

aktiv.



Brøsetvegen 186B, 7050 TRONDHEIM

Studioleilighet med attraktiv beliggenhet på Moholt | Nærhet til Ntnu | "Alt" er ink. i felleskostnad | Parkering



Eiendomsmegler

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim. TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 192 229,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 883 619,-
Felleskostn.: Kr 5 952,- pr.mnd
Selger: Tora Elisabet Mortensen
Rubek Vilhjalm Høgni

Rubeksen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 20/22 kvm
Tomtstr.: 10718 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 203
Snr. 51
Andelsnr.: 39
Oppdragsnr.: 1710260117

Velkommen til Brøsetvegen 186B!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Christian Drøyvold har gleden av å presentere Brøsetvegen 186B - En smart og arealeffektiv studioleilighet med sentral beliggenhet på Moholt. Her bor man med kort vei til studiesteder og har et godt kollektivt tilbud med kort vei til flotte turområder.

Verdt å merke seg:

Parkering*

Bod i kjeller

Heis i bygget

Flislagt bad med gulvvarme

Veldrevet borettslag med god økonomi

Felles vaskekjeller, sykkelskur og badstue

Treningscenter (døgnåpent) og daglivarebutikk (søndagsåpen) i samme bygg

"Alt" er inkludert i felleskostnadene - internett, strøm, kommunale avgifter og varme

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	30
Tilstandsrapport	38
Energiattest	51
Husordensregler	56
Vedtekter borettslaget Boxbo	59
Husordensregler Borettslaget Boxbo	66
Vedtekter eierseksjonsameiet	69
Vedtekter for borettslaget	75
Regnskap og budsjett	82
Regnskap sameiet	94
Byggetegninger	100
Ferdigattest	101
Planoversikt	103
Kommuneplanens arealdel	105
Reguleringskart og plan	107
Festekontrakt	115
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 20 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm Bod i kjeller

4. etasje

BRA-i: 20 kvm Entre, stue/kjøkken og bad.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

10718 kvm

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 105 år, gjeldende fra og med 22.10.1970.

Regulering av festeavgift

Avgiften skal kunne reguleres hvert 10de år og fastsettes videre fra 22.10.1970 for et ytterligere tidsrom av 10 år i forhold til engrosprisindeksen på reguleringsdatoen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, så langt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomten etter lovlig skjønn.

Fstekontrakt datert

22.10.1970.

Beliggenhet

Med denne beliggenheten bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen. Dagligvarebutikker, treningssenter og et godt kollektivtilbud er lett tilgjengelig, og gjør det enkelt å komme seg rundt i byen – også til de ulike studiestedene.

Området byr på nærhet til flotte turområder i Estenstadmarka, med et variert løypenett som kan benyttes året rundt. Her kan du nyte både rolige turer og mer aktive opplevelser, enten det er sommer eller vinter.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk, med kort vei til både barnehager, skoler og idrettsanlegget på Eberg, som blant annet har opplyste kunstgressbaner. I nærområdet finner du også Valentinlyst Senter med et bredt servicetilbud, inkludert dagligvarebutikker, apotek, legesenter, vinmonopol, klesbutikker, bokhandel og treningssenter.

I tillegg har du enkel tilgang til flere dagligvarebutikker som Moholtsenteret, Bunnpris Gourmet på Tyholt, Rema 1000, samt søndagsåpne butikker i nærheten.

Kollektivtilbudet er svært godt, med flere holdeplasser i kort gangavstand og hyppige avganger. Dette gir enkel tilgang til hele byen, både øst- og vestover, samt til sentrale utdanningsinstitusjoner som NTNU (Gløshaugen, Dragvoll og Elgeseter), St. Olavs hospital og BI. Flere av disse ligger også innen komfortabel sykkelavstand, med omtrent 10 minutter til både Dragvoll og Gløshaugen.

Med buss eller sykkel er det også raskt å komme seg til marka. Estenstadmarka er et populært turområde med flotte forhold hele året, fra preparerte skiløyper vinterstid til bade- og turmuligheter om sommeren. Estenstadhytta er et naturlig turmål, og området byr også på en spennende natursti med informasjonsplakater om dyre- og planteliv.

I nærheten finner du også Tyholttårnet, som ruver 120 meter over bakken og huser en restaurant med panoramautsikt over byen. Fra Eberg er det dessuten en hyggelig spasertur ned til sentrum via Tyholt, gjerne innom Kristiansten festning med sine store grøntområder – perfekt for tur, lek, piknik eller avslapning.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Trond Sandlsett

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Trond Sandlsett har opplyst om følgende byggemåte:

Leilighet er på ett plan i 2. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med betongplater.

Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

- Ja

Lekasje på vasken på badet. Ble utbedret av rørlegger mars 2026.

Det renner sakte fra vasken på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: K. Lund

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut et rør under vasken

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja. Har funnet sølvkre i boden i kjelleren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja

Vasken på badet har vært tett, men nå renner det, men det renner sakte.

Innhold

ENTRÉ / STUE OG KJØKKEN

Leiligheten har en arealeffektiv og lettstelt planløsning, hvor entré, oppholdsrom og kjøkken er samlet i ett praktisk hovedrom på ca. 17 m². Dette gir en smart utnyttelse av arealet, med plass til både seng, spise-/arbeidsbord, TV-løsning og oppbevaringsmøbler. Store vindusflater langs ytterveggen slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til at rommet oppleves luftigere enn størrelsen tilsier.

Oppholdsrommet har parkett på gulv og lyse veggflater, og kan enkelt møbleres etter behov - enten som en klassisk hybelleilighet, pendlerleilighet eller førstegangskjøp. Langs vindusrekken er det radiator for vannbåren varme, og leiligheten har en enkel og oversiktlig romløsning som gjør den lett å holde ved like.

Kjøkkenet ligger praktisk til i enden av rommet og har innredning med lyse fronter, over- og underskap, benkeplate, kum, koketopp, stekeovn, kjøleskap og avtrekk med kullfilter. Løsningen er kompakt, men funksjonell, og gir det man trenger i hverdagen.

Langs entré-/gangsonen er det god plass til garderobeløsninger og oppbevaringsskap. Dette er en viktig kvalitet i en liten leilighet, hvor praktisk lagringsplass gjør hverdagen mer ryddig og funksjonell.

BAD

Badet er på ca. 3 m² og er flislagt på gulv og vegger. Rommet er innredet med servant, speil, toalett og dusjnise med dusjdører. Badet har gulvvarme og mekanisk avtrekk, og er utformet med en kompakt løsning som utnytter arealet godt.

BOD OG FELLESFUNKSJONER

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 2 m². Bodene gir praktisk lagringsplass til sesongutstyr, koffert, sportsutstyr eller andre eiendeler man ikke ønsker å ha stående i selve leiligheten.

I bygget finner man også felles vaskekjeller, sykkelskur og badstue. Dette er gode tilleggsfunksjoner som gir ekstra bruksverdi i hverdagen, særlig i en kompakt leilighet hvor man ønsker å utnytte boligarealet mest mulig effektivt.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører:

Det mangler en låsehempe på hvert av åpningsvinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere låsehemper på vinduer

Kjøkken:

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest

Vannledninger:

Stoppekran ble ikke påvist

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannbåren varme:

Det ble ikke påvist skader eller avvik og anlegget vurderes derfor å fungere som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på at anlegget vurderes å ha oppnådd over

halvparten av forventet brukstid.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anlegget bør etterses av fagmann.

Våtrom: Bad: Membran, tettsjikt og sluk:
Med bakgrunn i alder på tettsjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Anbefalte tiltak membran, tettsjikt og sluk
Det anbefales etablering av dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.

Våtrom: Bad: Sanitærutstyr:
Toalettsete er defekt.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Lekkasje under servant må utbedres.

Forhold som har fått TG3:
Avløpsrør:
Det er redusert avrenning fra vask på bad. Videre er det lekkasje fra rørdeler under vask.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Jevnlig rengjøring av sluk/avløp. Utskifting av avløpsrør som lekker.
Kostnadsestimat Under 20 000

Våtrom: Bad: Overflater:
Det er ikke fall til sluk. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det registreres mindre riss i flisfuger på vegg i dusjsone.
Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Kostnadsestimat overflater 20 000 - 100 000

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

Parkering

Det medfølger ingen fast parkeringsplass. Borettslaget har felles biloppstillingsplasser foran inngangsparti som beboerne kan benytte. Borettslaget har i nyere tid satt opp elbil-ladere på noen av disse parkeringsplassene.

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene. Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser. Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 89555461

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Fjernvarme og elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 690 000

Omkostninger kjøper

690 000 (Prisantydning)

192 229 (Andel av fellesgjeld)

882 229 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

883 619 (Totalpris. inkl. omkostninger)

892 519 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

895 319 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drifts- og serviceavtaler, vaktmestertjenester, renholdstjenester, strøm i fellesareal, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, avdrag og renter på felles lån, og elektroniske fellesavtaler.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnad renter: Kr. 1 048,-
- Felleskostnad avdrag: Kr. 1 346,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr. 3 104,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 454,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 952

Andel Fellesgjeld

Kr 192 229

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

09.03.2026

Andel fellesformue

Kr 24 890

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Boxbo

Organisasjonsnummer

987142731

Andelsnummer

39

Om borettslaget

Borettslaget Boxbo gnr. 53 bnr. 203 snr: 104 i Trondheim kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 104 andeler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 006175, Nordea Bank Norge ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.03.2026: 5.97% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 09.03.2026: 29 037 561

Andel av saldo: 192 229

Første termin: 10.11.2007 Første avdrag: 10.02.2010 (siste termin 10.11.2034)

Rentebytteavtale til 2033

Sikringsordning fellesgjeld

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. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS. Avtalens vilkår for oppsigelse er 6 mnd.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Borettslaget økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 3 099 027,-
- Egenkapital: Kr. 26 781 542,-
- Disponible midler: Kr. 2 948 344 ,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. 513 890,-

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. - 193 191,-
- Egenkapital: Kr. 462 917,-
- Disponible midler: Kr. 462 917,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. -193 191,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent

av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboerne som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer eller etterlater ekskrementer på sameietes område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 203, seksjonsnummer 51 i Trondheim kommune. Andelsnr. 39 i Borettslaget Boxbo med orgnr. 987142731

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE

5001/53/203/51:

29.12.1983 - Dokumentnr: 24853 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 12,450

