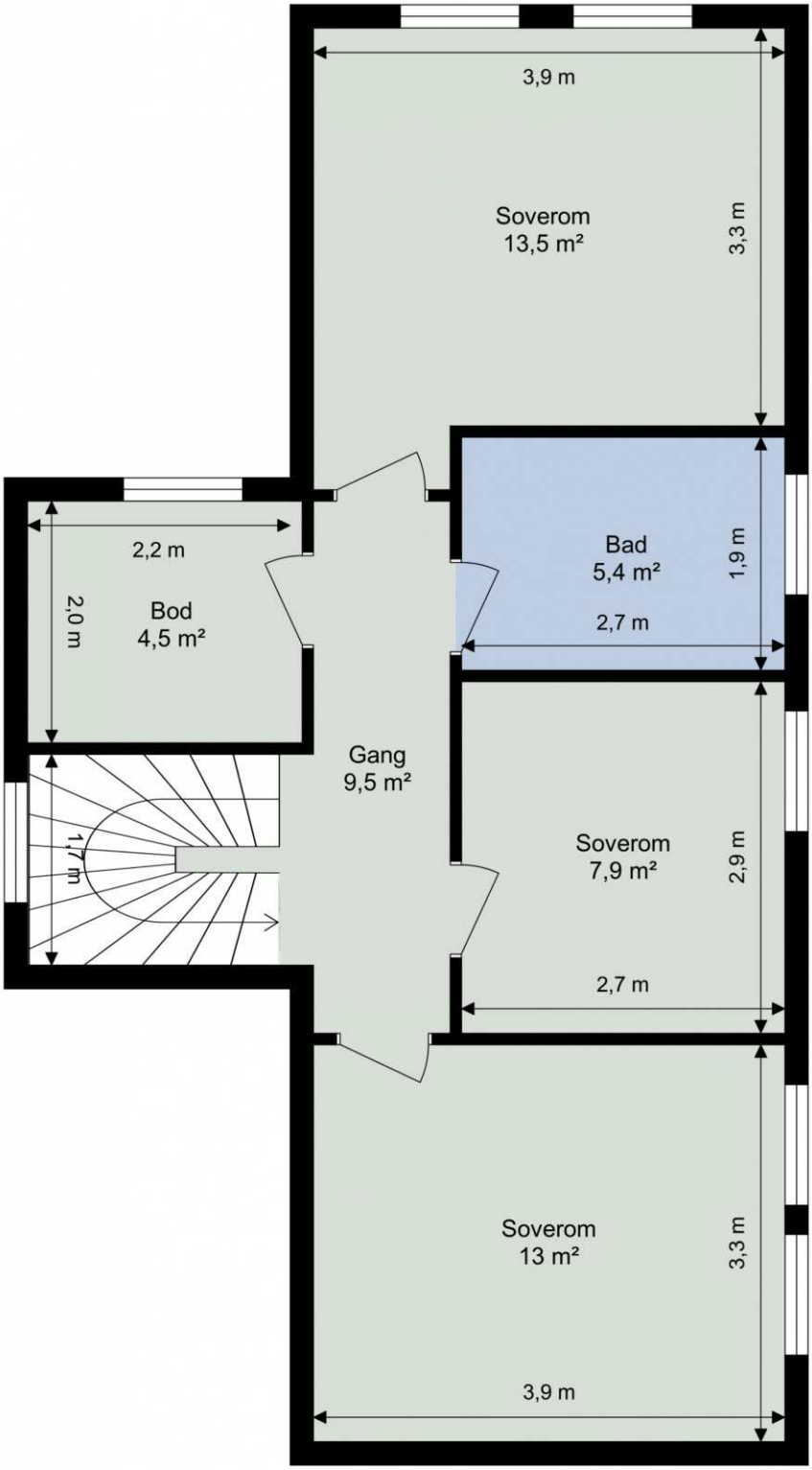
1. Etasje



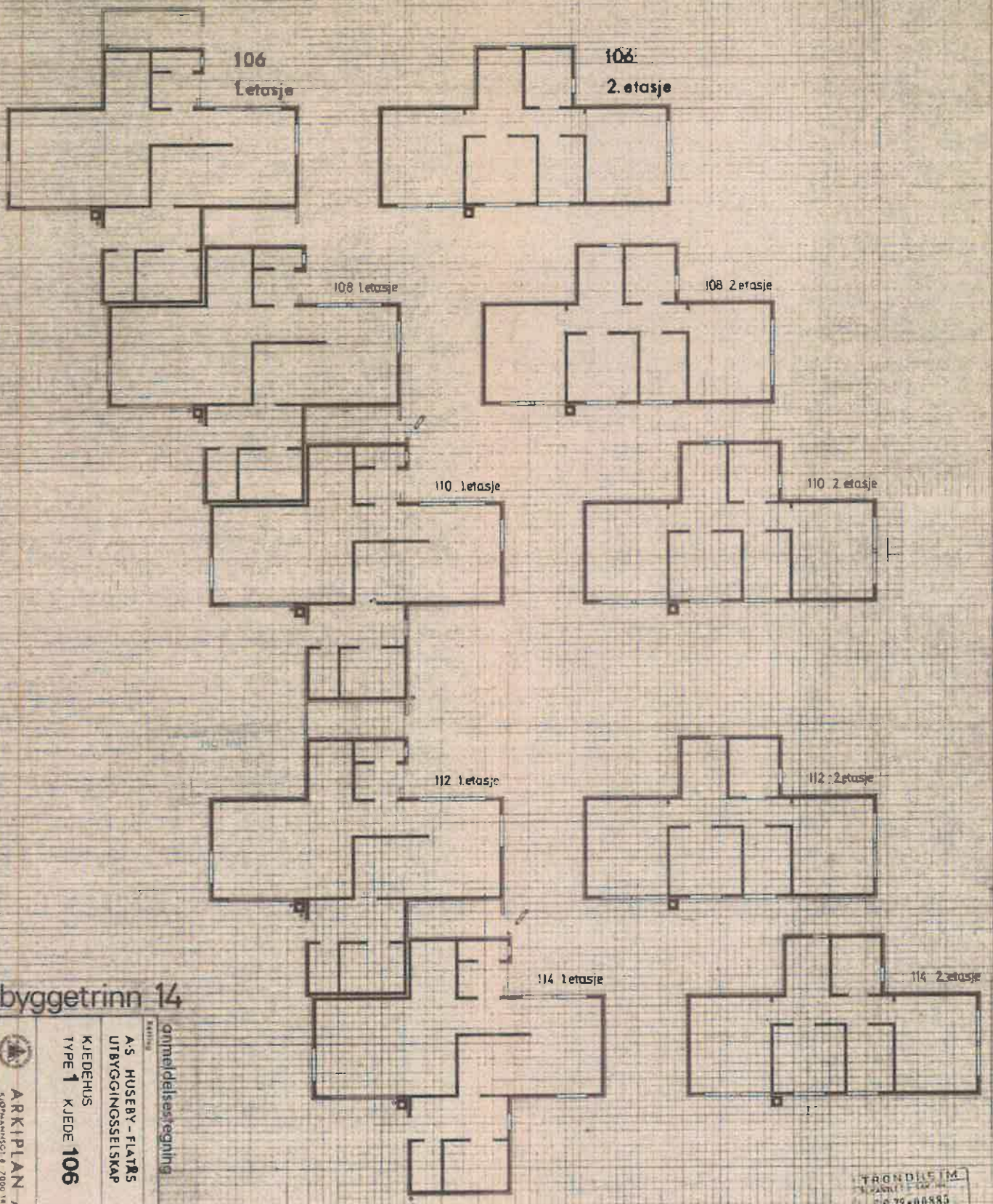
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Høgreina 114

2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.



byggetrinn 14

anmeldelsestegning

ARKIPLAN AS

A-S HUSEBY-FLATES UTBYGGINGSSELSKAP

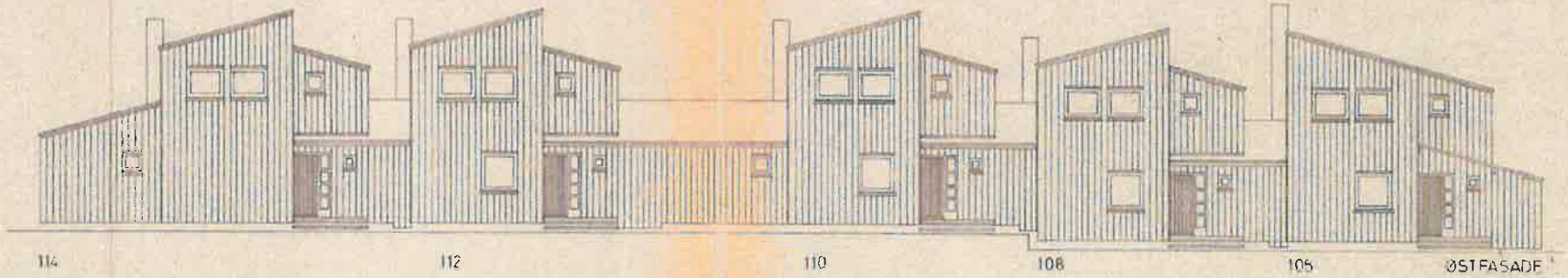
KJEDEHUS
TYPE 1 KJEDE 106

1:100

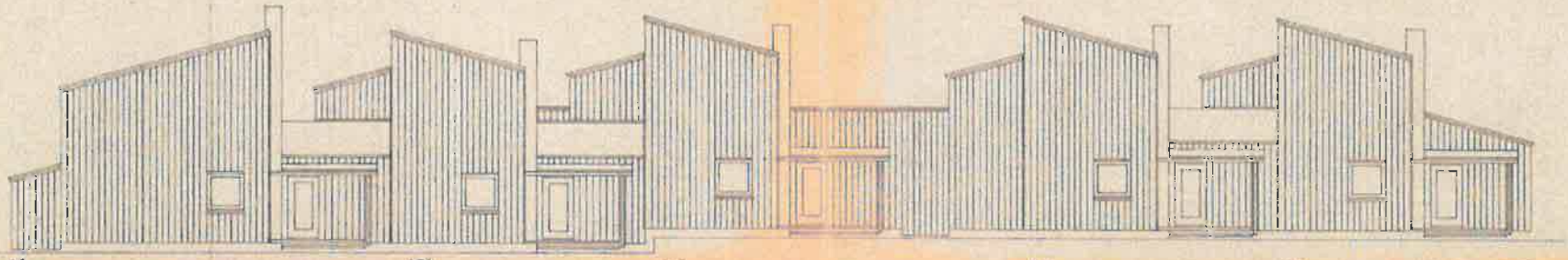
04742

TRONDHEIM
14.11.78-61983
BYGNINGSRÅD

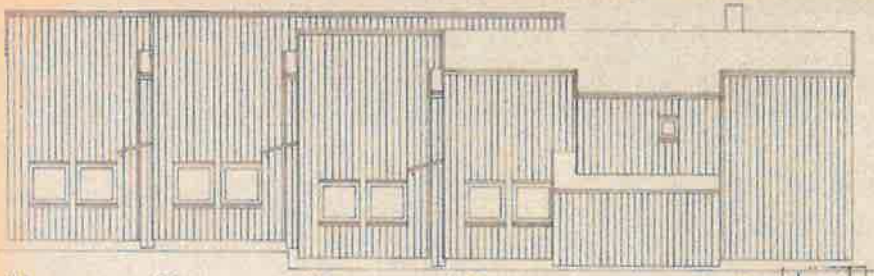
TRONDHEIM
8.6.79-66885
BYGNINGSRÅD



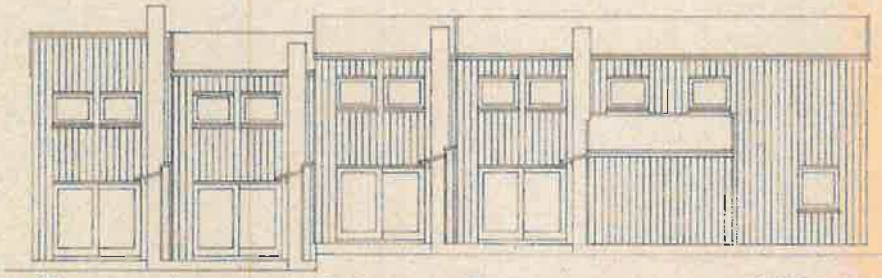
ØSTFASADE



VESTFASADE



NORDFASADE



SYDFASADE

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD 14.11.78-01991

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD 5.6.78-00550

byggetrinn 14

anmeldelsestegning

20.04.78

Rettet	Indeks	Signatur	Dato
A-S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestokk 1:100	Dato 20.4.78	
		Signatur	
KJEDEHUS TYPE 1 KJEDE 106 FASADER	Tegning nr. 04746		

ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 7000 TRONDHEIM TELEF. 28525

Boligopplysninger:

Høgreina Borettslag		Vår ref.:	64/181	Fødselsdato eier:	14.05.1987
Høgreina 114		Type:	Borettslag tilknyttet		
7079 FLATÅSEN		Eiere:	Maiken Bech Kristensen		
Organisasjonsnr:	948 819 570	Andelsnr:	181		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 657

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	4 723
	Renter	53
	Avdrag	332
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	549

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 5 680

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	4 723
	Renter	40
	Avdrag	345
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	572

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	28 117	Gjeld siste årsoppg.:	28 955
Klient ajourf. lån:	5 114 085	Klient gj. s. årsoppg.:	5 482 226

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14610157110, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.11.2025: 1.92% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 26.11.2025: 5 114 085

Andel av saldo: 28 118

Første termin: 31.12.2007Første avdrag: 30.06.2010 (siste termin 31.12.2031)

Fastrente til 01.01.2027

NEDBETALING AV FELLESGJELD. Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

Boligopplysninger:

Høgreina Borettslag	Vår ref.:	64/181	Fødselsdato eier: 14.05.1987
Høgreina 114	Type:	Borettslag tilknyttet	
7079 FLATÅSEN	Eiere:	Maiken Bech Kristensen	
Organisasjonsnr: 948 819 570			

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Erik Forfod
Adresse: Høgreina 240
Postnr/-sted: 7079 FLATÅSEN
E-post: styret@hogreina.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.11.2025

Felleskostnader: 0
Gebyr: 0
Rente: 0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	28 955	Andre inntekter:	1 930
Annen formue:	59 945	Utgifter:	612		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	140 000
Andelsnr:	181		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1980
Gårds/bruksnr: 189/59, 189/70, 189/77, 190/82, 194/233, 194/292
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP588588

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.03.1980				
Etasje:	1/2	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	113
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	113

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Slekt av andelseier (last ned skjema o
3 - Felles forkjøpsrett storby
3 - Medlem i TOBB

Fasiliteter:

Høgreina Borettslag	Vår ref.:	64/181	Fødselsdato eier:	14.05.1987
Høgreina 114	Type:	Borettslag tilknyttet		
7079 FLATÅSEN	Eiere:	Maiken Bech Kristensen		
Organisasjonsnr: 948 819 570				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GARASJER/PARKERING
Borettslaget har 120 plasser i parkeringshus i 2 plan, 16 frittstående garasjer og 49 parkeringsplasser m/motorvarmer på garasjetaket.

Ledige garasjer tildeles søkere etter ansiennitet. Ansiennitet beregnes etter overtagelse av siste andel.

Det betales innskudd for frittliggende garasjer i Høgreina Borettslag. Ikke innskudd for plass i parkeringshus. Ved tildeling av garasje betales også et gebyr til TOBB.

Kontakt TOBB, tlf 73 83 15 00 dersom De har spørsmål.
Søknad om garasjeplass , se på våre hjemmeside: TOBB.no.

Avtale inngått med lademuligheter for elbil.
Kontakt styret for å innhente info til å tegne abonnement med Ohmia.

ANNEN INFORMASJON

Slukbytte.
Ved skifte av sluk fra byggeår, kan det søkes styret om refundering.

Montering av varmepumper.
Det ikke er tillatt å montere varmpepumper i borettslaget

Trampoline.
Vedtatt totalforbud mot trampolene 05.11.19.

Borettslaget har egen hjemmeside: https://www.hogreina.no/

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Høgreina Borettslag	Vår ref.:	64/181	Fødselsdato eier:	14.05.1987
Høgreina 114	Type:	Borettslag tilknyttet		
7079 FLATÅSEN	Eiere:	Maiken Bech Kristensen		
Organisasjonsnr: 948 819 570				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG ITILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 213,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter

for Høgreina Borettslag Borettslag org nr. 948 819 570 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 11.07.1978 sist endret 27.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Høgreina 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 ett hundre kroner.

(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 Trondheim og Omegn Boligbyggelag, 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 forkjøpsretten 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, 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) 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.

(5) 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 etter søknad og dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for de andre andelseierne.

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.

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

(5) Plass i borettslagets garasjer kan ikke overlates til andre med mindre bruk av hele boligen er overlatt, og da kun til de som boligen er overlatt til.

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

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, kjøkkenhette, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) 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.

(3) 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.

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

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

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

(7) 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, herunder viftekanaler 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

(3) Andelseier har anledning til å innbetale sin andels fellesgjeld.
Andelseier plikter da å betale felleskostnader til borettslaget til dekning av vedlikehold, drift og lignende av borettslaget. Dekning av borettslagets forpliktelser ifm opptak av ny gjeld i etterkant av andelseiers nedbetaling av fellesgjeld, vil komme som en del av felleskostnadene. Denne nye andelen av fellesgjeld kan innbetales på vanlig måte.

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. I tillegg skal det være fire varamedlemmer.

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

(3) Styret, med varamedlemmer, 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
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- 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 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.

9-6 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.

9-7 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.

HØGREINA BORETTSLAG

Husordensregler vedtatt i generalforsamling 27. mai 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. Det til enhver tid sittende styre har myndighet til å endre «Husordensregler for Høgreina borettslag»

Ansvar - Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

Borettslaget har i tillegg til de generelle husordensreglene særlige regler for parkering, dyrehold og diverse andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle husordensreglene, som en del av leieavtalen med borettslaget, jfr. husleiekontrakten. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysninger om dette, og/eller andre forhold som ikke klart framgår av regler og vedtekter.

Fellesanlegg og lekeplasser

Ta godt vare på borettslagets grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige omkostninger. Bruk ikke barnas lekeplasser til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Dyrehold

Husdyrhold er søknadspliktig i borettslaget. Enhver borettshaver som har fått tillatelse til å holde 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. Forbudet mot enkelte dyr må respekteres.

Søknadsskjema for dyrehold finner man på borettslagets hjemmeside.

Parkering

Borettslaget har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy. Disse er godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på tun, gårdsplasser og gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra ved nødvendig tilbringertjenester.

For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som har fått tildelt garasje eller egen plass kun benytte denne. Respekter skiltingen. Uregistrerte biler/tilhengere som opptar parkeringsplass i borettslaget, blir fjernet for eiers regning.

Generalforsamlingen vedtok den 06.04.1994: All parkering på den lille ballplassen skal opphøre fra denne dato.

Ballspill

Vis hensyn ved ballspill og lek inne i tunene. Potensielt støyende aktivitet henvises til ballspillplass ved parkeringshuset eller banen mellom Høgreina og Kolsåsen.

Kildesortering - Avfall

Det er satt ut avfallscontainere fire steder i borettslaget. Egen glasscontainer samt returpunkt for klær og sko finnes på nedsiden av parkeringshuset.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste. Gjenbruksstasjon for større mengder avfall og farlig avfall er etablert på Heggstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres på Heggstadmoen eller direkte til forhandler.

Hold orden rundt avfallscontainerne for å unngå at rotter og mus søker inn mot borettslaget. Det er ikke tillatt å etterlate avfall på utsiden av containere.

Ro og orden

Unngå unødig bråk i leiligheten, og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Organisert sang og musikkundervisning, eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy – banking, boring, sliping m.m. må ikke foregå på søndager og helligdager eller mellom kl. 21.00 og 07.00 på hverdager.

Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventilator på kjøkken, bad og toalett åpen for å unngå at det oppstår kondensskader/ muggdannelser i leiligheten.

Parkering

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann-/avløpsrør ikke blir frostskadet.

Framleie av leiligheten og garasjen er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Det finnes eget søknadskjema på nettiden til borettslaget og TOBB. La aldri eventuelle framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, plattinger, levegger/skillevegger, paviljonger eller lignende før naboer er forespurt og styret har samtykket. Oppsetting av private parabolantenner tillates ikke.

Montering av varmepumpe er søknadspliktig. Søknadsskjema med informasjon om forutsetninger for montering av varmepumpe ligger tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Påse at det er brannslokningsapparat og røykvarsler i leiligheten, at disse er i forskriftsmessig stand og at de følger leiligheten, da de er borettslagets eiendom. Ved skade/tap, ta kontakt med styret.

Trampoliner og basseng

Det er totalforbud mot å sette opp trampoliner og basseng på borettslagets fellesområder som ikke er omfattet av en eksklusiv bruksrett.

Hagene til rekkehusene er del av borettslagets eiendom som det enkelte rekkehus har en eksklusiv bruksrett til. Som del av borettslagets eiendom er aktivitet som foregår også på disse områdene borettslagets anliggende, samtidig som at ansvaret for aktiviteten først og fremst hviler på den aktuelle andelseieren.

Som følge av dette må alle som ønsker å sett opp trampoliner, basseng og lignende på leilighetens uteområde, på forhånd søke om dette til borettslagets styre, og inngå avtale om bruken.

Trampoliner og basseng som er satt opp uten styrets samtykke, er ulovlige og kan kreves fjernet. Dersom andelseier ikke etterkommer kravet innen fastsatt frist, vil borettslaget etter fristens utløp kunne fjerne de uten ytterligere varsel.

Eget søknadsskjema med vilkår for montering og bruk finnes på nettsiden til borettslaget.

Baderom, wc, kraner og ledninger

Borettshavere er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. Påse at alle kraner er tette og ikke står og drypper. I toalettet må det kun brukes toalettpapir, og uvedkommende ting skal ikke kastes her. Dette vil føre til at avløp går tett og at borettshaveren får omkostningene med å stake opp.

Andelseieren er selv ansvarlig til å holde det elektriske anlegget i forskriftsmessig stand.

Tørkeplasser

Vis hensyn ved bruk av felles tørkestativ. Banking av gulvtepper og matter skal kun foregå slik at dette ikke er til sjenanse for noen.

Veggdyrkontroll

Borettshaveren plikter straks å melde fra til styret hvis man oppdager veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i leiligheten.

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 her.

Reglene skal derfor ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge dem.

For det tilfellet at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av leieavtalen og føre til oppsigelse av andelseieren.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Høgreina Borettslag

Tid: Onsdag 07.05.2025 - kl. 18:00
Sted: Flatåshallen

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Oppfølging av sak fra forrige generalforsamling

Styret bes om å utarbeide ulike forslag til omregulering av parkeringsplasser, og de konkrete forslag med detaljer til regulering av parkeringsplassene presenteres på neste generalforsamling. Kommentar som følger vedtaket: Det oppfordres til å avholde ekstraordinær generalforsamling for presentasjon av disse alternativene.

Styret ble på generalforsamlingen også muntlig oppfordret til å håndheve eksisterende regler for parkering. Dette er gjort. Vi har også fått en uttalelse fra Trondheim kommune angående endring av skilt:
Det er egentlig ingen god grunn til å bruke offentlige skilt på parkeringsplassen deres. Dere vedlikeholder og drifter den selv. Kanskje det kan være en idé å se på at vi fjerner parkeringsplassen fra vår skiltplan, og at dere innfører svart, privatrettslig skilting?

Styret har på bakgrunn av dette nå to forslag til parkeringsløsninger.

1 - Skilting med private svarte skilt på stor p-plass
Omregulering av parkeringsplassen ved adkomsten igangsettes. Denne får svarte skilt, som betyr at plassene er private og at vi selv kan bestemme over dem. Det betyr blant annet at det kan reserveres plasser også her, inkludert lade-plasser. Dette innebærer ingen endring i håndhevingen av parkeringsreglene på parkeringsplasser eller i tunene. Dersom det skal innføres parkeringskontroll skal dette først behandles i generalforsamling.

2 - Dagens parkeringsregulering beholdes
Begrunnelsen er at det siden sist generalforsamling ikke har vært større problemer med ureglementert parkering etter strengere håndheving fra styret.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling er at alternativ 1 vedtas.

1 - Skilting med private svarte skilt på stor p-plass
Omregulering av parkeringsplassen ved adkomsten igangsettes. Denne får svarte skilt, som betyr at plassene er private og at vi selv kan bestemme over dem. Det betyr blant annet at det kan reserveres plasser også her, inkludert lade-plasser.
Dette innebærer ingen endring i håndhevingen av parkeringsreglene på parkeringsplasser eller i tunene. Dersom det skal innføres parkeringskontroll skal dette først behandles i generalforsamling.