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM VARIGHET
Overført fra: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:203 F
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Årlig festeavgift: 750000
Bestemmelser om regulering av leien
Endring av formål til bolig og næring
Kan ikke innløses
Med flere bestemmelser

Nye vilkår
Utvidelse av festekontrakt dgbnr.24853/83
på gnr. 53 bnr. 104, 105 og 203

27.06.2005 - Dokumentnr: 12662 - Rettighet
Gjelder feste
Rettighetshaver: Prora Hus AS
Org.nr: 987 743 506
LEIEAVTALE
ERKLÆRING OM UTBYGGINGSRETT
Kan slettes uten samtykke fra rettighetshaver av
Realbo AS eller Boxbo Brl. etter utløpet av 2007
Overført fra: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:203 F
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1983 - Dokumentnr: 24853 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 12,450
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM VARIGHET
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Årlig festeavgift: 750000
Bestemmelser om regulering av leien
Endring av formål til bolig og næring
Kan ikke innløses
Med flere bestemmelser

Nye vilkår

Utvidelse av festekontrakt dgbnr.24853/83

på gnr. 53 bnr. 104, 105 og 203

29.12.1983 - Dokumentnr: 24854 - Best. om adkomstrett

GJENSIDIG

Overført fra: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:203

Gjelder denne registerenheten med flere

10.10.2005 - Dokumentnr: 21818 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 51

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/5030

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 105

04.10.2006 - Dokumentnr: 23019 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 51

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/8060

RETTIGHETER

29.12.1983 - Dokumentnr: 24853 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:45

Overført fra: Knr:5001 Gnr:53 Bnr:203

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.03.2005 for oppbygning av hotell til leiligheter. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.03.2005.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025 .

Boligen ligger i et område med arealformål bebyggelse og anlegg, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og sentrumsformål - fremtidige, boligen ligger i byggesone 1.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Brøsetvegen 186 og 188 med planID r1162x, datert 17.06.2024.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til bolig og forretning.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom andelseier selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge Borettslagsloven § 5-4 kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 25 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Ansvarlig megler bistås av

Christian Drøyvold
Eiendomsmegler
christian.droyvold@aktiv.no
Tlf: 954 72 624

Oppdragstaker

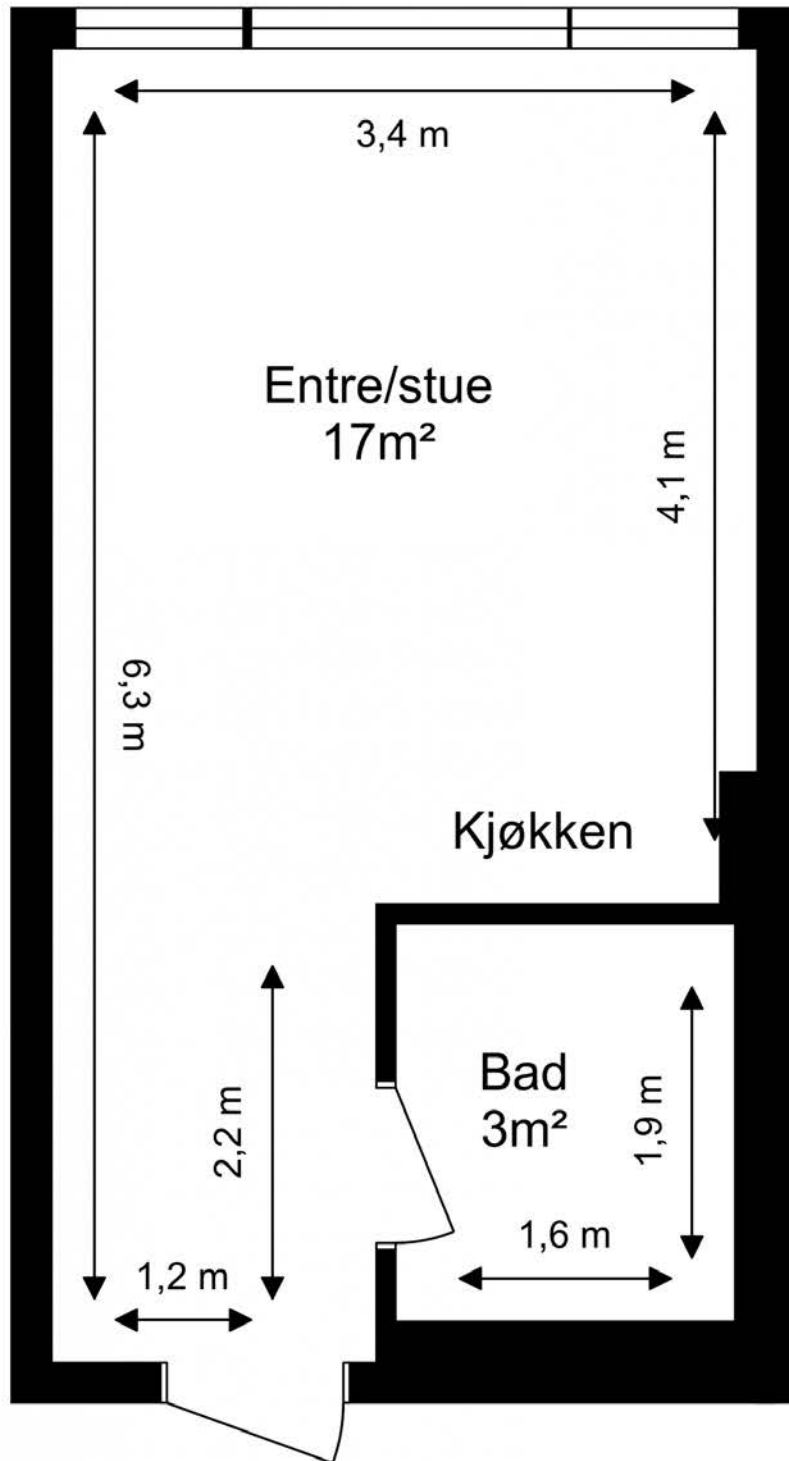
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

13.05.2026



Brøsetvegen 186B, Snr 39
 4. Etasje













Vedlegg

Nabolagsprofil

Brøsetvegen 186B - Nabolaget Karinelund/Moholt nordre - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Familier med barn**
- **Enslige**



Offentlig transport

Moholt Storsenter Linje 12, 113	1 min 0.1 km
Lerkendal stasjon Linje R70	6 min 2.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 8.9 km
Trondheim Værnes	26 min

Skoler

Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	18 min 1.6 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	20 min 1.8 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	19 min 1.7 km
Cissi Klein videregående skole	7 min

«Det er stille og rolig her, store grøntareal rundt og kort vei til skogen :)»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

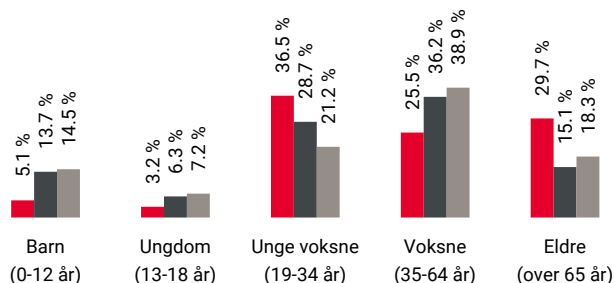
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karinelund/Moholt nordre	780	615
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Voll gårdsbarnehage (0-5 år) 21 barn	6 min 0.5 km
Åsvang barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.6 km
Sit Moholt studentbarnehage (0-6 år) 182 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Moholt PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Rema 1000 Moholt PostNord	3 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 84/100