6. Valg
Valgkomiteens innstilling blir kunngjort på møtet.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg
På valg:
Erik Forfod

6.2 Styremedlem for 2 år
På valg:
Ronny Skulbørstad
Merete Wist

6.3 Varamedlem for 1 år
På valg:
Per Terje Ingdal
Ole-Fredrik Arctander Lambertsen
Kjersti Bystrøm Larsen
Ketil Lønnum

6.4 Valgkomite for 1 år
På valg:
Elin Cesilie Raunehaug
Audun Erik Stensø
Eirik Sørgård

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

16.04.2025
Høgreina Borettslag
styret

Høgreina Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		10 240 264	10 666 356	9 817 645	10 308 527
Felleskostnader kapitaldel		417 620	0	841 000	841 000
Inntekter garasjer		436 471	437 225	437 580	459 459
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 169 940	1 070 040	1 169 940	1 218 800
Andre driftsinntekter	1	1 722	67 491	0	0
Sum driftsinntekter		12 266 017	12 241 112	12 266 165	12 827 786
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-41 812	-39 983	-39 480	-43 428
Styrehonorar		-294 000	-279 990	-294 000	-308 000
Avskrivninger		-121 398	-121 398	-121 398	-121 398
Forretningsførerhonorar		-227 754	-220 995	-227 750	-235 300
Honorar administrative tjenester		-107 735	-103 991	-107 770	-111 300
Eksterne honorar	3	-19 313	-75 386	-47 300	-19 000
Kontingent boligbyggelag		-86 125	-78 600	-85 150	-92 750
Drifts- og serviceavtaler	4	-131 064	-96 267	-9 000	-125 600
Vaktmestertjenester		-799 627	-924 475	-992 360	-864 000
Renholdstjenester		0	-20 410	0	0
Løpende vedlikehold	5	-517 610	-419 632	-620 000	-480 000
Periodisk vedlikehold	6	-2 898 145	0	-1 000 000	-1 450 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 160 749	-1 110 181	-1 169 940	-1 218 800
Forsikring		-1 251 905	-1 118 350	-1 221 300	-1 438 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 740 941	-1 916 032	-1 920 000	-1 750 000
Eiendomsavgifter		-1 021 142	-1 001 877	-1 052 100	-1 072 200
Energi, felles		-66 378	-73 380	-84 000	-74 000
Andre driftsutgifter	7	-46 036	-73 674	-53 000	-66 500
Sum driftskostnader		-10 531 734	-7 674 620	-9 044 548	-9 470 276
DRIFTSRESULTAT		1 734 283	4 566 492	3 221 617	3 357 510
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		365 448	371 904	100 000	100 000
Finanskostnader		-115 833	-281 487	-116 000	-116 000
Netto finansposter		249 615	90 417	-16 000	-16 000
Resultat før skattekostnad		1 983 898	4 656 909	3 205 617	3 341 510
Ordinært resultat etter skatt		1 983 898	4 656 909	3 205 617	3 341 510
ÅRSRESULTAT	8, 12	1 983 898	4 656 909	3 205 617	3 341 510
Disponering av totalresultat:		1 983 898	4 656 909	3 205 617	3 341 510
Overført til annen egenkapital		1 983 898	4 656 909	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	64 196 949	64 196 949
Andre anleggsmidler	9	1 335 383	1 456 781
Sum anleggsmidler		65 532 331	65 653 730
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	11 146	221
Periodiserte kostnader	10	1 695 425	1 529 278
Andre fordringer	10	10 000	0
Mellomregning Klare Finans	10	93 510	122 339
Opptjente renter	10	365 448	371 904
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	11 105 308	10 245 303
Sum omløpsmidler		13 280 837	12 269 046
SUM EIENDELER		78 813 168	77 922 775

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	18 500	18 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	49 729 417	47 745 520
Sum egenkapital		49 747 917	47 764 020
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	5 482 226	6 207 202
Borettsinnskudd	13, 15	21 572 000	21 572 000
Andre innskudd	13, 15	80 000	80 000
Sum langsiktig gjeld		27 134 226	27 859 202
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 822 164	2 190 302
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		98 273	100 363
Påløpte kostnader		7 147	8 889
Annen kortsiktig gjeld		3 441	0
Sum kortsiktig gjeld		1 931 025	2 299 554
Sum gjeld		29 065 251	30 158 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 813 168	77 922 775
Pantstillelser	13	27 054 226	27 779 202

Sted:_____, dato:_____

Erik Forfod Leder	Merete Wist Styremedlem	Ronny Skulbørstad Styremedlem
Terje Grønli Styremedlem	Bjørn Josef Nordvik Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	1 722	902
Utleie av utstyr og areal	0	53 693
Viderefakturering	0	12 896
Sum andre inntekter	1 722	67 491

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	41 454	39 479
Reisekostnader	358	504
Sum personalkostnader	41 812	39 983

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Fakturerte tjenester	0	35 625
Teknisk rådgivning	0	22 313
Sum eksterne honorarer	19 313	75 386

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	46 752	46 752
Avtale om kontroll av el-anlegg	71 807	41 888
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	12 505	7 628
Sum drifts- og serviceavtaler	131 064	96 267

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	195 711	180 975
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	110 690	121 864
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	27 150	58 214
Reparasjon og vedlikehold uteområde	182 890	57 347
Reparasjon og vedlikehold annet	1 169	1 232
Sum vedlikehold	517 610	419 632

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	2 898 145	0
Sum periodisk vedlikehold	2 898 145	0

Periodisk vedlikehold gjelder nedgraving av avfallscointainere, bytting av vinduer og altandører samt utskifrting av kuleventiler.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	998
Kontorrekvisita, trykksaker	0	199
Drift maskiner	498	5 286
Kostnader vedr. styrearbeid	4 500	2 000
Generalforsamling/årsmøte	5 489	7 500
Bankgebyrer	716	726
Andre gebyrer	9 115	32 616
Tilskudd bomiljø	7 597	11 083
Hjemmeside/internett/TV-abo	18 122	13 266
Sum andre driftsutgifter	46 036	73 674

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	9 969 492	14 004 939
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 983 898	4 656 909
Tilbakeført avskrivning	121 398	121 398
Avdrag lån	-724 976	-8 813 755
Årets endring i disponible midler	1 380 320	-4 035 448
Disponible midler i periodens slutt	11 349 812	9 969 492
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	11 349 812	9 969 492

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Kontormask.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 490	593 200	62 956 011	2 427 967	18 176	220 944
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 490	593 200	62 956 011	2 427 967	18 176	220 944
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	21 490	0	0	1 092 584	18 176	220 944
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	593 200	62 956 011	1 335 383	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	121 398	0	0
Antatt levetid i år :	3			20	3	5

	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	318 904	647 737	17 057	589 098
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	318 904	647 737	17 057	589 098
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	318 904	0	17 057	589 098
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	647 737	0	0
Antatt levetid i år :	20		3	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i år 1978.
Rehabilitering er utført i år 2005.
Garajser er anskaffet i år 1978 og 1998.
Tomter er anskaffet i år 1978 og 2011.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	39	39
Bankinnskudd	11 105 269	10 245 264
Sum bankinnskudd	11 105 308	10 245 303

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	47 764 020	43 107 111
Andelskapital 01.01	18 500	18 500
Andelskapital 31.12	18 500	18 500
Annen egenkapital 01.01	47 745 520	43 088 611
Årets resultat	1 983 898	4 656 909
Annen egenkapital 31.12	49 729 417	47 745 520
SUM EGENKAPITAL 31.12	49 747 917	47 764 020

Andelskapitalen er kr 18 500,- fordelt på 185 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	64 196 949
Restgjeld 31.12	27 054 226

Pålydende pantstillelser var 38 102 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank
Lånenummer:	14610157110
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2001
Rentesats:	1.921 %
Betingelser:	Fastrente 1,921 % til 01.01.2027
Beregnet innfridd:	31.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	15 225 000
Lånesaldo 01.01:	6 207 202
Avdrag i perioden:	724 976
Lånesaldo 31.12:	5 482 226
Saldo 5 år frem i tid:	1 641 908

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14610157110	151	30 142	4 551 442
	34	27 377	930 818

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	21 572 000	21 572 000
Andre innskudd	80 000	80 000
Sum innskudd	21 652 000	21 652 000

Resultat og balanse med noter for Høgreina Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Høgreina Borettslag

Styreleder	Erik Forfod (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Merete Wist (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Bjørn Josef Nordvik (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Ronny Skulbørstad (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Terje Grønli (sign.)	02.04.2025

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HØGREINA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HØGREINA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CLB8L-38NSI-CYXP0-KEUCY-0J2BM-QASI7

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-04 12:41:20 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CLB8L-38NSI-CYXP0-KEUCY-0J2BM-QASI7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Høgreina Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Høgreina Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Erik Forfod
Styremedlem, Terje Grønli
Styremedlem, Bjørn Josef Nordvik
Styremedlem, Ronny Skulbørstad
Styremedlem, Merete Wist
Varamedlem, Per Terje Ingdal
Varamedlem, Ketil Lønnum
Varamedlem, Kjersti Bystrøm Larsen
Varamedlem, Ole-Fredrik Arctander Lambertsen

Styrets arbeid i siste periode

Styret har i løpet av 2024 holdt 11 styremøter og behandlet 69 saker.

Borettslaget har utført ordinært løpende vedlikehold gjennom året. Vi har også begynt å se litt fremover i forhold til fremtidig vedlikehold opp mot en eventuell rehabilitering. Første steg på veien var at vi bestilte en beboerundersøkelse sammen med TOBB. Denne gjennomføres i 2025.

HMS i borettslaget

Borettslaget er pålagt å ha en HMS plan. Vi bruker et system som heter Bevar HMS, som er skreddersydd for borettslaget. Dette blir fulgt opp med sjekkpunkter hver måned og vi har en gjennomgang en gang i året med HMS ansvarlig hos vår forretningsfører. HMS arbeidet for 2024 ble godkjent. Andelseier/beboer står ansvarlig for den praktiske gjennomføringen av internkontrollsystemet i boligene. Styrets ansvar i boligene begrenses her til kun å informere, som vi gjør før jul i forhold til brannsikkerhet.

Borettslaget gjennomfører årlig kontroll av elektriske fellesanlegg og elektriske porter. Det gjennomføres tilsvarende kontroll av lekeplasser hver vår. Våren 2024 ble lekeplassene godkjent, men vi hadde noen punkter vi måtte følge med på igjennom året. Disse ble gjennomgått i oktober. På bakgrunn av dette ble det bestilt mange nye deler, som har blitt levert i vinter. Disse byttes våren 2025.

Det ble også arrangert julegrantenning.

Økonomisk status

Regnskapsmessig årsresultat ble kr. 1 983 898.- mot budsjettert resultat på kr. 3 205 617.- Disponible midler 31.12.2024 var kr. 11 349 812.-

Styret i Høgreina Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Høgreina Borettslag onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Flatåshallen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Erik Forfod

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Merete Wist

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Andreas Munkvold, Høgreina 22

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 35

Antall fullmakter: 3

Totalt stemmeberettigede: 38

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 308000.-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Oppfølging av sak fra forrige generalforsamling

Styret bes om å utarbeide ulike forslag til omregulering av parkeringsplasser, og de konkrete forslag med detaljer til regulering av parkeringsplassene presenteres på neste generalforsamling. Kommentar som følger vedtaket: Det oppfordres til å avholde ekstraordinær generalforsamling for presentasjon av disse alternativene.

Styret ble på generalforsamlingen også muntlig oppfordret til å håndheve eksisterende regler for parkering. Dette er gjort. Vi har også fått en uttalelse fra Trondheim kommune angående endring av skilt:
Det er egentlig ingen god grunn til å bruke offentlige skilt på parkeringsplassen deres. Dere vedlikeholder og drifter den selv. Kanskje det kan være en idé å se på at vi fjerner parkeringsplassen fra vår skiltplan, og at dere innfører svart, privatrettslig skilting?

Styret har på bakgrunn av dette nå to forslag til parkeringsløsninger.

1 - **Skilting med private svarte skilt på stor p-plass**
Omregulering av parkeringsplassen ved adkomsten igangsettes. Denne får svarte skilt, som betyr at plassene er private og at vi selv kan bestemme over dem. Det betyr blant annet at det kan reserveres plasser også her, inkludert lade-plasser.
Dette innebærer ingen endring i håndhevingen av parkeringsreglene på parkeringsplasser eller i tunene. Dersom det skal innføres parkeringskontroll skal dette først behandles i generalforsamling.

2 - Dagens parkeringsregulering beholdes
Begrunnelsen er at det siden sist generalforsamling ikke har vært større problemer med ureglementert parkering etter strengere håndheving fra styret.

Vedtak:

Styrets innstilling, alternativ 1, ble vedtatt:

1 - Skilting med private svarte skilt på stor p-plass
Omregulering av parkeringsplassen ved adkomsten igangsettes. Denne får svarte skilt, som betyr at plassene er private og at vi selv kan bestemme over dem. Det betyr blant annet at det kan reserveres plasser også her, inkludert lade-plasser.
Dette innebærer ingen endring i håndhevingen av parkeringsreglene på parkeringsplasser eller i tunene. Dersom det skal innføres parkeringskontroll skal dette først behandles i generalforsamling.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Erik Forfod

Vedtak:

Valgt som styreleder for **1 år** ble:

Erik Forfod

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Ronny Skulbørstad
Merete Wist

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Ole-Fredrik Arctander Lambertsen

Kjerstin Skarpnes

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Per Terje Ingdal
Ole-Fredrik Arctander Lambertsen
Kjersti Bystrøm Larsen
Ketil Lønnum

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

1. vara Merete Wist

2. vara Per Terje Ingdal

3. vara Kjersti Bystrøm Larsen

4. vara Ketil Lønnum

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Elin Cesilie Raunehaug
Audun Erik Stensø
Eirik Sørgård

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Leder: Edna Godvik, Høgreina 50

Andreas Munkvold, Høgreina 22

Jørn Vidar Nilsen, Høgreina 32

Eirik Sørgård, Høgreina 114

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:
Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styreleder

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Nestleder

Protokoll for Høgreina Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Erik Forfod (sign.)	08.05.2025
Sekretær	Merete Wist (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Erik Forfod (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Andreas Munkvold (sign.)	08.05.2025

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Enhet: Feieavdelingen
Saksansvarlig: Nina Indergård
Telefon: +4741667000
Dato: 26.11.2025

Ambita AS
Infoland

OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Høgreina Borettslag	Høgreina 22	5001.194.233.0.0	Trondheim kommune

Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre. (U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)

Opplysninger om eiendommen

Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under. Er tabellen tom, betyr det at vi ikke har registret fyringsanlegget og dermed ikke har noe informasjon.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	15.06.2016
Siste varslet tilsyn	H0101	Ikke utført	05.03.2024

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	12309	Utført	05.03.2024

Avvik på eiendommen

Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.	H0101		**05.03.2024**
Typegodkjent takbru/plattform må monteres.	12309	**Takbru av trevirke må skiftes.**	**22.06.2020**

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Informasjon om gebyrer finnes her: www.tbrt.no/feiing/fakturering/

Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.:

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	
BYGGHERRE	
BYGGEARBEIDETS ART	

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet .....

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....

Arbeidet er besiktiget .....

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

☐ for nevnte:

☐ for følgende del av bygg:

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

Arbeidet må være fullført innen _____

Seksjon for bygningskontroll _____

_____

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD
Holtermannsv. 1 – Tlf. 32000

73 | Bygn.rådets j.nr. GG

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Høgreina 1o6-114		den 14.11.78	Sak nr. B 1991/78

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding fra A/S H.F.U. på kjedehus på Høgreina 1o6-114.
Kjedehuset føres opp i en- delvis to etasjer og har et bebygd areal på 384 m2 + boder på 3o m2.
Det gir plass for 5 leiligheter betegnet type 1.
Hver leilighet har i 1. etasje vindfang, entre, stue, kjøkken vaskerom, w.c. klesbod og matbod. I 2. etasje er vist plass for 3 soverom, bad og w.c. samt loft. Det bygges sportsbod på 6 m2 for hver leilighet i 1. etasje.
Garasjer er vist i fellesanlegg.
Vegger i kjedehuset føres opp i multi-elementer fra Den Norske Gipsplatefabrikk. Multi-elementer er et bygningselement som består av polyuretanskum og gipsplater og er godkjent av Kommunal- og arbeidsdepartementet som bærende vegg for hus med inntal 2 etasjer.
Huset får utvendig kledning av tømmermannspanel. Takformen er pulttak tekket med metallplater.
Huset skal fundamenteres med såkalt grunnfundamentering.
Bygningsrådet har i prinsippet godkjent at det føres opp kjedehus som omsøkt på møte den 24.1.78.
Tidligere godkjent byggemelding på samme plass trer med dette ut av kraft.
Byggemeldingen er i samsvar med endret reguleringsplan som for tiden er under behandling

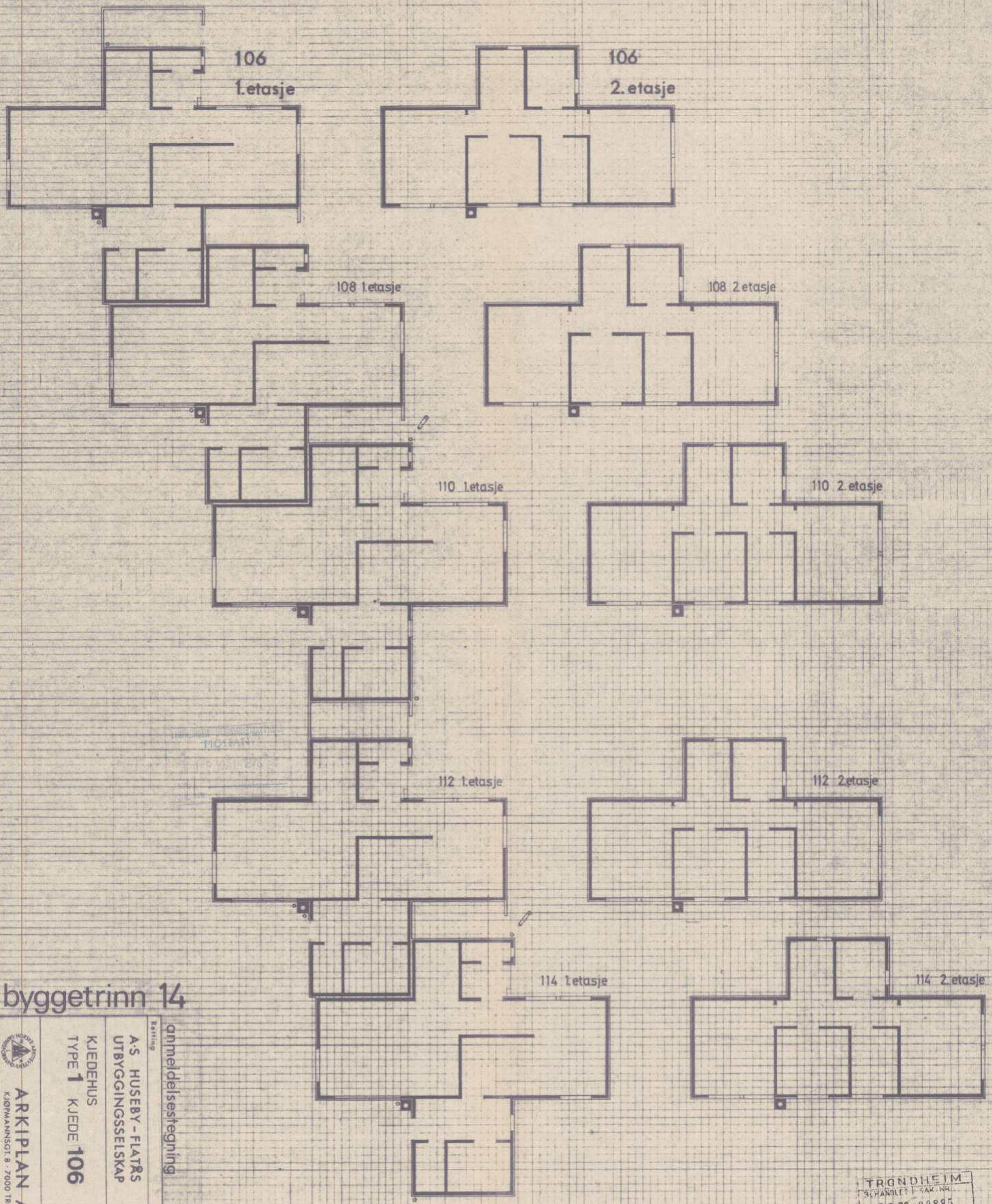
Vedtak.

Ad. Situasjonskartet:

Tomta ligger i et område som disponeres av A/S H.F.U.
Gater med vann- og kloakkledninger er opparbeidet av utbyggingsselskapet etter avtale med Trondheim kommune v/dir. for tekn. avd.
Kloakkavløpet er basert på separatsystem.
Før byggetillatelse blir gitt skal tilknytningsavgift for vann og kloakk være innbetalt til Trondheim kommune.

Ad. Byggemeldingen:

Under forutsetning av at endret reguleringsplan for området stadfestes, og at elementene brukes som forutsatt av Kommunal og arbeidsdepartementet godkjennes planene.
Våte rom må ventileres over tak.
Pipe med ildsteder må utføres etter gjeldende forskrifter.
Før byggetillatelse blir gitt må det sendes inn fundamenteringsplan samt beregninger hvor det er gjort rede for fundamenteringsdybder basert på bl.a. de klimatiske forhold, grunnforhold innetemperatur i boligrom og boder. Matbod må utstyres med kjøleaggregat. Videre skal det sendes inn statiske beregninger samt konstruksjonstegninger av frittbærende takstoler i to eksemplarer for godkjenning. Det må også sendes inn oversiktlig materiale som viser farger og utvendig kledning og taktekking. Bygningssjefen forbeholder seg å kunne komme tilbake til dette.
Huset skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og endelig høyde på gulv i huset skal fastlegges av bygningskontrollen etter at huset er stukket ut i marken.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.



byggetrinn 14

anmeldelsestegning

ARKIPLAN AS
ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 20525

KJEDEHUS
TYPE 1 KJEDE 106

A-S HUSEBY-FLATRS
UTBYGGINGSSELSKAP

Rettingsindeks

Målestokk 1:100

Tegning nr. 04742

Signatur

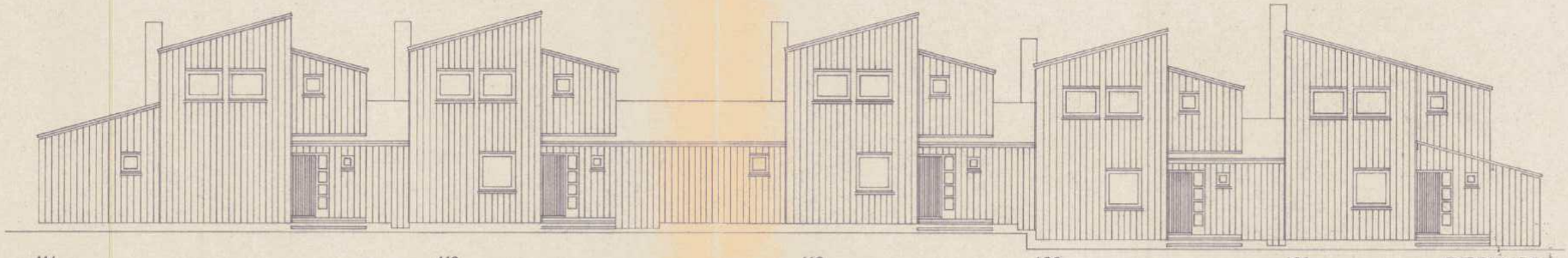
Dato 20.4.78

Signatur

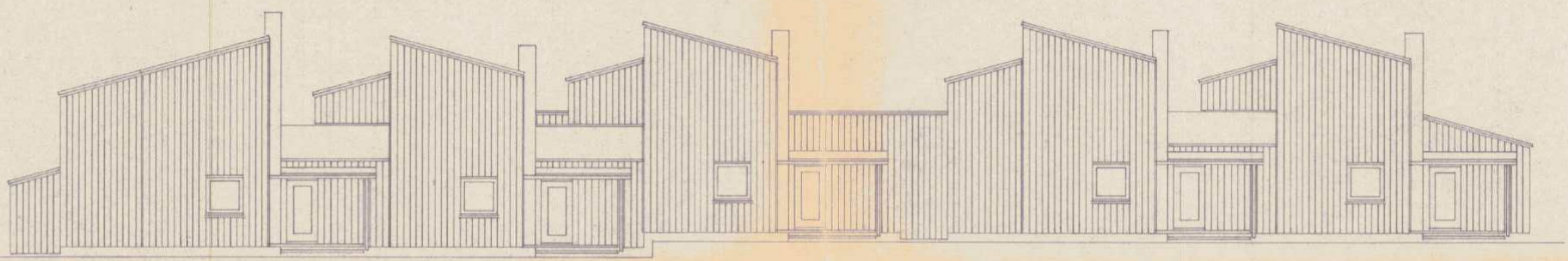
Dato 20.4.78

TRONDHEIM
SCHANDELL SAK. NR.
14.11.78-01991
BYGNINGSRÅD

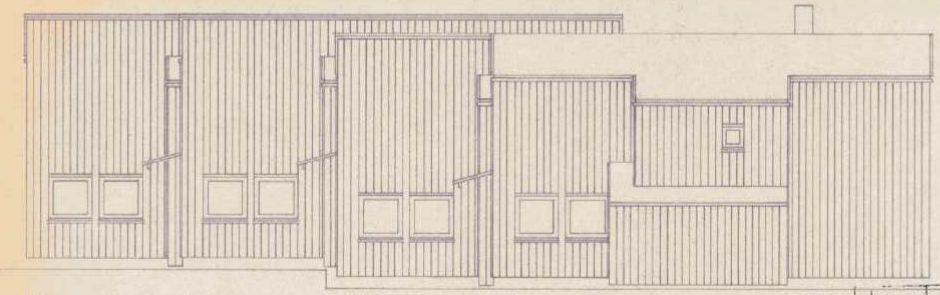
TRONDHEIM
SCHANDELL SAK. NR.
-6.6.78-00885
BYGNINGSRÅD



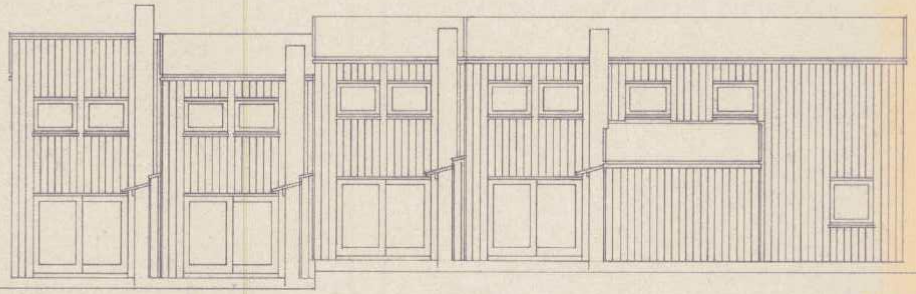
ØSTFASADE



VESTFASADE



NORDFASADE



SYDFASADE

MOTTATT 1 1 DES 1978
TRONDHEIM - 6.6.78 • 00885 BYGNINGSRÅD
TRONDHEIM 14.11.78 • 01991 BYGNINGSRÅD

byggetrinn 14

anmeldelsestegning

20.04.78

Retting	Indeks	Signatur	Datum
A·S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestk. 1:100	Datum 20.4.78	Signatur
KJEDEHUS TYPE 1 KJEDE 106 FASADER	Tegning nr. 04746		

ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 30525

BYGGESAKSKONTORET HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 58 90 00			GG
G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Høgreina 22-4o4		19.2.85	Sak nr. DB 225/85

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

Søknad mottatt 4.2.85 fra TOBB på vegne av Høgreina Borettslag om bruk av eksisterende loftrom over øverste dekke i rekkehusleiligheter som oppbevaringsloft.