Sport

⚽ Moholt studentby - treningscenter 7 min 🚶
Aktivitetshall 0.6 km

⚽ Åsvang skole 9 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km

🚶 TrenHer Moholt 1 min 🚶

🚶 Fitnesspoint Moholt 2 min 🚶

Boligmasse



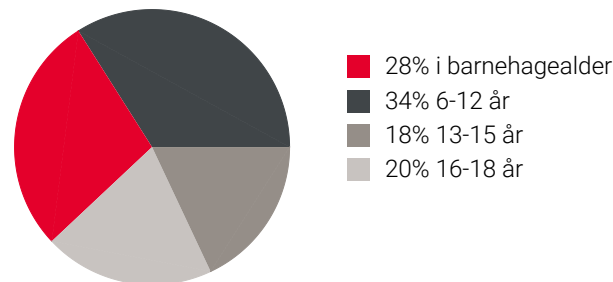
■ 23% enebolig
■ 77% blokk

Varer/Tjenester

📦 Moholtsenteret 3 min 🚶

📦 Apotek 1 Moholt 5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

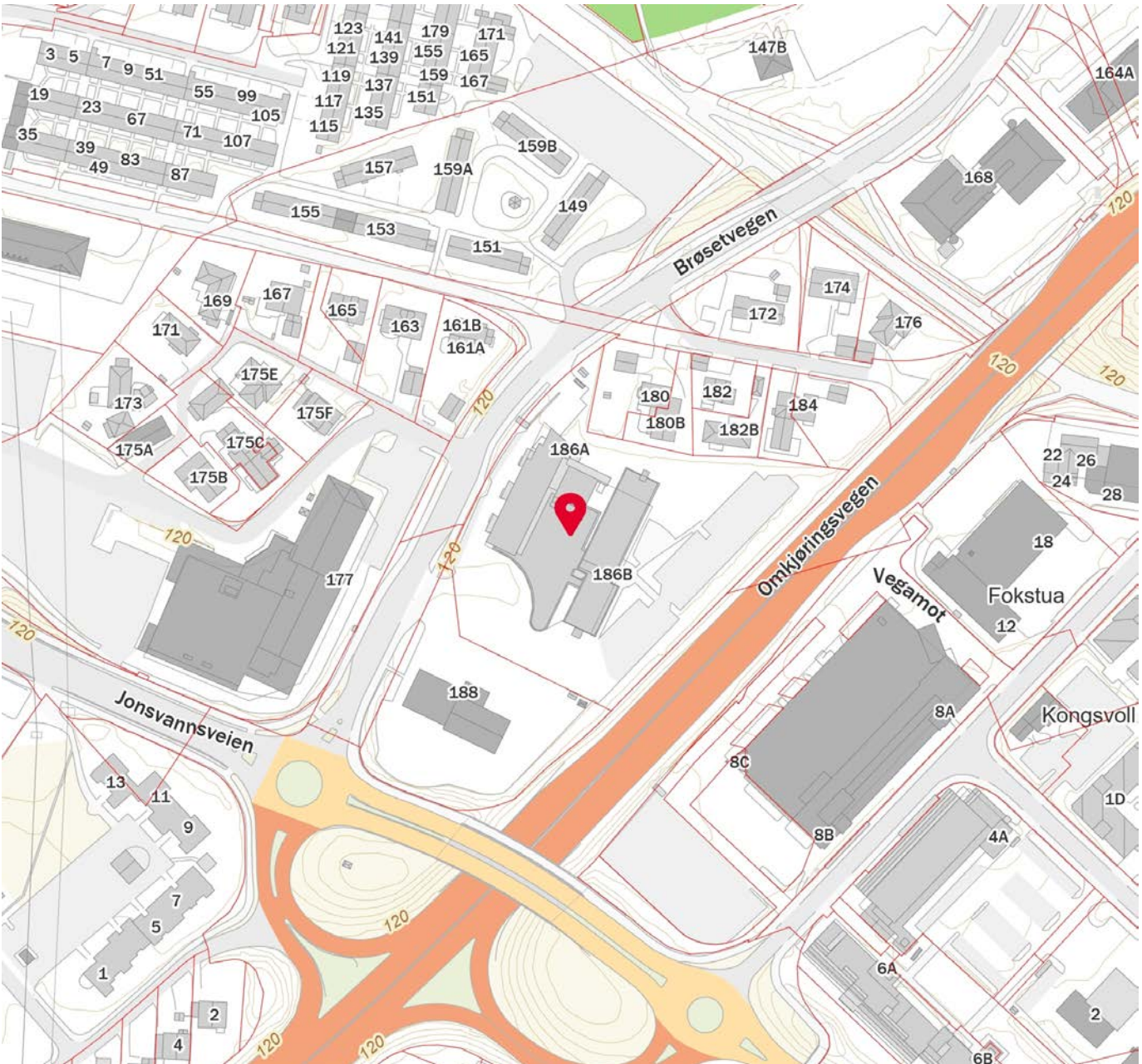
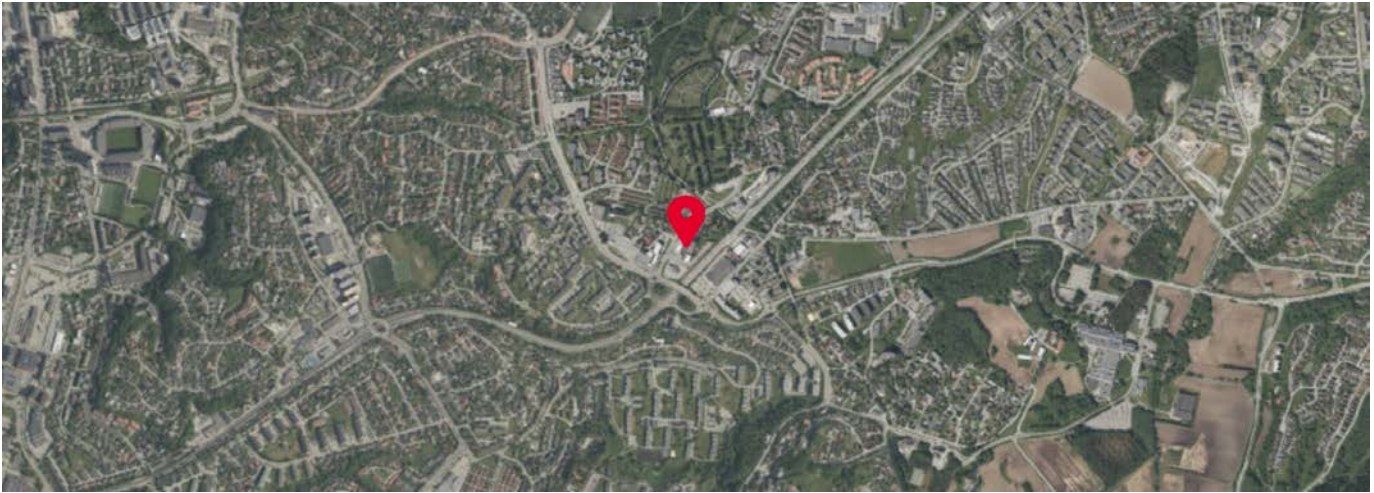



0% 67%

■ Karinelund/Moholt nordre
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Johanna Jakobsdottir

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brøsetvegen 186B

7050 Trondheim

5001-53/203/0/51



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lekasje på vasken på badet. Ble utbedret av rørlegger mars 2026.
Det renner sakte fra vasken på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: K. Lund

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ut et rør under vasken

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Har funnet sølvkre i boden i kjelleren.



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Vasken på badet har vært tett, men nå renner det, men det renner sakte.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Brøsetvegen 186B 7050 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1972
BRA: 22 m²
BRA-i: 20 m²
Rapportdato: 13.3.2026 (Gyldig til 13.3.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40822>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Avløpsrør	TG 3 pga lekkasje fra rør under vask på bad.
Våtrom: Bad. - Overflater	TG 3 er satt pga manglende fall til sluk med fare for lekkasjer ut i tilstøtende rom ved lekkasjer.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 pga at det mangler en låsehempe på hvert av åpningsvinduene.
Kjøkken - Avtrekk	TG 2 pga kullfiltervifte.
Vannledninger	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.
Vannbåren varme	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.
Våtrom: Bad. - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga alder på membran og slukløsning.
Våtrom: Bad. - Sanitærutstyr	TG 2 er satt på eldre servant og rørføringer, samt defekt toalettsete.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad. - Fukt	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.3.2026

Rapportdato
13.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Arne Inge Dyr Dahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Johanna Jakobsdottir**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**

Telefon: **40455776**

Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**

Epost: **Trond@tft.no**

Tittel:

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Brøsetvegen 186B, 7050 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **53**

Bruksnr: **203**

Festenr:

Seksjonsnr: **39**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1972**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er på ett plan i 2. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med betongplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	20	20 Romfordeling: Entre, stue/kjøkken og bad.	0	0	0
Kjeller	2	0	2 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	22	20	2	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2004.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det mangler en låsehempe på hvert av åpningsvinduene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere låsehempes på vinduer.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

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

Det anbefales å etablere silikonefuge i overgang vegg/benkeplate mot vannsøl.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
FA for ombygging av hotell til leiligheter er datert 26.02.2007	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-3
Det er redusert avrenning fra vask på bad. Videre er det lekkasje fra rørdeler under vask.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig rengjøring av sluk/avløp. Utskifting av avløpsrør som lekker.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Stoppekran ble ikke påvist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.	

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Kursfortegnelse og sikringer er dårlig merket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ja	
Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-2	
Det ble ikke påvist skader eller avvik og anlegget vurderes derfor å fungere som tiltenkt. Det gjøres likevel oppmerksom på at anlegget vurderes å ha oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anlegget bør etterses av fagmann.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

6.10 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke fall til sluk. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det registreres mindre riss i flisfuger på vegg i dusjsone.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	
Kostnadsestimat overflater	20 000 - 100 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast, Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales etablering av dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Toalettsete er defekt.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Lekkasje under servant må utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

Dokumentasjon

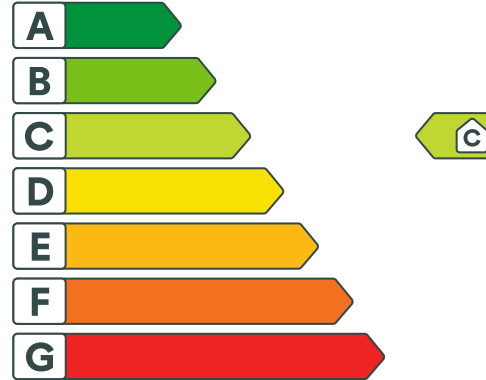
6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse Brøsetvegen 186B, 7050 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 13.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-270397
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 10530083
Gårdsnummer 53	Bruksnummer 203
Seksjonsnummer 39	Bruksenhetsnummer H0317



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 20,0 m²	Oppvarmet bruksareal 20,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
142,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år
5 220 kWh



Brøsetvegen 186B, 7050 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Brøsetvegen 186B, 7050 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET BOXBO

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET BOXBO

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

ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET – LÅSING

Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Nødutganger skal kun brukes som rømningsvei, ikke vanlig inn/utgang. Det er forbudt å sette gjenstand mellom nødutgangsdør og dørkarm for å holde denne åpen. Ved brannalarm skal ikke heis brukes.

VEDLIKEHOLD – SKADER – MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt avløp må holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går igjennom boligen vedlikeholdes av borettslaget. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER – TILKOMSTAREALER- FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket. Dette gjelder også dørmatter.

VASKEROM

Det er ikke tillatt å vaske tøy i felles vaskerom for andre enn borettslagets beboere. Det skal heller ikke vaskes tøy for andre som ikke bor her.

Beboere kan maksimum bruke to maskiner/tørketromler om gangen.

PARKERING

Parkering må kun foregå på anviste oppmerkede plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen form for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene. Parkering skal kun være av biler med gyldig parkeringsbevis.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Beboerne som har 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.

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles-/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom klokken 2300 og 0700 skal det være ro i borettslaget. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlat ikke ting som er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking fra balkong.

KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall, matavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Heggstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger og lignende. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

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. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge- husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensreglene skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 03.oktober 2024

Styret i borettslaget Boxbo

Vedtekter for Borettslaget Boxbo

Sist endret 28.10.22

Org.nr.: 987 142 731

§ 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Borettslaget Boxbo gnr. 53 bnr. 203 snr: 104 i Trondheim kommune 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.

Borettslaget består av 104 andeler.

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

§ 1-3 Kameraovervåking

På grunn av sikkerhet i forhold til borettslagets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

§ 2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer 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) I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10% av andelene jf. lov om borettslag.

(5) 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 en 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 § 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 er i strid med § 2 i vedtektenes.
- (3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem 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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg. Andelseier som vil overta ny andel må enten legg ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 4. Boret 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 utimelig 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.

§ 4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlata bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlata 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 to siste årene. Andelseieren 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

§ 5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuell sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(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 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 konstruksjon 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. Overordnet sameie

Borettslaget Boxbo er pliktig medlem av Sameiet Brøsetveien 186. Borettslaget Boxbo er eier av seksjon 1-104 av sameiets 125 seksjoner.

§ 7. Pålegg om salg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold

Andelseierens 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.

§ 7-2 Pålegg om salg

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.

§ 7-3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 8. Felleskostnader og pantessikkerhet

§ 8-1 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.