Rekkehusleilighetene er bygd som brannceller med fastskrudde inspeksjonsluker opp til felles loft.
Loftet er fra før av brannseksjonert med støpte betongskiller opp under taktekking for hvert fjerde hus.
Det søkes nå om å få seksjonert loftet for hver leilighet og ta det ibruk som lagringsareal med adkomst via standard loftsluke med innebygd stige.

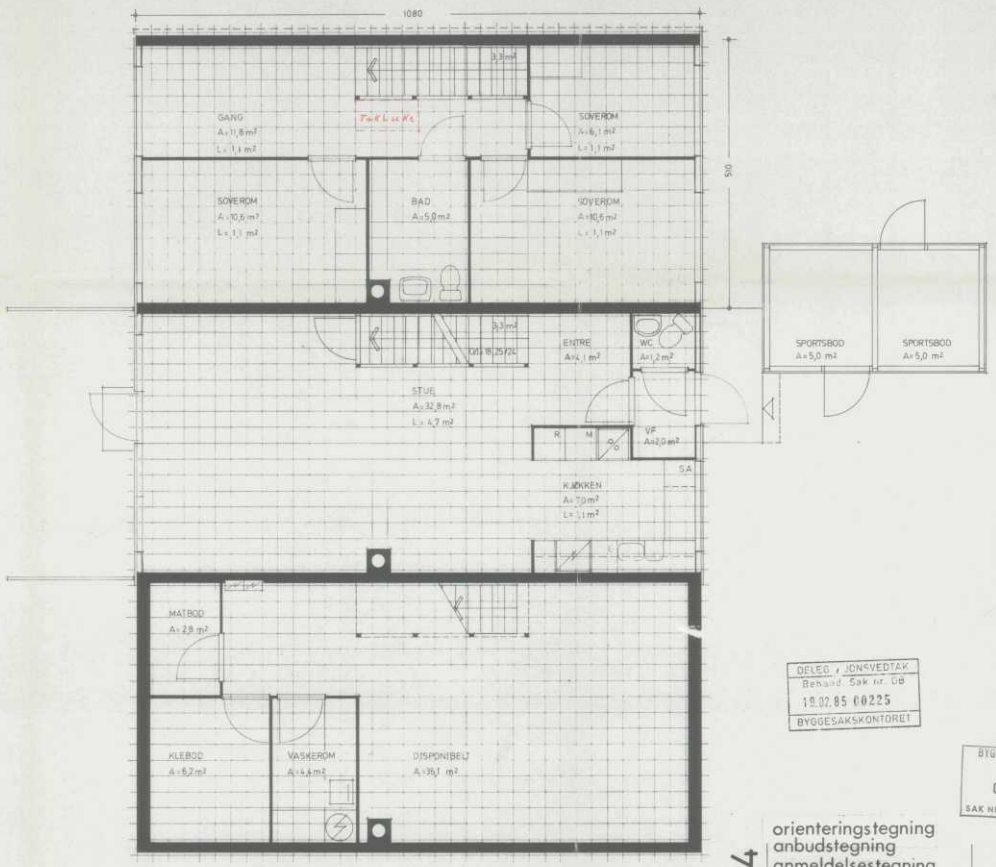
Takkonstruksjonen består av sperrer oppstolpet på betongdekke Som undertak er utlagt papp på 7/8" taktro med betongtakstein som tekking.

Tilsvarende søkander har tidligere vært godkjent av byggesakskontoret/brannvesenet.

Vedtak.

Søknaden godkjennes på følgende betingelser:
- Det tillates ikke oppbevaring av brannfarlige væsker eller gass på loftet.
- Seksjonering må tettes godt oppunder tak

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.



DELEG. I IDNSVEDTAK
Behandl. Sak nr. DB
19.02.85 00225
BYGGESAKSKONTORET

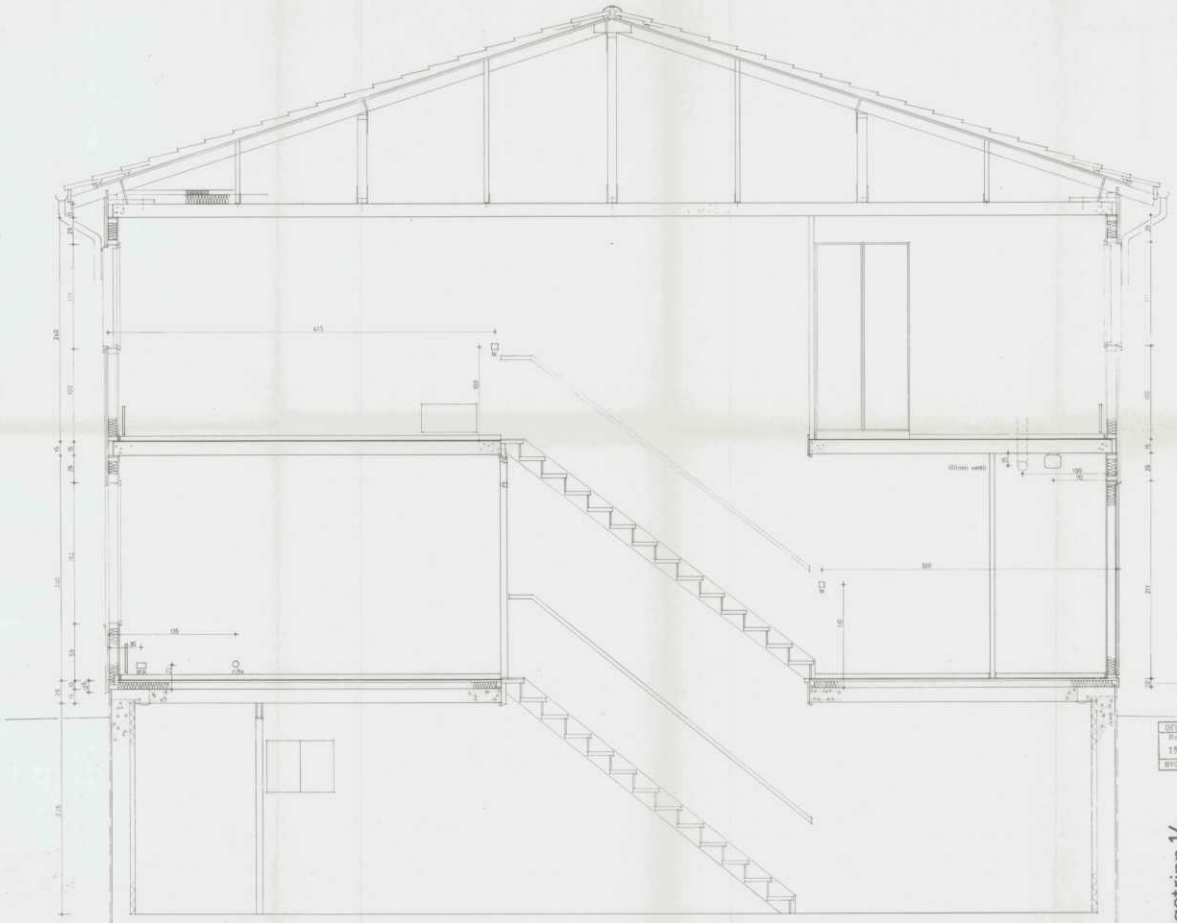
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
04 FEB. 1985
SAK NR.

byggetrinn 14

orienteringstegning
anbudstegning
anmeldelsestegning

			01.06.78
			20.04.78
Retting	Indeks	Signatur	Dato
A.S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestk	Dato	5-5.77
	1:50	Signatur	[illegible]
REKKEHUS TYPE A PLAN	Tegning nr.	04636	

ARKIPLAN A.S
KJØPMANNSGT 8 7000 TRONDHEIM
ARKITEKTKONTOR TELEF. 30525



byggetrinn 14

arbeidstegning
anbudstegning

05.02.76
01.06.76

Rettet	Indeks	Signatur	Dato

A-S HUSEBY-FLATRS UTBYGGINGSSELSKAP

Målestokk 1:20

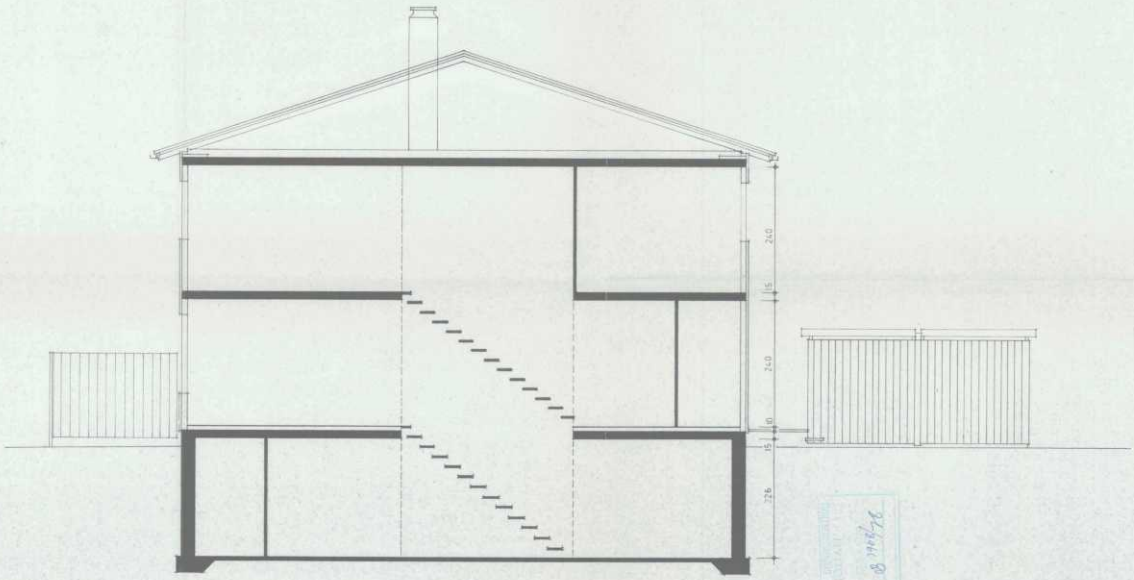
Dato 30-6-75

Signatur GU

REKKEHUS
TYPE A SKJEMASNITT 1

Tegning nr. 04687

ARKIPLAN AS
ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF.