§ 8-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har leg panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 9. Styret og dets vedtak

§ 9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

§ 9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjøre møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre en minst tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygning, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
 2. å øke antallet 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.

§ 9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura. Styret eller den styret bemyndiger skal representere borettslaget i styre- og sameiemøte i Sameiet Brøsetveien 186. Styret eller den styret bemyndiger kan imidlertid ikke uten særskilt vedta i generalforsamlingen stemme til fordel for vedtak som ligger utenfor styret alminnelige fullmaktsområde, jfr. vedtektenes § 8.

§ 10. Generalforsamlingen

§ 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 10-2 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.

§ 10-3 Varsel om 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.

(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 andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 9-3 (1).

§ 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 10-6 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.

§ 10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedta 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 flertall av de stemmer som er avgitt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 11. Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 12-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv 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 avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 12-2 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.

§ 12-3 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.

§ 13. Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 13-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Trondheim, 15. juni 2006

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET BOXBO

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET BOXBO

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

ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET – LÅSING

Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Nødutganger skal kun brukes som rømningsvei, ikke vanlig inn/utgang. Det er forbudt å sette gjenstand mellom nødutgangsdør og dørkarm for å holde denne åpen. Ved brannalarm skal ikke heis brukes.

VEDLIKEHOLD – SKADER – MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt avløp må holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går igjennom boligen vedlikeholdes av borettslaget. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER – TILKOMSTAREALER- FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket. Dette gjelder også dørmatter.

VASKEROM

Det er ikke tillatt å vaske tøy i felles vaskerom for andre enn borettslagets beboere. Det skal heller ikke vaskes tøy for andre som ikke bor her.

Beboere kan maksimum bruke to maskiner/tørketromler om gangen.

PARKERING

Parkering må kun foregå på anviste oppmerkede plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen form for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene. Parkering skal kun være av biler med gyldig parkeringsbevis.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Beboerne som har 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.

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles-/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom klokken 2300 og 0700 skal det være ro i borettslaget. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlat ikke ting som er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking fra balkong.

KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall, matavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Heggstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger og lignende. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

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. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge- husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensreglene skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 03.oktober 2024

Styret i borettslaget Boxbo

**VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET BRØSETVEIEN 186**
Vedtatt på sameiermøtet 07.03.2008

1. NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Brøsetveien 186.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 53, bnr. 203, i Trondheim kommune. De enkelte sameiere har eiendomsrett til ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

En bruksenhet består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

3. FORMÅL

Sameiet har kombinert bolig og næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

Også fellesareal skal benyttes i tråd med sitt formål. Fellesareal tillagt boligseksjonene, jf. pkt 4 siste avsnitt, har som formål å tjene boligseksjonene disse er tilknyttet til.

4. FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONENE

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf pkt. 3. Bruken av bruksenheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Eier av boligseksjonene har enerett til bruk av fellesareal slik dette fremgår av vedlegg 1. til vedtektene. Eneretten kan fra sameiets side sies opp eller endres dersom sameiets forhold og hensynet til øvrige sameiere gjør dette strengt nødvendig. Endring eller oppsigelse besluttet av sameiermøtet, og krever to tredjedels flertall av stemmene avgitt på møtet. Utgifter knyttet til de aktuelle fellesarealene dekkes av eierne av boligseksjonene. Utgiftene fordeles iht. brøk dersom annen fordeling ikke er naturlig. Eksempelvis dersom kostnaden er knyttet til areal beliggende utelukkende mellom næringsseksjon og Borettslaget Boxbo.

5. JURIDISKE DISPOSISJONER

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker. Unntatt for meldeplikt ved bortleie er seksjoner som eies av Borettslaget Boxbo.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameie har ikke oppløsningsrett.

6. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

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

7. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameier som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf pkt. 6.

8. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt. 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameier for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre på fra 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

10. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet på sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

11. ORDENSREGLER

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet. Vedtak om andre, eller endrede, ordensregler gjøres med simpelt flertall.

12. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

13. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning. Vedlikehold i sameiet skal gjennomføres i henhold til denne planen.

Næringsseksjonen har ansvar for gjennomføring av vedlikehold av fellesareal/bygningsmasse i umiddelbar tilknytning til denne. Ansvar for vedlikehold for øvrig tilligger boligseksjonene. Borettslaget Boxbo vedlikeholder fellesareal/bygningsmasse tilknyttet dette i gammel fløy. Dersom det opprettes et interesselag for boliger i ny fløy, vil denne gis tilsvarende ansvar. I motsatt fall vil ansvaret ligge hos sameiet i fellesskap, som deretter viderefakturerer seksjonene i ny fløy, jf. vedtektenes pkt. 14.

Fellesareal/bygningsmasse som benyttes av, eller har umiddelbar tilknytning til både nærings- og boligseksjoner, vedlikeholdes i fellesskap.

Styret kan uansett hvem som har ansvar for vedlikeholdet, i sameieregi gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

14. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal om mulig fordeles mellom borettslagsdelen, næringsdelen og nybygg etter hvor kostnaden naturlig hører hjemme. Dersom enighet om hvor kostnaden hører hjemme ikke kan oppnås, skal kostnaden fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf pkt. 18,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og ev. styrehonorarer,
- e) kostnader ved festeavgift,
- f) eiendomsskatt, jf. vedtektenes pkt. 16

I parkerings- eller bodanlegg hvor de enkelte parkeringsplasser eller boder er tilleggsdeler som tilhører den enkelte bruksenhet, er kostnadene ved den enkelte parkeringsplass eller bod særkostnader. Kostnader knyttet til øvrige deler av parkerings- eller bodanlegget er felleskostnader.

Kostnader knyttet til fellesareal som boligseksjonene har midlertidig eksklusiv bruksrett til, belastes de seksjoner bruksretten er lagt til.

Kostnadene ved betaling av festeavgift er fordelt mellom Borettslaget Boxbo, 50 %, næringsseksjon 23, 33 % og seksjoner i ny boligfløy 26, 66 %. Fordelingen er i tråd med det areal de ulike enhetene disponerer, herunder iberegnet fellesareal til eksklusiv bruk.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene anses som mislighold fra sameiernes side.

16. EIENDOMSSKATT

De ulike typer areal i sameiet er av Trondheim kommune taksert ulikt. Med grunnlag i prinsippene om fordeling av felleskostnader, jf. pkt 14, skal skatten utlignet på sameiet Brøsetveien 186 internt fordeles etter den takserte verdien av det arealet den enkelte seksjon omfatter.

Gjeldende standardtakster er per januar 2007 som følger:

Kjeller (pr. m ² BRA)	2000
Boliger (pr. m ² BRA)	13000
Næringslokaler (pr. m ² BRA)	5000

Verdien av hver seksjon finner man ved å multiplisere antall kvadratmeter med den til enhver tid gjeldende skattetakst for de respektive areal. Skatten utgjør inntil 7 promille av verdien.

Verdi av fellesareal med boligformål tilknyttes boligseksjonene iht. innbyrdes brøk mellom boligseksjoner. Verdi av fellesareal til næringsformål tilknyttes næringsseksjonene. Fellesareal med felles formål bolig og næring, fordeles etter sameiebrøken.

Styret skal utarbeide en egen oversikt over den interne fordelingen av eiendomsskatt i sameiet, og sørge for at kommunen varsles om dette slik at fordelingen kan hensyntas i forbindelse med kommunens utfakturering.

Dersom kommunen velger å utfakturere eiendomsskatt i henhold til en annen fordeling, som for eksempel etter sameierbrøk, skal sameiet gjennomføre et internt justeringsoppgjør.

Ved enhver justering/fordeling skal skattefradrag for boliger hensyntas slik eiere av boliger får det fradrag man til enhver tid har krav på.

17. ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditorer ikke får dekning av de øvrige sameiere.

18. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

19. SKADER PÅ EIENDOMMEN

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene. Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

20. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon(er). Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

21. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

22. LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedtekter for Borettslaget Boxbo

Sist endret 28.10.22

Org.nr.: 987 142 731

§ 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Borettslaget Boxbo gnr. 53 bnr. 203 snr: 104 i Trondheim kommune 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.

Borettslaget består av 104 andeler.

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

§ 1-3 Kameraovervåking

På grunn av sikkerhet i forhold til borettslagets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

§ 2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer 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) I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10% av andelene jf. lov om borettslag.

(5) 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 en 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 § 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 er i strid med § 2 i vedtektenes.
- (3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem 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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg. Andelseier som vil overta ny andel må enten legg ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 4. Boret 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 utimelig 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.

§ 4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseieren 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 to siste årene. Andelseieren 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

§ 5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuell sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(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 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 konstruksjon 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. Overordnet sameie

Borettslaget Boxbo er pliktig medlem av Sameiet Brøsetveien 186. Borettslaget Boxbo er eier av seksjon 1-104 av sameiets 125 seksjoner.

§ 7. Pålegg om salg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold

Andelseierens 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.

§ 7-2 Pålegg om salg

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.

§ 7-3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 8. Felleskostnader og pantessikkerhet

§ 8-1 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.

§ 8-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har leg panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 9. Styret og dets vedtak

§ 9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

§ 9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjøre møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre en minst tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygning, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
 2. å øke antallet 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.

§ 9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura. Styret eller den styret bemyndiger skal representere borettslaget i styre- og sameiemøte i Sameiet Brøsetveien 186. Styret eller den styret bemyndiger kan imidlertid ikke uten særskilt vedta i generalforsamlingen stemme til fordel for vedtak som ligger utenfor styret alminnelige fullmaktsområde, jfr. vedtektenes § 8.

§ 10. Generalforsamlingen

§ 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 10-2 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.

§ 10-3 Varsel om 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.

(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 andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 9-3 (1).

§ 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 10-6 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.

§ 10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedta 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 flertall av de stemmer som er avgitt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 11. Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 12-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv 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 avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 12-2 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.

§ 12-3 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.

§ 13. Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 13-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 13-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Trondheim, 15. juni 2006

Borettslaget Boxbo - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		4 794 552	9 294 420	4 794 520	5 625 905
Felleskostnader kapitaldel		4 500 156	0	4 500 000	4 340 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		531 648	531 648	531 600	531 600
Andre driftsinntekter	1	106 018	101 281	184 000	236 000
Sum driftsinntekter		9 932 374	9 927 349	10 010 120	10 733 505
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-21 996	-22 561	-21 996	-21 996
Styrehonorar		-156 000	-156 000	-156 000	-156 000
Avskrivninger		-75 457	-28 708	-35 777	-90 100
Forretningsførerhonorar		-179 689	-175 048	-179 700	-185 600
Honorar administrative tjenester		-9 908	-9 564	0	0
Eksterne honorar	3	-70 606	-98 789	-23 000	-23 000
Kontingent/felleskostnader	4	-49 100	-49 100	-49 100	-49 100
Drifts- og serviceavtaler	5	-340 116	-293 293	-360 000	-360 000
Vaktmestertjenester		-101 919	-40 963	0	0
Renholdstjenester		-150 938	-116 419	-120 000	-120 000
Løpende vedlikehold	6	-202 317	-531 173	-600 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	7	-86 310	-211 910	-662 000	-662 000
Elektroniske fellesavtaler		-531 900	-508 795	-531 600	-558 500
Forsikring		-223 344	-191 884	-194 600	-254 300
Kommunale tjenester og renovasjon		-828 720	-822 265	-836 400	-915 900
Eiendomsavgifter		-86 182	-84 597	-88 900	-90 500
Festeavgift	8	-527 728	-527 728	-527 730	-668 000
Energi, felles		-1 084 552	-1 167 999	-1 066 800	-1 114 800
Andre driftsutgifter	9	-83 281	-56 691	-9 500	-9 500
Tap på fordringer		-130 140	0	0	0
Sum driftskostnader		-4 940 202	-5 093 485	-5 463 103	-5 879 296
DRIFTSRESULTAT		4 992 173	4 833 863	4 547 017	4 854 209
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		134 817	131 843	96 000	128 000
Finanskostnader		-2 027 963	-2 246 004	-2 200 000	-1 900 000
Netto finansposter		-1 893 146	-2 114 161	-2 104 000	-1 772 000
Resultat før skattekostnad		3 099 027	2 719 702	2 443 017	3 082 209
Ordinært resultat etter skatt		3 099 027	2 719 702	2 443 017	3 082 209
ÅRSRESULTAT	10, 14	3 099 027	2 719 702	2 443 017	3 082 209
Disponering av totalresultat:		3 099 027	2 719 702	2 443 017	3 082 209
Overført til annen egenkapital		3 099 027	2 719 702	0	0

Borettslaget Boxbo - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	91 272 238	91 272 238
Andre anleggsmidler	11	355 052	158 928
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 13	276 761	276 761
Sum anleggsmidler		91 904 051	91 707 926
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	281 183	255 341
Periodiserte kostnader	12	68 449	59 303
Andre fordringer	12	0	170 845
Opptjente renter	12	117 186	99 642
Avsetting tap	12	-130 140	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	3 344 280	2 827 220
Sum omløpsmidler		3 680 958	3 412 350
SUM EIENDELER		95 585 009	95 120 276

Borettslaget Boxbo - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	520 000	520 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	26 261 542	23 162 515
Sum egenkapital		26 781 542	23 682 515
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 15	270 000	270 000
Sum avsetninger og forpliktelser		270 000	270 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	32 204 853	34 593 866
Borettsinnskudd	16, 18	35 596 000	35 596 000
Sum langsiktig gjeld		67 800 853	70 189 866
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 733	257 053
Mellomregning BBL finans		15 460	72 781
Forskudd kunder		209 272	132 784
Påløpte renter		272 781	298 314
Påløpte kostnader		121 368	216 963
Sum kortsiktig gjeld		732 614	977 895
Sum gjeld		68 803 467	71 437 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		95 585 009	95 120 276
Pantstillelser	16	67 800 853	70 189 866

Sted: _____, dato: _____

Atle Lyså
Leder

Vemund Larsen
Styremedlem

Terjei Lillehammer
Styremedlem

John Gabriel Borg Pedersen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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 verdsett 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 og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 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. Forsikringselskapet 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
Utleie av utstyr og areal	106 018	101 281
Sum andre inntekter	106 018	101 281

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	21 996	21 996
Reisekostnader	0	565
Sum personalkostnader	21 996	22 561

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

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	8 325	6 215
Juridisk rådgivning	42 969	75 125
Sum eksterne honorarer	70 606	98 789

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder utsending varsel endring felleskostnader.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	49 100	49 100
Sum felleskostnad velforening/sameie	49 100	49 100

Boligselskapet er underlagt Sameiet Brøsetveien 186 og betaler felleskostnader til selskapet.
Sameiet viderefakturerer andel driftsutgifter, samt festeavgift som er bokført på egen konto i borettslagets regnskap.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	248 051	210 869
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	15 776	16 970
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	8 865
Avtale om kontroll av el-anlegg	13 464	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	62 825	56 589
Sum drifts- og serviceavtaler	340 116	293 293

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 258	127 246
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	84 090	28 873
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	62 170	226 975
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	37 444	23 121
Reparasjon og vedlikehold uteområde	407	119 431
Reparasjon og vedlikehold annet	16 950	5 527
Sum vedlikehold	202 317	531 173

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	86 310	211 910
Sum periodisk vedlikehold	86 310	211 910

Note 8 - FESTEAVGIFT

Boligselskapet er underlagt Sameiet Brøsetveien 186 og betaler felleskostnader til selskapet. Sameiet betaler bl. annet festeavgift som borettslaget dekker via felleskostnadene.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	6 381	9 811
Kontorrekvisita, trykksaker	0	6 711
Drift maskiner	3 590	247
Kostnader vedr. styrearbeid	287	0
Generalforsamling/årsmøte	16 004	15 350
Kurskostnader	0	10 000
Bankgebyrer	1 352	1 077
Andre gebyrer	48 174	9 850
Tilskudd bomiljø	3 064	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 429	3 645
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	83 281	56 691

Andre gebyrer gjelder div gebyr alarm brann utrykning, Banktranser, og Avregning fra BBL Finans A/S.

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	2 434 455	2 096 391
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	3 099 027	2 719 702
Tilbakeført avskrivning	75 457	28 708
Tilgang av anleggsmidler	-271 581	-141 386
Avdrag lån	-2 389 013	-2 267 376
Overført øremerkede midler	0	-1 584
Årets endring i disponible midler	513 889	338 064
Disponible midler i periodens slutt	2 948 344	2 434 455
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	276 761	275 177
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	0	1 584
Totale øremerkede midler i periodens slutt	276 761	276 761
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-270 000	-270 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-270 000	-270 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 955 105	2 441 215

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Maskiner	Maskiner	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	141 386	88 745	28 996	91 196 000	150 000	68 621
Årets tilgang :	271 581	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	412 967	88 745	28 996	91 196 000	150 000	68 621
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	89 164	88 745	28 996	0	118 750	68 621
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	323 802	0	0	91 196 000	31 250	0
Årets avskrivninger :	67 957	0	0	0	7 500	0
Antatt levetid i år :	5	4	5		20	5

Rehabilit.

Anskaffelseskost pr.01.01 :	76 238
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	76 238
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	76 238

Antatt levetid i år :

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Bygninger er anskaffet i år 1960.

Rehabiliteringer er gjennomført t.o.m. 2007.

Bygning og rehabilitering avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Det er avsatt kr 130 140 i tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	276 761	276 761
Sum øremerkede bankinnskudd	276 761	276 761
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	14	14
Bankinnskudd	3 344 266	2 827 206
Sum bankinnskudd	3 344 280	2 827 220

Note 14 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	23 682 515	20 962 813
Andelskapital 01.01	520 000	520 000
Andelskapital 31.12	520 000	520 000
Annen egenkapital 01.01	23 162 515	20 442 813
Årets resultat	3 099 027	2 719 702
Annen egenkapital 31.12	26 261 542	23 162 515
SUM EGENKAPITAL 31.12	26 781 542	23 682 515

Andelskapitalen er kr 520 000,- fordelt på 104 andeler à kr 5 000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	270 000	270 000
Sum avsetninger	270 000	270 000

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	91 272 238
Restgjeld 31.12	67 800 853

Pålydende pantstillelser var 97 693 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Nordea Bank Norge
	ASA
Lånenummer:	006175
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2004
Rentesats:	5.97 %
Betingelser:	Rentebytteavtale til 2033
Beregnet innfridd:	10.11.2034
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	53 061 573
Lånesaldo 01.01:	34 593 866
Avdrag i perioden:	2 389 013
Lånesaldo 31.12:	32 204 853
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	18 457 431

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 006175	2	443 733	887 466
	3	433 835	1 301 505
	1	401 613	401 613
	1	401 332	401 332
	1	399 928	399 928
	1	398 875	398 875
	4	393 610	1 574 440
	3	392 978	1 178 934
	2	391 223	782 446
	2	390 100	780 200
	1	389 328	389 328
	2	389 047	778 094
	1	385 818	385 818
	3	378 798	1 136 394
	1	377 885	377 885
	3	375 218	1 125 654
	15	356 826	5 352 390
	1	346 085	346 085
	4	343 979	1 375 916
	2	308 739	617 478
	2	306 843	613 686
	1	304 386	304 386
	1	303 614	303 614
	1	302 772	302 772
	1	301 999	301 999
	1	301 087	301 087
	1	300 876	300 876
	1	298 911	298 911
	5	279 255	1 396 275
	3	244 085	732 255
	2	243 593	487 186
	24	218 041	5 232 984
	3	213 197	639 591

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

1	203 439	203 439
1	201 403	201 403
1	199 578	199 578
1	197 542	197 542
1	195 506	195 506

Note 18 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	35 596 000	35 596 000
Sum innskudd	35 596 000	35 596 000

Sameiet Brøsetveien 186 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 168 648	1 168 648	1 168 648	1 449 174
Sum driftsinntekter		1 168 648	1 168 648	1 168 648	1 449 174
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	0	-353	-1 000	-1 000
Styrehonorar		0	-2 500	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-31 127	-29 695	-27 089	-32 155
Eksterne honorar	2	-9 627	-8 363	-4 500	-6 189
Drifts- og serviceavtaler	3	-14 865	-14 091	-14 500	-50 711
Vaktmestertjenester		-56 639	-69 524	-70 000	0
Løpende vedlikehold	4	-4 625	0	0	-50 000
Festeavgift	5	-1 227 952	-1 172 052	-1 255 864	-1 284 000
Andre driftsutgifter	6	-8 684	-581	0	0
Sum driftskostnader		-1 353 519	-1 297 158	-1 387 953	-1 439 055
DRIFTSRESULTAT		-184 871	-128 510	-219 305	10 119
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		19 307	23 417	19 000	19 000
Finanskostnader		-27 627	-26 370	-27 000	-27 810
Netto finansposter		-8 320	-2 953	-8 000	-8 810
Resultat før skattekostnad		-193 191	-131 463	-227 305	1 309
Ordinært resultat etter skatt		-193 191	-131 463	-227 305	1 309
ÅRSRESULTAT	7, 10	-193 191	-131 463	-227 305	1 309
Disponering av totalresultat:		-193 191	-131 463	-227 305	1 309
Overført fra annen egenkapital		-193 191	-131 463	0	0