REV. TAKVINKEL TIL 18°

05 02 79

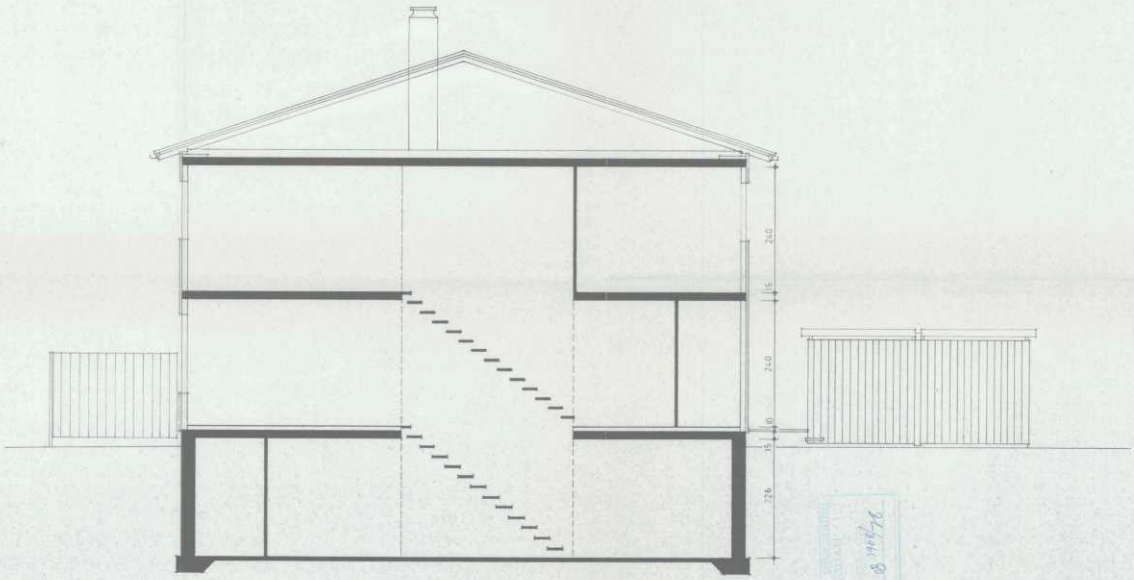
orienteringstegning
anbudstegning
anmeldelsestegning

01 06 78
20 04 78

Rettning	Indeks	Signatur	Datum
A·S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestokk 1:50	Datum 5·5·77	
		Signatur	
REKKEHUS TYPE A SNITT	Tegning nr. 04644		

byggetrinn 14

ARKIPLAN AS
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 30525
ARKITEKTKONTOR



REV. TAKVINKEL TIL 18°

05 02 79

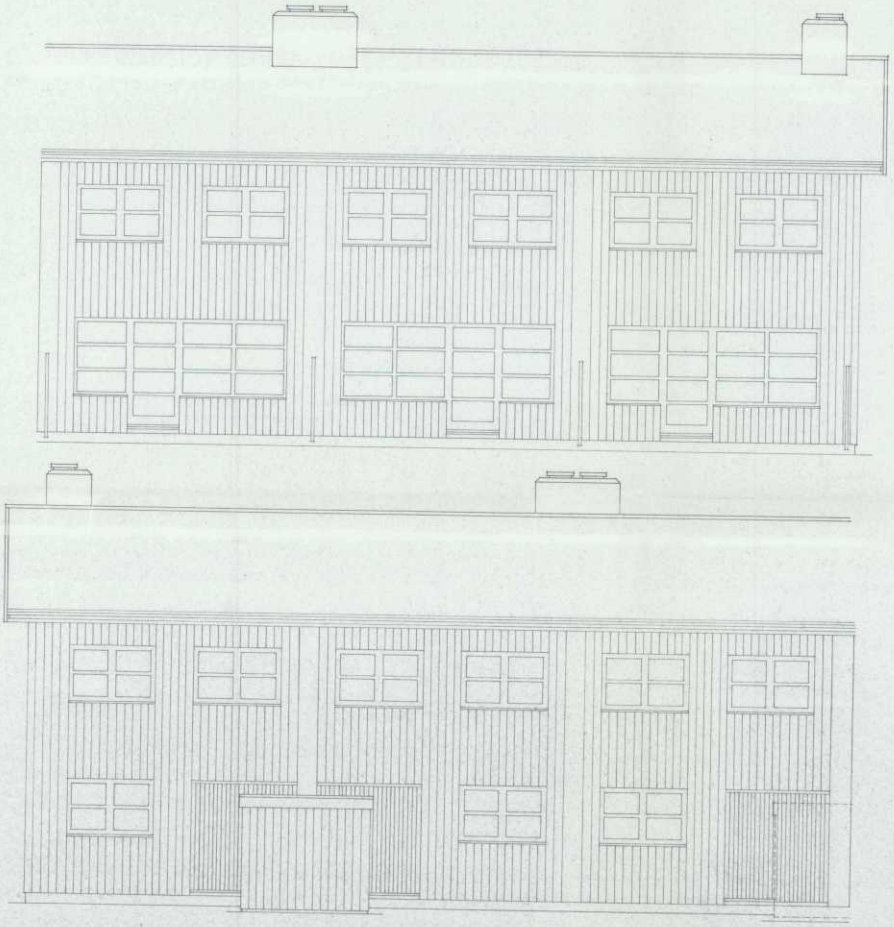
orienteringstegning
anbudstegning
anmeldelsestegning

01 06 78
20 04 78

Rettning	Indeks	Signatur	Datum
A·S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestokk 1:50	Datum 5·5·77	
		Signatur	
REKKEHUS TYPE A SNITT	Tegning nr. 04644		

byggetrinn 14

ARKIPLAN AS
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 30525
ARKITEKTKONTOR



REV. TAKVINKEL TIL 18°

orienteringstegning
anbudstegning
anmeldelsestegning

			01.06.78
			20.04.76
Retting	Indeks	Signatur	Dato

byggetrinn 14

A.S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP

Målestokk 1:50 | Dato 5.5.77 | Signatur

REKKEHUS

TYPE A FASADER

Tegning nr. 04651

ARKIPLAN AS
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 30525
ARKITEKTKONTOR

Fra: Aspelund Øystein Sture [oystein.aspelund@trondheim.kommune.no]
Til: 'rsk@tobb.no' [rsk@tobb.no]
Kopi:
Sendt: 02.07.2014 08:50:35
Emne: Høgreina, forespørsel vedrørende utskifting av eksisterende boder
Vedlegg: image001.png

Hei,
Viser til deres forespørsel vedrørende utskifting av eksisterende boder.

1) Minner innledningsvis om de generelle reglene for at tiltaket kan være søknadspliktig. For riving/gjenoppbyggingen av bodene *ikke* skal være søknadspliktig, må følgende oppfylles:

   Fra Byggesaksforskriften SAK 10, §4-1 a):
   - *Mindre frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse.*
   - *Mønehøyde kan være inntil 3,0 m og gesimshøyde inntil 2,5 m.*
   - *Verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) kan være over 15 m2.*
   - *Avstand til annen bygning på eiendommen skal ikke være mindre enn 1,0 m.*

   Utover dette må avstanden til nabogrensen være minst 4 meter.

2) Minner også kravene til avfallsplan *i TEK 10 § 9-6*: For følgende tiltak skal det i en avfallsplan gjøres rede for planlagt håndtering av avfall fordelt på ulike avfallstyper og -mengder:

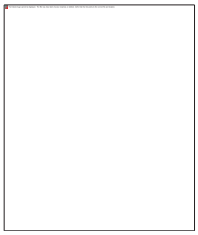
   - a) oppføring, tilbygging, påbygging og underbygging av bygning dersom tiltaket overskrider 300 m^2 BRA
   - c) riving av bygning eller del av bygning som overskrider 100 m^2 BRA

3) Vedrørende takutformingen og forespørselen:
   Byggesakskontoret anser Høgreina til å være et ensartet homogent område, med en lik og helhetlig bygningskarakter. Skal endringer og tiltak utføres her, bør det gjøres nennsomt og gjennomtenkt med tanke på helheten.

   Det foreligger ingen sterke grunner som tilsier at en takform slik anvist i forespørselen ikke kan godkjennes i en eventuell byggesak. Tiltaket bør imidlertid utføres likt på alle boder og vurderes under ett.

   Samtidig vil tiltaket innebære en fasadeendring som medfører at områdets karakter endres. Det anses derfor avslutningsvis som et søknadspliktig tiltak etter plan og bygningsloven § 20-1c).

Vennlig hilsen
Øystein Aspelund



Sivilarkitekt
tlf. 72 54 27 81
e-post:
oystein.aspelund@trondheim.kommune.no

Trondheim kommune
Byggesakskontoret
7004 Trondheim
Besøksadresse: Erling Skakkes gt. 14
Telefon: 72 54 25 00
www.trondheim.kommune.no/byggesak

Alle viktige henvendelser, søknader og suppleringer til pågående byggesaker, bes sendt direkte til: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no for raskest mulig arkivregistrering og behandling (evt. m/ kopi til saksbehandler).

Fra:	Postmottak Byggesak
Til:	Postmottak Trondheim-Byarkiv
Emne:	VS: Høgreina BRL
Dato:	17. juni 2014 14:01:10
Vedlegg:	Skisse endret takkonstruksjon.pdf

Mvh.
Byggesakskontoret

Fra: Runar Skippervik [rsk@tobb.no]
Sendt: 17. juni 2014 13:29
Til: Postmottak Byggesak
Emne: Høgreina BRL

Hei.

Høgreina BRL har påbegynt arbeidet med å se på utskifting av eksisterenede boder i borettslaget. Borettslaget består hovedsakelig av enheter i rekke med frittstående bod (satt sammen to og to), med til sammen 144 boder samt noen øvrige hus der bod er inkludert i bygningskropp. Det er de frittstående bodene de ønsker å skifte ut i denne omgang.

I forbindelse med dette prosjektet har det kommet forespørsel om det er mulig å endre litt på takfasongen på bodene. I dag er takene med ensidig fall, mens borettslaget ønsker å forespørre muligheten for å etablere et møne.

Etter muntlig dialog med byggesakskontoret ble vi bedt om å sende inn en forespørsel med et bilde som illustrerte hva vi tenker på. Dette er vedlagt.

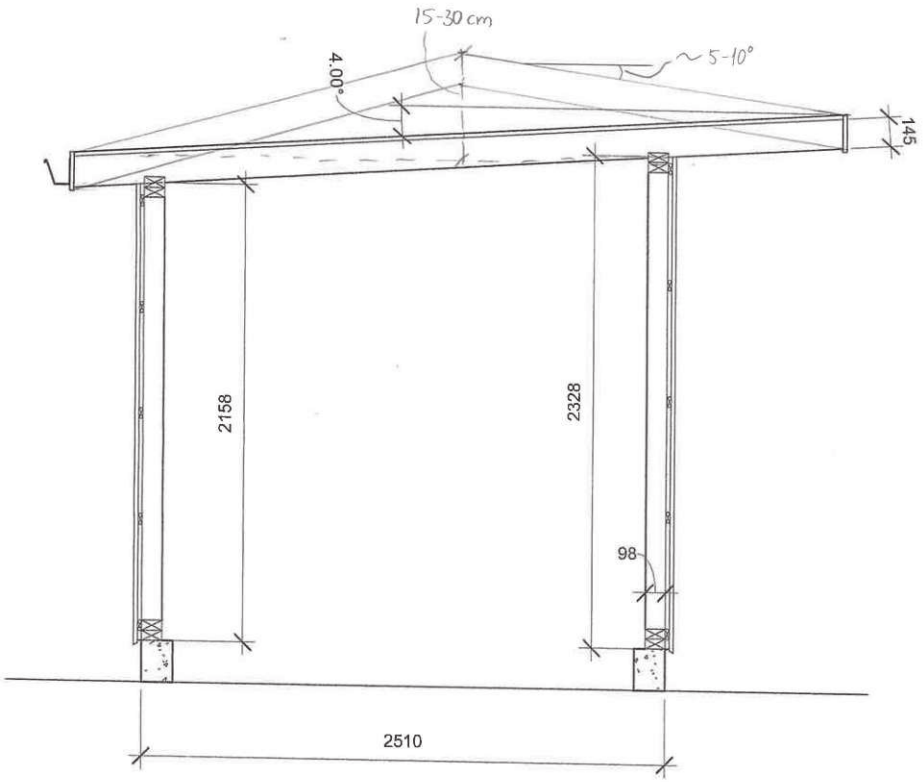
Ta gjerne kontakt om det er spørsmål.