Sameiet Brøsetveien 186 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	8	10 226	0
Opptjente renter	8	19 307	23 417
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	433 383	636 553
Sum omløpsmidler		462 916	659 970
SUM EIENDELER		462 916	659 970

Sameiet Brøsetveien 186 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	462 917	656 108
Sum egenkapital		462 917	656 108
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	3 863
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Sum kortsiktig gjeld		-1	3 862
Sum gjeld		-1	3 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		462 916	659 970

Sted: _____, dato: _____

Ingeborg Støvne
Leder

Atle Lyså
Styremedlem

Gaute Fagerland
Styremedlem

Arve Haugan
Styremedlem

Bjørn Egil Eggen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	0	353
Sum personalkostnader	0	353

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Fakturerte tjenester	744	0
Sum eksterne honorarer	9 627	8 363

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	14 865	14 091
Sum drifts- og serviceavtaler	14 865	14 091

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	4 625	0
Sum vedlikehold	4 625	0

Note 5 - FESTEAVGIFT

Sameiets tomt er festet. Festeavgiften reguleres årlig per 01.01. i samsvar med konsumprisindeks. I 2024 er det betalt 1 227 952,- kroner i festeavgift. Leieforholdet varer til 2075. Dersom tomtfesteloven skulle hjemle rett til innløsning av eiendommer bortfestet til kombinasjonsformål, skal fester ikke kunne kreve innløsning før etter 30 år, 24.05.2034. Fester har fraskrevet seg retten til å si opp leieforholdet hvert 5 år.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	6 231	0
Bankgebyrer	567	570
Andre gebyrer	1 887	12
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	8 684	581

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	656 108	787 571
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-193 191	-131 463
Årets endring i disponible midler	-193 191	-131 463
Disponible midler i periodens slutt	462 917	656 108
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	462 917	656 108

Note 8 - 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 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	16	16
Bankinnskudd	433 367	636 537
Sum bankinnskudd	433 383	636 553

Note 10 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	656 108	787 571
Annen egenkapital 01.01	656 108	787 571
Årets resultat	-193 191	-131 463
Annen egenkapital 31.12	462 917	656 108
SUM EGENKAPITAL 31.12	462 917	656 108

Før branntekniske krav, se egen tegning
 Vedlegg E3
 s. 4 av 41

As built

REV.	DATE	TEKNET	SÅPÅKENT	GODDKENT	TEKST
C	21.02.05	GT	EB	EB	As built
B	31.03.04	GT	EB	EB	Endring på LT 2 P
A	11.03.04	GT	EB	EB	Redusert ennet i sølgelider

BYGGHERRE
REALBO AS

ARKITEKT: **PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS**
 Brattøkk 5, 2010, DRUMMELHEIM KOMMUNE
 Tlf: 73881500, E-post: per.knudsen@perknudsen.no

RIB: [Redacted]
 RE: [Redacted]
 RY: [Redacted]
 RBR: [Redacted]

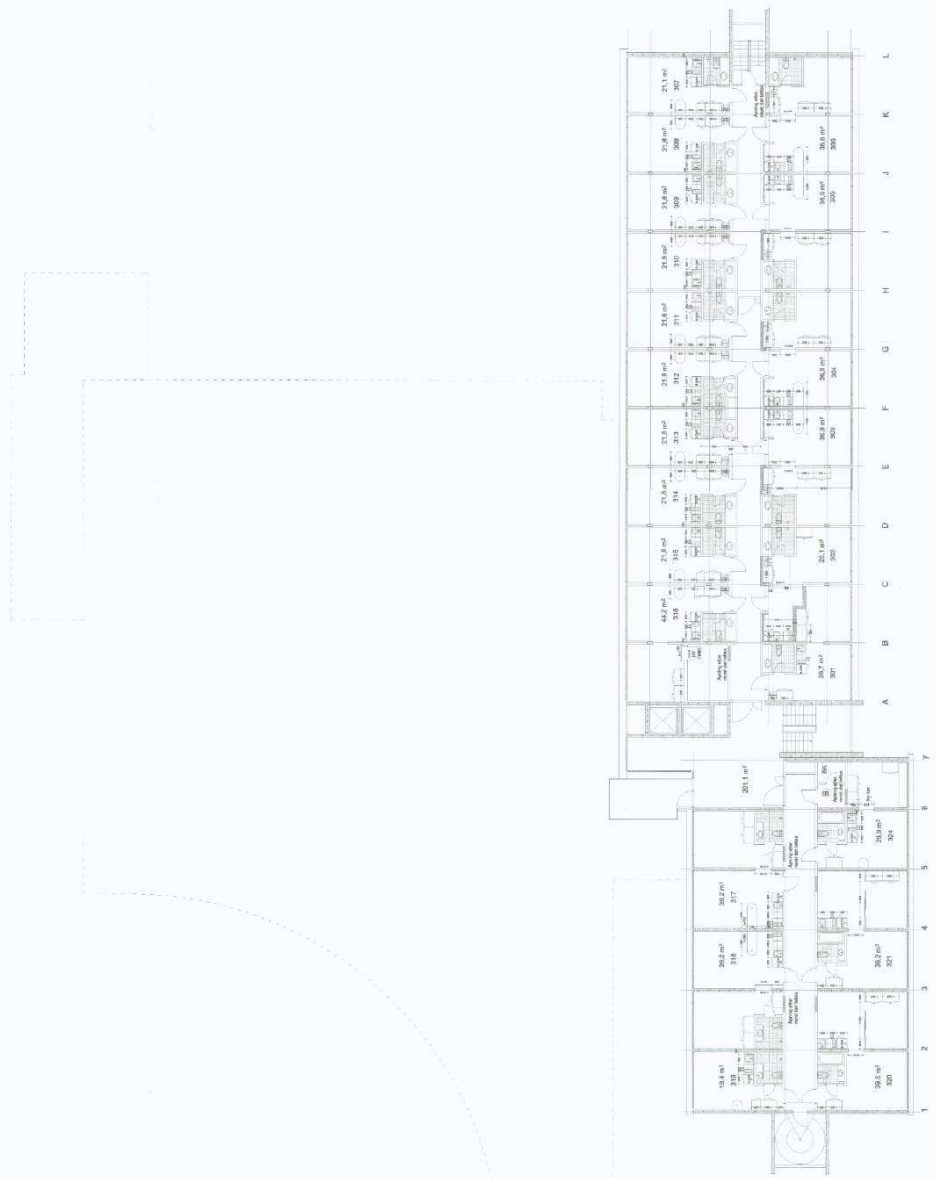
04.12.03
 04.12.03
 04.12.03

PROSJEKT:
BRØSETVEGEN 186

TEGNET: GT	DATE: 15.06.04	PROSJEKTNR.: 230444
SÅGGBEH: EB	MAJ: 1:200	

PLAN 3-4

FILNAVN: 23044-AND03	TEGNINGSNR.: A	0	0	2	3	REVISJON: C
----------------------	-----------------------	----------	----------	----------	----------	--------------------





Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

FERDIGATTEST

N-7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Ingrid Risan

Vår ref.
04/26830/
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato
16.03.2005

BRØSETVEGEN 186, FERDIGATTEST FOR BRUKSENDRING AV HOTELL TIL BOLIGER

Byggested: **Brøsetvegen 186** Gnr.: **53** Bnr.: **104**
Bygningsnummer: **10530083**
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Realbo AS**
Arbeidets art: **§93c. Bruksendring til boligformål**
Tiltakets art: **Hotell-/restaurantbygning**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt plan- og bygningsenheten 04.03.2005.

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

På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 2362/04 og nr. FBR IT 0150/05.

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten


Vår referanse
04/26830

Vår dato
16.03.2005

Det presiseres at ferdigattest bare gjelder boligdelen, og ikke næringsarealene i første etasje, som i følge saksframstilling i sak FBR IT 2362/04 skal behandles som særskilte søknader ved innredning av disse.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE


Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef


Ingrid Risan
saksbehandler

Kopi:
Realbo AS, Kongens gate 34, 7012 TRONDHEIM



Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 53	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brøsetvegen 186B 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Europaveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