Med vennlig hilsen

Siv.Ing. Runar Skippervik
Seksjonsleder Prosjekt, Byggavdelingen
Tlf. dir.: 73 83 15 90
Mobil: 918 85 339

TOBB | Krambugata 1, 7005 Trondheim | Tlf. 73 83 15 00 | www.tobb.no

Miljøfyrtårn®
Tenk på miljøet før du skriver ut denne e-posten



Snitt

1 : 25

Prosjekt:	Side nr:
Bod 4 x 2.51m	A103

04.04.2011 22:26:34





Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 233	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Høgreina 22 7079 FLATÅSEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

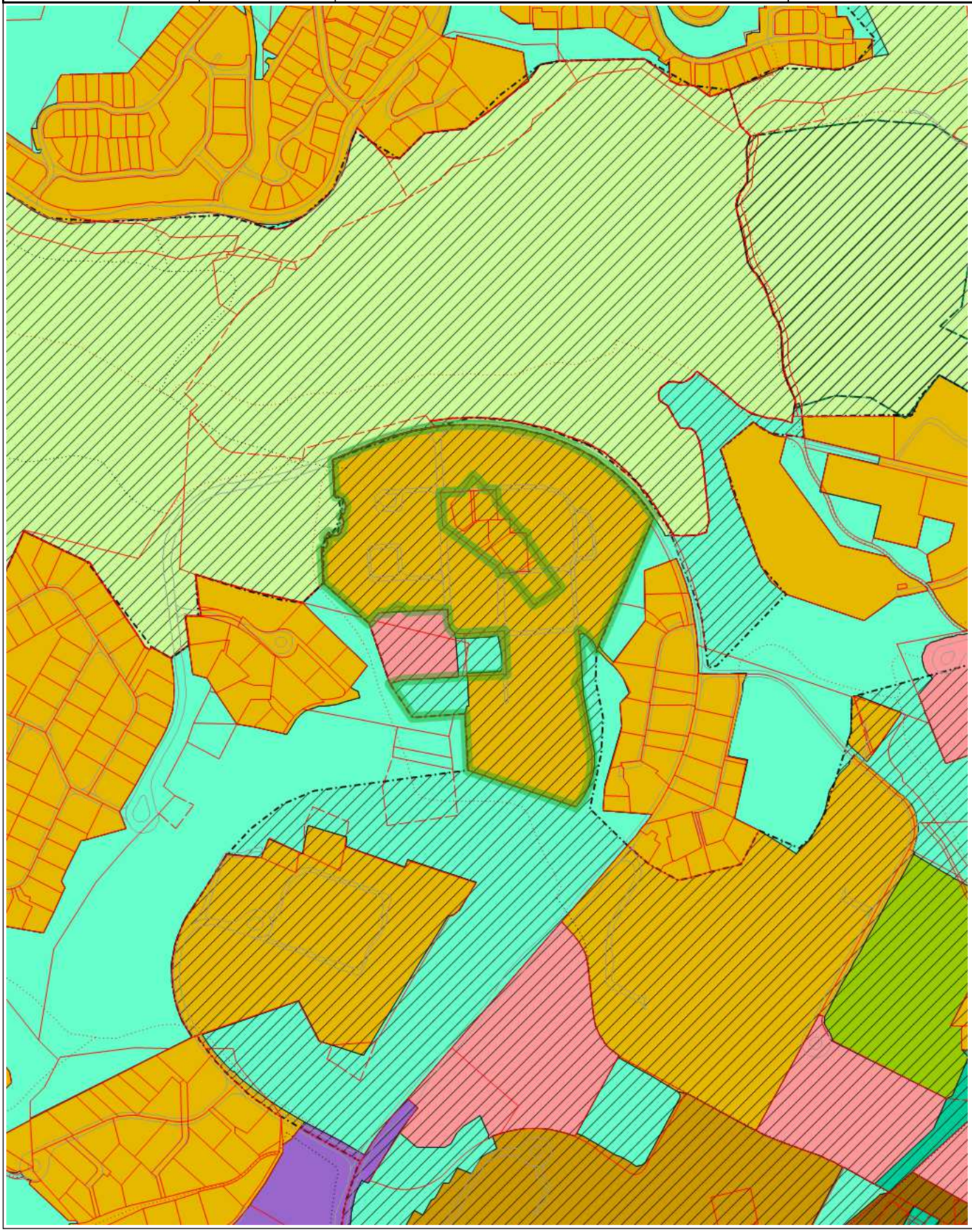
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrensepunkt
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Flaggstang
- Steingjerde
- Gjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 233	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Høgreina 22 7079 FLATÅSEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg


Hensyn landbruk (grønn strek)


Hensyn friluftsliv (marka)


Hensyn bevaring naturmiljø


Hensyn bevaring kulturmiljø


Byggegrense - marka


Byggegrense - grønn strek


Turveg / turdrag


Framtidig turveg / turdrag


Byggesone 1


Byggesone 2


Byggesone 3


Offentlig eller privat tjenesteyting


Framtidig næringsbebyggelse

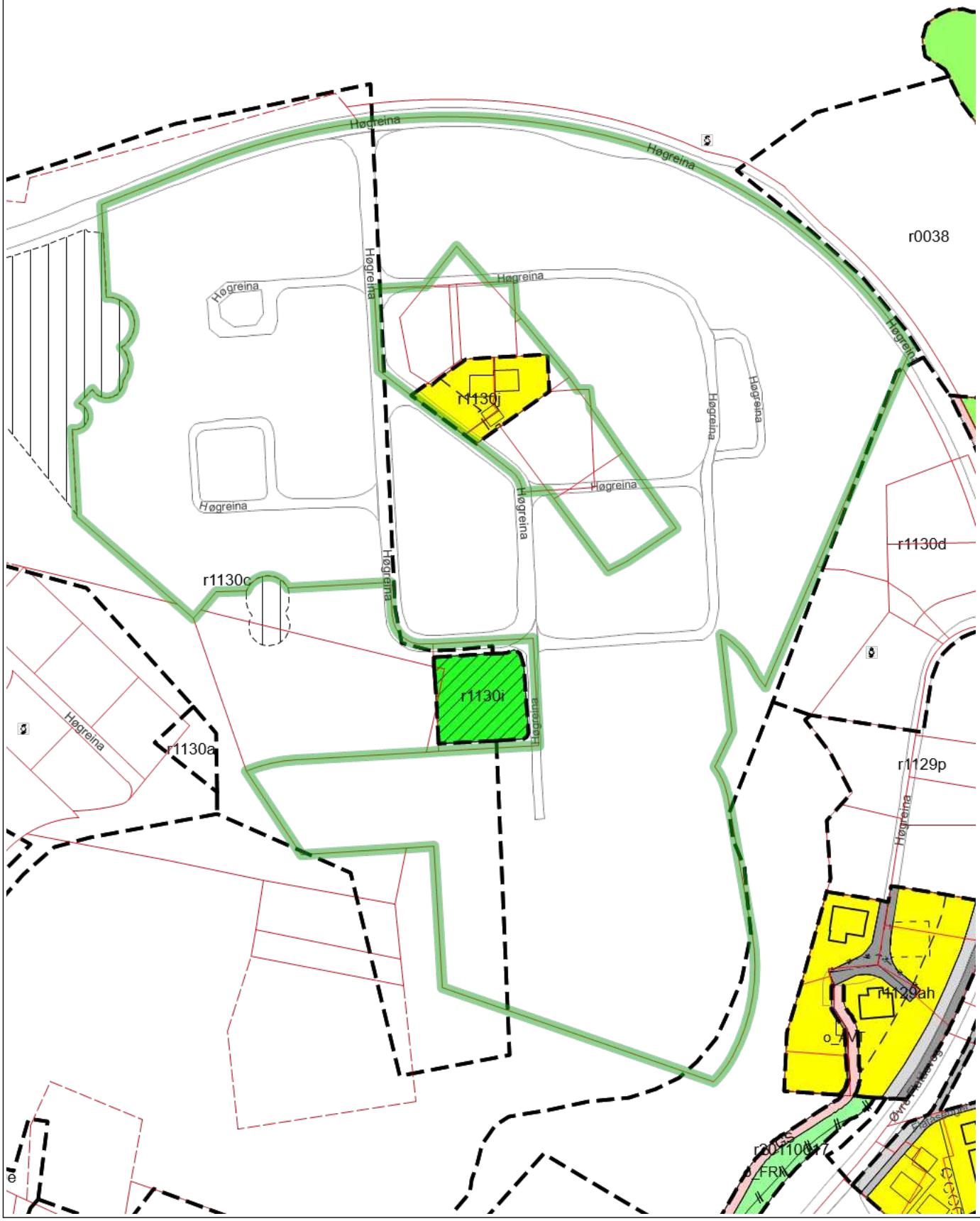

Idrettsanlegg


Blå/grønnstruktur


Framtidig blå/grønnstruktur

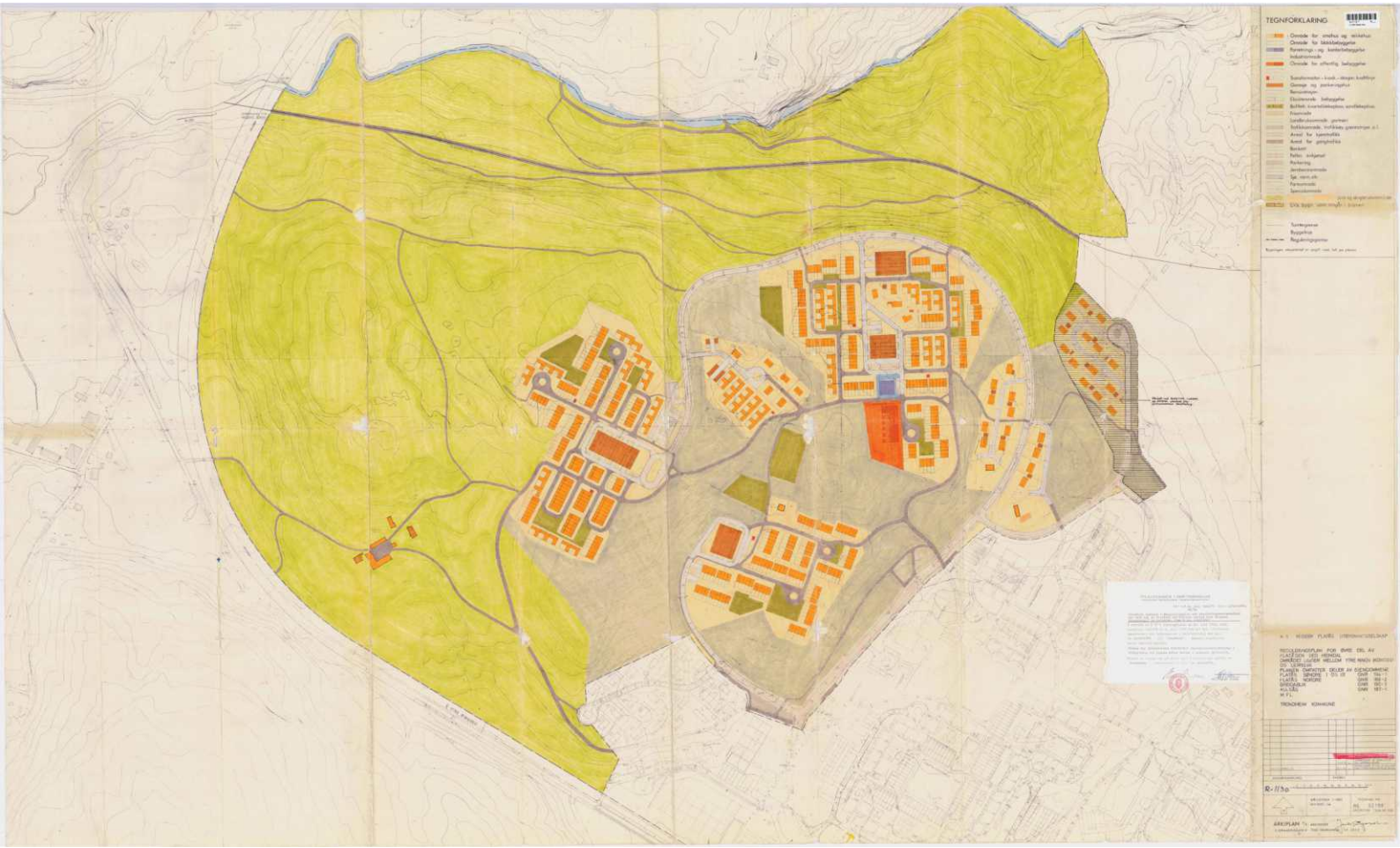

LNFR

Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 194	Bnr: 233	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Høgreina 22 7079 FLATÅSEN, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Sikringsgjerde
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles lekeareal
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- Friluftsformål


TEGNFORKLARING
TRONDHEIM KOMMUNE

R 1130, sl.f: 12.12.79. R-1130 2

TRONDHEIM KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÖVRE DEL AV FLATÅSEN VED HEIMDAL MELLOM YTRE RINGVEG (KONGSVEGEN) OG LEIRELVA.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Mindre vesentlige endringer kan foretas med Byplanrådets samtykke innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by.

Gatehøyder som er påført reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

§ 2.

De offentlige veger for kjørende trafikk i planen bygges delvis med kjørebane, bankett og grøft og delvis med kjørebane, bankett og fortau. Veger som bygges med kjørebane, bankett og grøft er ikke tillatt for gangtrafikk.

Uten byplanrådets spesielle godkjenning er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til de offentlige veger enn de som er vist på planen.

§ 3.

De regulerte friområder kan bare bebygges med bebyggelse og anlegg som tjener formål som er angitt i bygningsvedtektene for Trondheim by til bygningslovens § 69, avsnitt 3 A. De regulerte kvartalslekeplasser og ballfelt kan ikke anvendes på en måte som begrenser bruken av disse. Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friarealene er ikke tillatt.

§ 4.

Bortsett fra i de områder som er regulert til jord- og skogbruksområde kan det ikke fjernes eksisterende vegetasjon eller foretas beplantning uten bygningsrådets samtykke.

§ 5.

Butikker og kiosker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen.

1130

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 7.

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjeantall som vist på planen.

Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hører sammen i en gruppe eller rekke.

Tak med knestokk tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

§ 8.

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelse er for 1-etasjes hus 3,5 meter, for 2-etasjes hus 6.0 meter, for 3-etasjes hus 8.8 meter og 4-etasjes hus 11.5 meter. Høyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 9.

For bygninger på tomter avsatt til offentlig bebyggelse, sosial service og forretningsbebyggelse skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

§ 10.

Bygningsrådet kan for rekkehus- og blokkbebyggelse gjøre unntak fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, punkt 3, om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg og forøvrig i samsvar med bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 11.