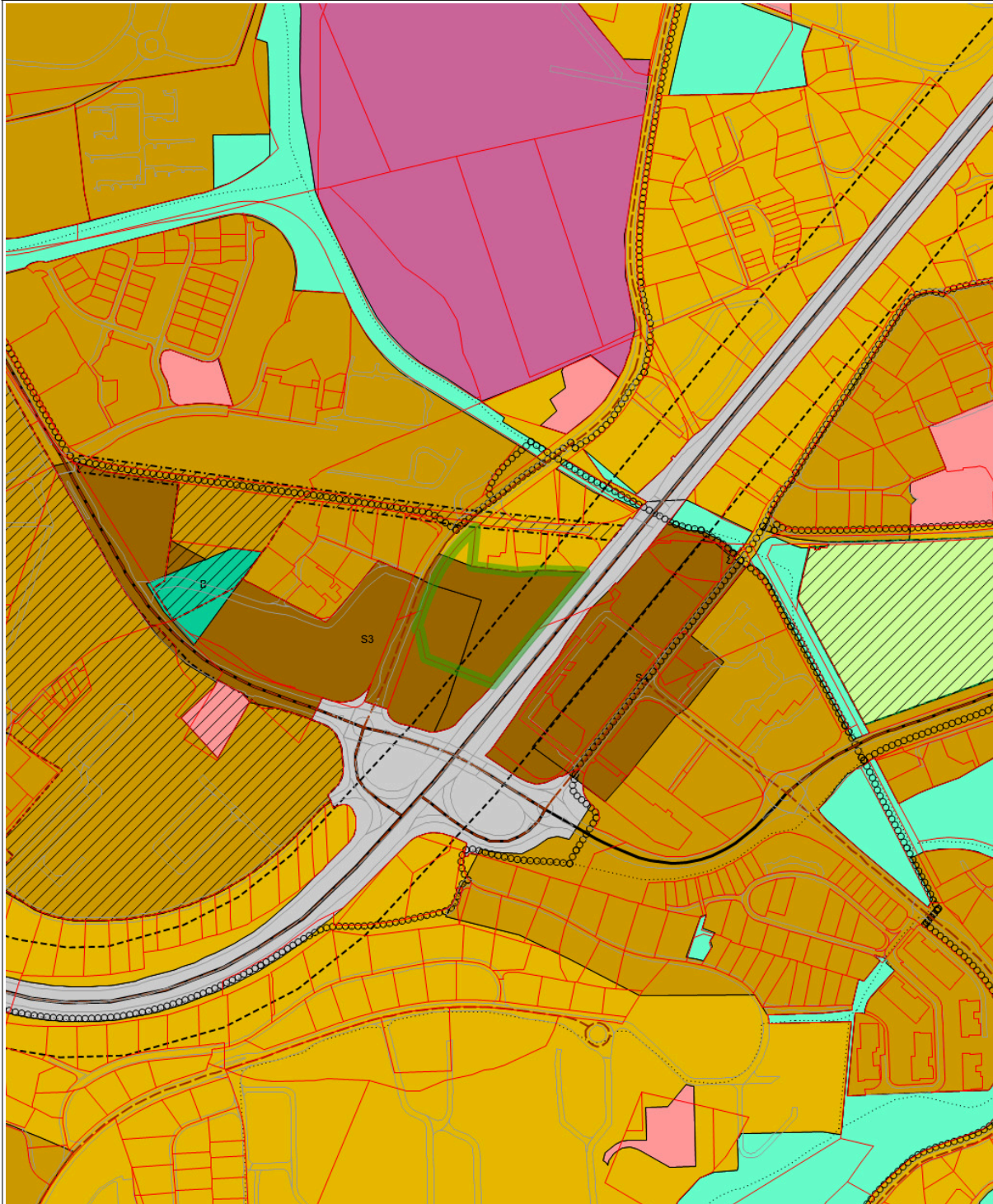
Trondheim

Kommuneplanens arealdel


























Eiendom:	Gnr: 53	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brøsetvegen 186B 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

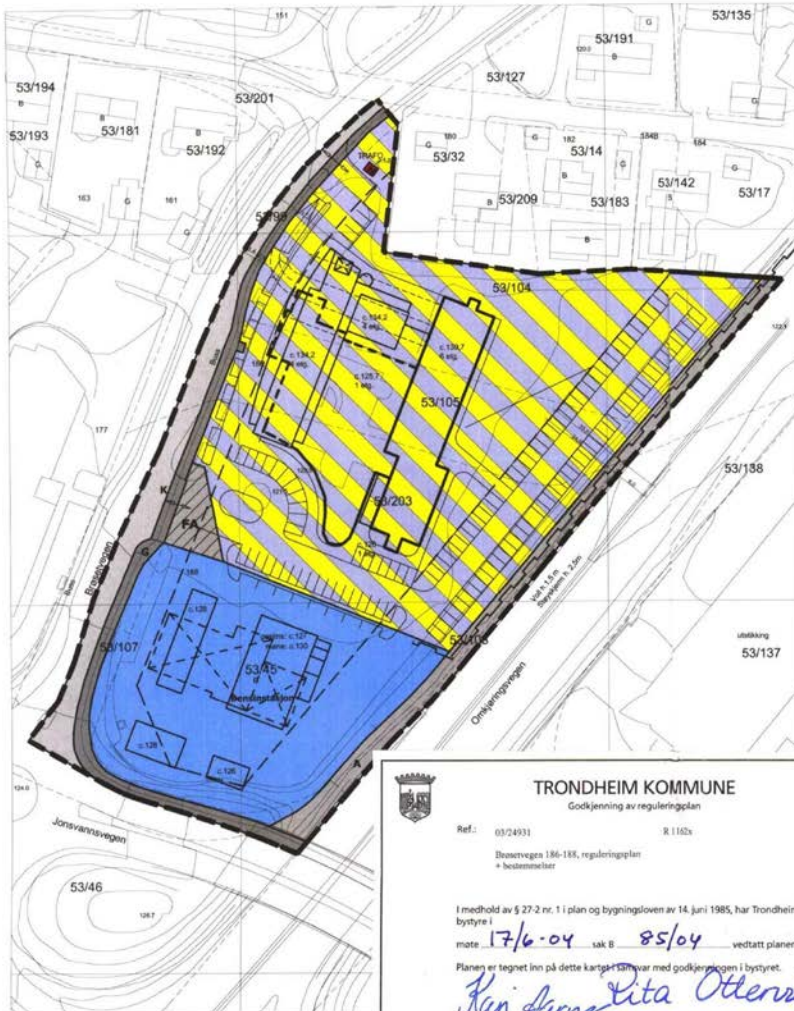


Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring kulturmiljø		Byggegrense - grønn strek
	Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag		Kollektivtrase
	Fjernveg		Hovedveg		Hovedveg bru
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Grav og urnelund
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur
	LNFR				



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

- BYGGEOMRÅDER (100)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)
- Områder for boliger (110)
 - Områder for forretning (120)
 - Områder for kontorbebyggelse (130)
 - Områder for industri/lager (140)
 - Områder for offentlig bebyggelse (160)
 - Områder for bensinstasjon (192)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)
- Gate/veg med fortau (311)
 - Kjøreveg (310)
 - Gang- og sykkelveg (320)
 - Annet trafikkformål (319)
- OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)
- LINJESYMBOLER M.V.**
- Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Regulert tomtegrense
 - Elendomsgrænse som skal oppheves
 - Byggegrense
- FAREOMRÅDER (500)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 5)
- Høyspenningsanlegg (510)
 - Nettstasjon
- SPELIALOMRÅDER (600)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)
- Restriksjonsområde/frislid
- FELLESOMRÅDER (700)**
(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
 - Felles lekeareal (750)
- KOMBINERTE FORMÅL (900)**
(Pbl. §25,2.ledd)
- Områder for boliger/forretning (910)
- OMRIS**
- Omriss av plantaget bebyggelse
 - Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert senterlinje veg
 - Anvisning av avkjørsel
 - Støyskjermer
- TILLATT ANTALL ETASJER OG MAXIMAL BYGGEHØYDE ER ANGITT PÅ PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser for

Brøsetvegen 186, Gnr./Bmr. 53/104, 53/105, 53/203
Brøsetvegen 188 Gnr./Bmr. 53/45

MÅLESTOKK:
1:1000
KARTBLAD: 1133 og K33

REVISJONER	DATO	SIGN.	SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
A	17.11.03	EB	Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	16.12.2003	
B	22.03.04	EB	Offentlig ettesyn	18.12.2003-02.02.2004	
C	26.03.04	EB	Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	20.04.2004	
			Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	03.06.2004	
			Godkjent i Bystyret	17.06.2004	
Planen er utarbeidet av:			TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.	
Planen er fremmet av:			GT	r1162x	
DATO: 29.08.2003			SAKSBEH:	ARKIVNR.	REV.
			EB	A 1 0 1	C

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan


Ref.: 03/24931 R 1162x

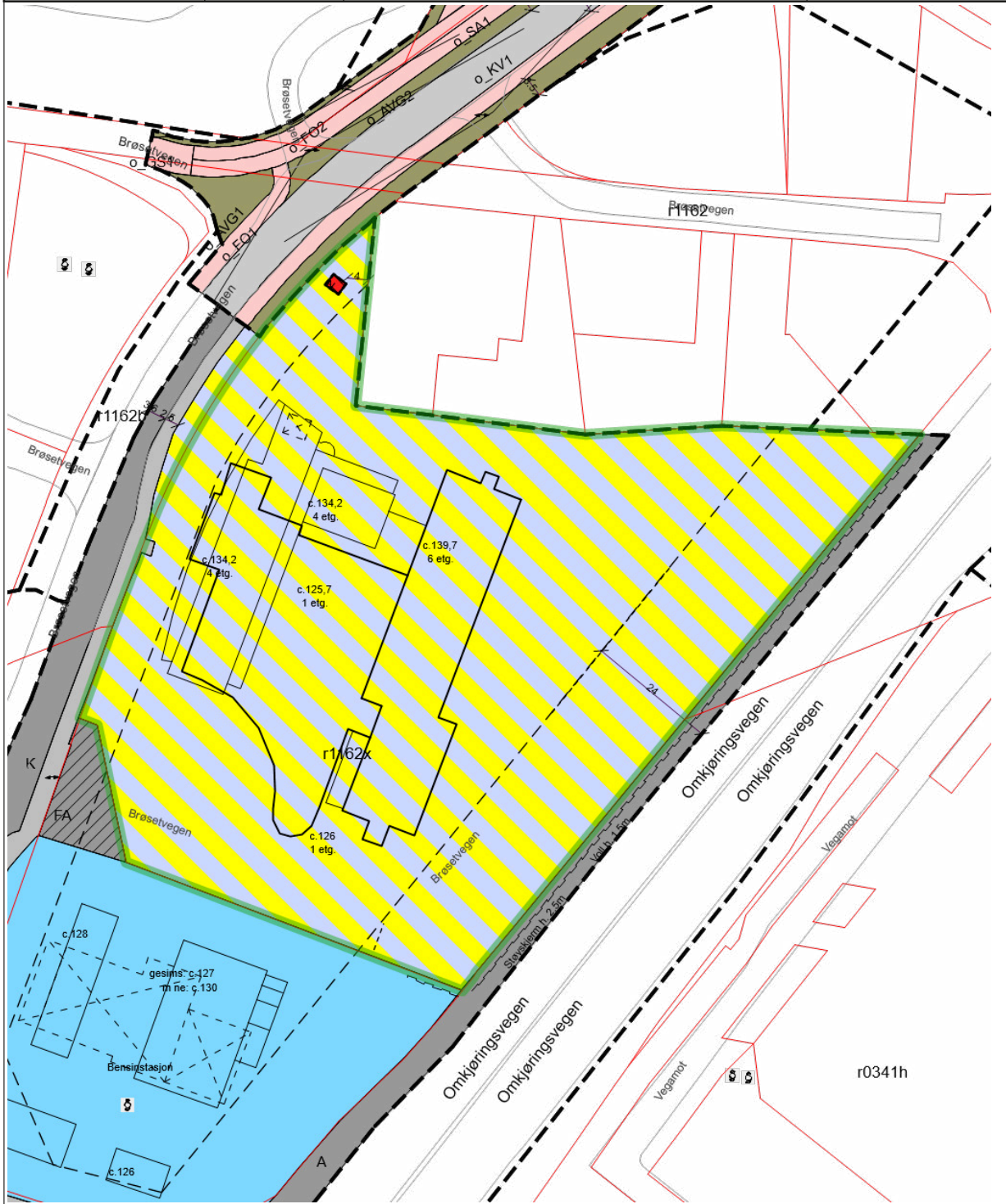
Brøsetvegen 186-188, reguleringsplan
+ bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i møte 17/6-04 sak B 85/04 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet sammen med godkjennelsen i bystyret.