Eventuell innhegning skal utformes enhetlig for tomter langs samme gatestrekning og rundt hus som etter bygningsrådets bestemmelser hører sammen i en gruppe. Utførelse av innhegning samt høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering kan med byplanrådets godkjennelse overbygges.

1130

Veglovens bestemmelser og byggelinjer må da overholdes. Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering. På plass som på planen er avsatt til garasjer kan felles vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er frittliggende på planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.

§ 13.

På areal som i planen er vist for gangtrafikk skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykkingskjøretøyer under utrykking, samt nødvendig servicetrafikk til boliger hvor gangveg samtidig er adkomstveg.

På areal som i planen er vist for parkering og felles avkjørsel skal parkering bare være tillatt på de områder som på planen er merket for parkering(P).

§ 14.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende:

Plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Plasseringen av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

Bygningsrådet kan kreve felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn 4 boliger.

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 15.

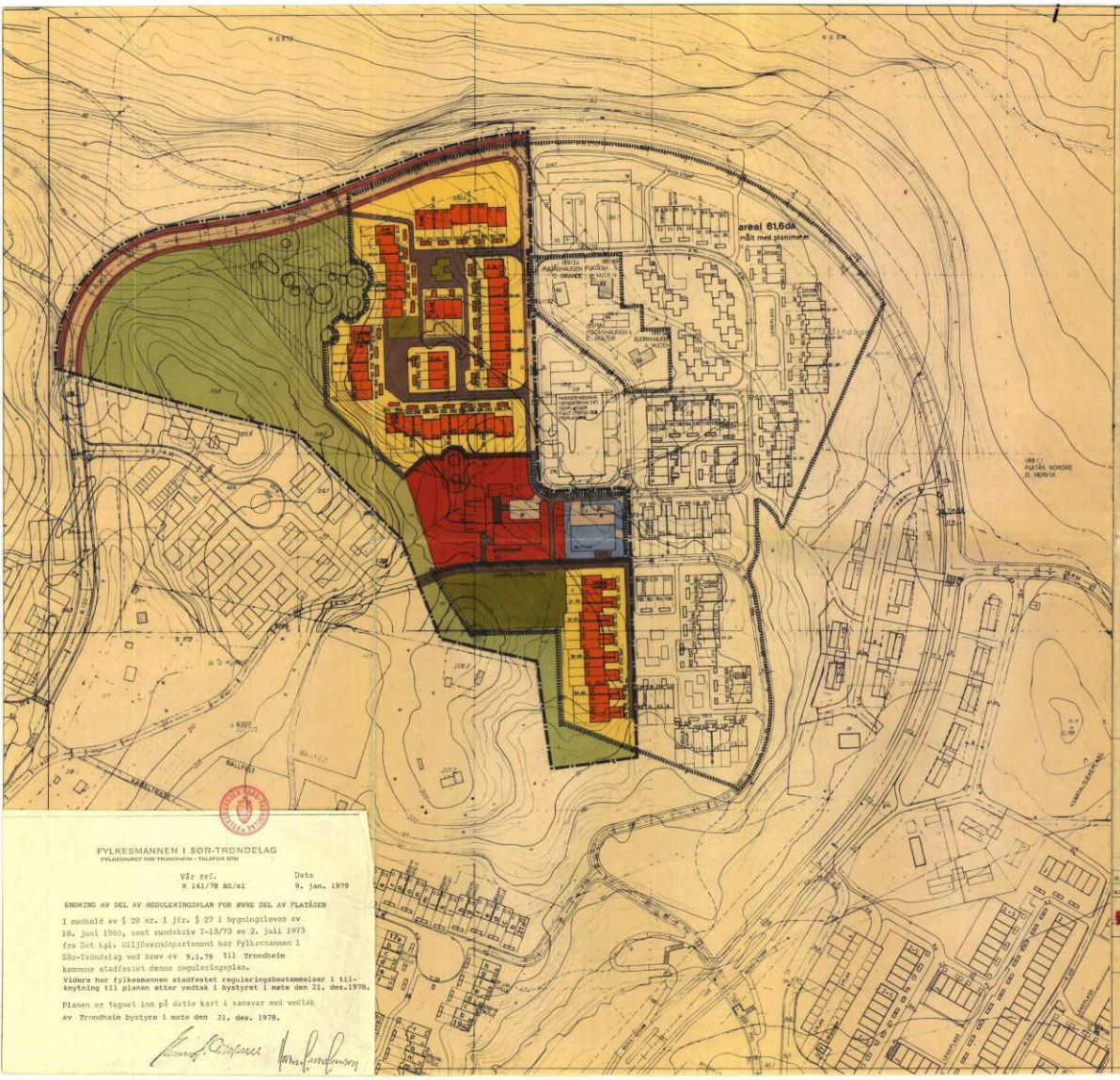
Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim by til anvendelse.

§ 16.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Stadfestet 17.12.74

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG



TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER U<0,8
   - BOLIGER U
   - garasje i boligområde
   - FORRETNINGER, KONTOR
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
   - BLANDING AV REGULERINGSFORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
     - areal for kjøretrafikk
     - grønnstripe, trafikkøy, skjæring, fylling
     - skulder
   - PARKERING
   - GANGVEG, SYKKELVEG
   - JERNBANE, SPORVEG
   - HAVNER
4. FRIOMRÅDER
   - PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT
5. FAREOMRÅDER
   - HØGSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRILUFTSOMRÅDE
   - BEVARINGSOMRÅDE (GRAVHAUGER)

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVKJØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense, byggegrense
- regulert tomtegrense – borettslagsgrense
- senterlinje, frisiktlinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

Tillatt etasjeantall for bygninger er angitt med tall på planen

A-S HUSEBY-FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP
ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR ØVRE DEL AV FLATÅSEN
UTBYGGINGSPLAN B 14

15-8-72, 15-10-74	OFFENTLIG ETTERSYN		orienteringstegning
4.12.-1978	BYGNINGSRÅDET	06.11.78	JUST. HØGREINA 160, 188, 240
	reguleringsforslag	01.11.78	JUST. HØGREINA 240, 358, 378, 398
	utbyggingsplan	09.10.78	anmeldelsestegning
SAKSBEHANDLING		ENDRET	

MÅLESTOKK 1:1000
EKV.DIST. 1M

TEGNING NR.
04940

P 24,25
ARKIPLAN A/S ARKITEKTER
KJØPMANNSGATA 8 7000 TRONDHEIM TLF. 36525

R 1130 c

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
FYLKESHUSET 7000 TRONDHEIM - TELEFON 52700

Vår ref. K 141/78 BS/sl — Dato 9. jan. 1979

ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR ØVRE DEL AV FLATÅSEN

I medhold av § 28 nr. 1 jfr. § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøverndepartement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 9.1.79 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.
Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser i tilknytning til planen etter vedtak i bystyret i møte den 21. des.1978.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 21. des. 1978.

R 1130 c, st.f: 09.01.79 KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR ØVRE DEL AV FLATÅSEN

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Gatehøyder som er påført reguleringsplanen er endelige og således bindende for senere profiler for opparbeidelse. Mindre vesentlige endringer kan foretas av byplanrådet.

§ 2.

De offentlige veger for kjørende trafikk i planen bygges delvis med kjørebane, bankett og grøft og delvis med kjørebane, bankett og fortau. Veger som bygges med kjørebane, bankett og grøft er ikke tillatt for gangtrafikk.

Uten bygningsrådets spesielle godkjenning er det ikke tillatt med andre ut- og innkjøringer til de offentlige veger enn de som er vist på planen.

§ 3.

De regulerte friområder kan bare bebygges med bebyggelse og anlegg som tjener formål som er angitt i bygningsvedtektene for Trondheim by til bygningslovens § 69, avsnitt 3 A.
De regulerte kvartalslekeplasser og ballfelt kan ikke anvendes på en måte som begrenser bruken av disse. Lagring eller annen utnyttelse som begrenser bruken av friarealene er ikke tillatt.

§ 4.

Bortsett fra i de områder som er regulert til jord- og skogbruksområde kan det ikke fjernes eksisterende vegetasjon eller foretas beplantning uten bygningsrådets samtykke.

§ 5.

Butikker og kiosker tillates ikke bygget andre steder enn hvor det er angitt på planen.

§ 6.

Trafokiosker skal plasseres som vist på reguleringsplanen.



1130c

§ 7.

Bebyggelsen skal oppføres med maksimum etasjeantall som vist på planen.

Bygningsrådet skal fastsette enhetlig takform for hus som naturlig hører sammen i en gruppe eller rekke.

Tak med knestokk tillates ikke. Bygningsrådet skal godkjenne fargen på husene.

§ 8.

Maksimal gesimshøyde for boligbebyggelse er for 1-etasjes hus 3,5 meter, for 2-etasjes hus 6,0 meter, for 3-etasjes hus 8,8 meter og 4-etasjes hus 11,5 meter. Høyden til gesims måles fra planert grunn til underkant gesims etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 9.

For bygninger på tomter avsatt til offentlig bebyggelse, sosial service og forretningsbebyggelse skal bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle godkjenne byggets størrelse, høyde og utforming.

§ 10.

Bygningsrådet kan for rekkehus- og blokkbebyggelse gjøre unntak fra bestemmelsene i bygningslovens § 70, punkt 3, om minste avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom dersom bygningene oppføres med brannvegg og forøvrig i samsvar med bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 11.

Eventuell innhegning skal utformes enhetlig for tomter langs samme gatestrekning og rundt hus som etter bygningsrådets bestemmelser hører sammen i en gruppe. Utførelse av innhegning samt høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12.

Fellesgarasjer, åpne eller lukkede, skal ha enhetlig utforming innenfor samme gruppe. Plass som på planen er avsatt til parkering kan med byplanrådets godkjennelse overbygges.

Veglovens bestemmelser og byggelinjer må da overholdes. Plass som på planen er avsatt til garasjer kan unnlates overbygget og anvendes til parkering. På plass som på planen er avsatt til garasjer kan felles vaskeplass og serviceplass for biler avsettes. Enkeltgarasjer der disse ikke er frittliggende på planen tillates bare som tilbygg til hovedhuset.



1130c

§ 13.

På areal som i planen er vist for gangtrafikk skal ferdsel med motorkjøretøyer være forbudt. Forbudet gjelder ikke langsomtgående vedlikeholdsmaskiner og utrykkingskjøretøyer under utrykking, samt nødvendig servicetrafikk til boliger hvor gangveg samtidig er adkomstveg.

På areal som i planen er vist for parkering og felles avkjørsel skal parkering bare være tillatt på de områder som på planen er merket for parkering (P).

§ 14.

På areal i planen er vist spesialområde for fornminne. Disse er fredet etter lov om fornminne av 29. juni 1951. Planlegging og utbygging av tilliggende områder skal skje i samband med antikvariske myndigheter.

§ 15.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan. Denne skal vise følgende:

Plassering av boder, lager, garasje eller parkeringsplass, selv om dette ikke skal bygges samtidig med hovedbygningen.

Plasseringen av tørkestativer og søppelbeholder.

Planering av tomten med kotehøyder samt planlagt behandling og beplantning.

Bygningsrådet kan kreve felles plan for tilfluktsrom for sammenhengende grupper av hus med mere enn 4 boliger.

Bygningsrådet kan i nødvendig utstrekning kreve fremlagt rapport om grunnundersøkelse.

§ 16.

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekene for Trondheim kommune.

§ 17.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

§ 18.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Stadfestet 9. januar 1979.
B.S.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

DAGBOKFØRT

22 JAN 80 01303

BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

ERKLÆRING

om tillatelse fra nabo til å føre opp bygning nærmere enn 4 m fra felles tomtegrense i henhold til bygningslovens § 70 pkt. 2.

Undertegnede eier (fester) av

*matr.nr./g.nr./b.nr. gnr. 194/br.nr. 233 *gate/bruksnavn "Byggegrunn 1"

tillater at min nabo * Reidulf Moen, Irmi Lysnes

som eier (fester) av

*matr.nr./g.nr./b.nr. * 189/69 *gate/bruksnavn * Flatåshaugen 5 (Høgreina 92)

får tillatelse til å føre opp *bygning/tilbygg nærmere enn 4 m fra vår felles grense.

*Avstand til vår felles tomtegrense tillates å være 1/3 m.

Undertegnede forplikter seg til ikke å føre opp eller utvide bygning mot min ovenfornevnte nabo i større utstrekning enn at avstanden blir minst 8 m mellom bygningene, eller i samsvar med bestemmelser i bygningsloven forøvrig om naboavstand mellom bygninger.

Samtykke er avgitt under henvisning til vedlagte tilleggserklæring datert 22.10.1979 fra søkerne.

Trondheim, den 19.10.1979

Høgreina Borettslag

*) Stryk det som ikke passer.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høgreina 114, 7079 Flatåsen
Gnr. 194, Bnr. 233, andelsnr. 181 i HØGREINA BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251207

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Peder Benum

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 72 596

E-post: peder.benum@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.