Kan Arnes *Lita Ottervik*
Formannskapsleder Ordfører

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 53	Bnr: 203	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Brøsetvegen 186B 7050 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Europaveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Frisiktlinje
	Regulert parkeringsfelt		Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje
	Høyspenningsanlegg		Offentlig bebyggelse		Bensinstasjon
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Park
	Felles avkjørsel		Bolig/Forretning		Forretning/Kontor
	Kjøreveg		Fortau		Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal		

R 1162X

Arkivsak: 03/24931

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
BRØSETVEGEN 186 OG 188,
GNR./BNR. 53/89, 53/104, 53/107, 53/108, 53/105, 53 203, 53/45.**

Planen er datert	:29.08.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	:26.03.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:26.03.2004
Dato for Bystyrets vedtak	:17.06.2004
Dato for reviderte bestemmelser i hht bystyrets vedtak	: 17.06.2004

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket **pka**, Per Knudsen Arkitektkontor AS, og datert 29.08.2003.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområde	– Kombinert formål boliger/forretning
	– Bensinstasjon
Offentlige trafikkområder	– Kjøreveg
	– Gang- og sykkelveg
	– Annet trafikkformål - støyvoll og støyskjerm
Fareområder	– Nettstasjon
Fellesområder	– Felles avkjørsel

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningsloven § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200/1:500.

Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsler og adkomster, parkering, avfall, uteopphold og leik, redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, møblering, støyskjermingstiltak, terrengarrangeringer, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Utearealer og adkomster skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

§4 KOMBINERTE FORMÅL – område for bolig/forretning

4.1 Forretnings-/serviceandel

Innafor planområdet regulert til kombinert formål, tillates en forretnings-/serviceandel på inntil 2500 m² BRA.

4.2 Boligsammensetning

I "hotellblokka" tillates maksimalt 105 leiligheter hvorav maksimalt 50 kan være ett-roms (minimum 19 m²). Øvrige leiligheter skal være to- og tre-romsleiligheter (minimum 28 m²).

I nybygg tillates maksimalt 27 leiligheter. Leilighetene skal være to-roms eller større, og ingen leiligheter skal være mindre enn 50 m².

4.3 Grad av utnytting

Den samlede tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU= 90 %. I tomteutnyttelsen er ikke kjellerarealer og parkeringsarealer medregnet.

4.4 Byggegrense/byggelinje, etasjeantall og høyder

Ny bebyggelse plasseres som vist på plankart, og med maksimalt det etasjetall/byggehøyder som er oppgitt. Det kan tillates oppbygg for ventilasjonsrom og heis-/trappehus ut over dette.

Mindre avvik av angitt plassering og utstrekning av bygningsvolumene kan tillates. Balkonger og karnapper over første etasje tillates utkraget over byggegrense.

4.5 Utforming

Ved utforming av nybygg skal det legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk, hvor man på en bevisst måte forholder seg til eksisterende byggs arkitektoniske uttrykk. Bygningene skal ha flate eller tilnærmet flate tak.

I nybygg skal leilighetene være gjennomgående/tosidig belyst.

Nybygg skal ha heis, og minimum 20 % av leilighetene skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

4.6 Adkomst

Adkomst skal skje fra Brøsetvegen via avkjørsler avmerket på plankart.

4.7 Parkering

Det totale antallet bakkeparkeringsplasser på eiendommen skal ikke overstige 128 plasser.

I eksisterende blokk ("hotellblokka") skal boliger under 40 m² ha en parkeringsdekning på minimum 0.6 plasser pr. boligenhet. Boliger over 40 m² skal ha en dekning på minimum 1.5 plasser pr. boligenhet.

For boliger i nybygg og for øvrige formål gjelder Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for ytre bydeler.

Minimum 1.0 av plassene pr. boligenhet i nybygg skal etableres i parkeringskjeller på eiendommen.

Parkeringsplasser innafor byggegrense mot Omkjøringsvegen må oppfattes som midlertidige og må kunne fjernes ved en eventuell vegutvidelse.

For sykkelparkering er Trondheim kommunes norm veiledende.

4.8 Nettstasjon

Tilgjengelighet og kabeltraséer inn til nettstasjon på eiendom g.nr./b.nr. 53/104 må ivaretas.

4.9 Skilt

Eksisterende plassering av skilt videreføres. Ved plassering av skilt andre steder skal gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Trondheim følges.

§5 BYGGEOMRÅDER – område for bensinstasjon

5.1 Grad av utnytting

Den samlede tomteutnyttelsen skal ikke overstige TU= 30 %. I tomteutnyttelsen er ikke eventuelle kjellerearealer og parkeringsarealer medregnet.

5.2 Byggegrense/byggelinje, etasjetall og høyder

Ny bebyggelse iht. rammetillatelse gitt 16.12.2002 kan plasseres som vist på plankart. For øvrig skal ny bebyggelse plasseres iht. regulerte byggegrenser, byggehøyder og tomteutnyttelse. Det kan tillates oppbygg for ventilasjonsrom og heis-/trappehus ut over dette.

5.3 Utforming

Ved utforming av nybygg skal det legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming.

5.4 Adkomst

Adkomst skal skje fra Brøsetvegen via felles avkjørsel avmerket på plankart.

5.5 Parkering

For byggeområdet gjelder Trondheim kommunes parkeringsvedtekt for ytre bydeler. Parkeringsplasser innafor byggegrense mot Omkjøringsvegen må oppfattes som midlertidige og må kunne fjernes ved en eventuell vegutvidelse.

5.6 Skilt

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan iht. gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Trondheim kommune.

§6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Kjøreveg

Kjøreveg med avkjørsel og busslomme er vist på planen i henhold til eksisterende situasjon. Ny avkjørsel i nordre del av planområde opparbeides samtidig med påbygg/tilbygg av Brøsetvegen 186.

6.2 Gang- og sykkelveg

Eksisterende gang- og sykkelveg beholdes, og justeres ved opparbeiding av ny avkjørsel lengst mot nord i Brøsetvegen.

6.3 Annet trafikkformål

Eksisterende støyvoll beholdes. På støyvoll skal oppføres støyskjerm iht. plankartet.

§7 FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles avkjørsel skal være felles for hele planområdet.

§8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Støy

Miljødepartementets rundskriv T-8/79 eller retningslinjer som erstatter disse skal gjelde. Dersom rundskrivets grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og utomhusarealer overskrides må støyskjermende tiltak iverksettes.

Mot Omkjøringsvegen skal bebyggelsen og utearealene på tak og på bakken skjermes mot støy med støyskjerm og voll som vist i planen og beskrevet i støyrapport utført av Multiconsult, datert august 2003.

Fasader, herunder ventilasjon, skal støyskjermes slik at gjeldende forskriftskrav for innendørsstøy ivaretas, som beskrevet i ovennevnte støyrapport og i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller seinere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad/melding om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot ulemper fra anleggsvirksomheten skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Det forutsettes at "Bestemmelser om støy fra bygge- og anleggsvirksomheten i Trondheim" legges til grunn for planen. Alle beskyttelsestiltak skal være ferdige før igangsettingstillatelse kan gis.

8.2 Jordforurensing

Før det gis tillatelse til tiltak må det gjennomføres grunnundersøkelser for å kartlegge om det eventuelt finnes forurensende masser på området. Før igangsettingstillatelse gis må eventuell forurenset masse være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensingsmyndighetene, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

8.3 Avløpsledning, teknisk infrastruktur

Eksisterende kommunal vann- og avløpsledning skal sikres med byggelinjer 4 meter til hver side hvis nybygg kommer nærmere.

8.4 Fjernvarmetilknytning

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

§9 Rekkefølgebestemmelser

9.1 Ny avkjørsel mot Brøsetvegen skal opparbeides samtidig med påbygg/tilbygg av Brøsetvegen 186. Det skal samtidig foretas nødvendige tilpassinger av gang- og sykkelveg.

9.2 Skjermet uteoppholdsplass på tak skal opparbeides før brukstillatelse kan gis for de første boligene.

9.3 Fellesareal i nordøst må opparbeides som leke- og aktivitetsareal og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til den østligste bygningen.

Bystyrets vedtak av 17.06.2004 er som følger:**VEDTAK:**

Bystyrets vedtar reguleringsplan for Brøsetvegen 186-188 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitektkontor AS, senest datert 26.03.2004, med bestemmelser senest datert 26.03.2004.

Følgende endringer i reguleringsbestemmelsene:

§ 4.7 Parkering, andre avsnitt:

"I eksisterende blokk ("hotellblokka") skal boliger under 40 m² ha en parkeringsdekning på minimum 0,6 plasser pr. boligenhet. Boliger over 40 m² skal ha en parkeringsdekning på minimum 1,5 plasser pr. boligenhet".

§ 9.3

Fellesareal i nordøst må opparbeides som leke-og aktivitetsareal og ferdigstilles før det gis brukstillatelse til den østligste bygningen.

Vedtaket fattes i henhold til plan-og bygningsloven 27-2 nr. 1.

(Adm. Merknad: Bestemmelser og/eller plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).

F E S T E K O N T R A K T

DAGBOKFØRT

29 DES 83 24853

BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

Mellom herr Inge Øfsteng, Trondheim, f.nr. 231013 [redacted] (I.Ø.)
og Scandic Hotel A/S (Scandic) er inngått følgende kontrakt :

1. I.Ø. fester til Scandic en del av eiendommen gnr. 53, bnr. 45 og 105 som han ved kontrakt tgl. 22.10.1970 har bortfestet til A/S Norske Esso for 105 år. Den utskilte del som festes til Scandic har fått betegnelsen gnr. 53, bnr. 105 og 203 i Trondheim.

2. Leieforholdet varer til 2075 med rett for Scandic til å si opp leieforholdet etter 20 år og deretter hvert 5. år.

I årlig festeavgift betaler Scandic kr. 12.450.- som erlegges forskuddsvis innen utgangen av januar hvert år.

Leien skal gjelde fra 1. januar 1984.

Festeavgiften kan kreves regulert hvert 10. år ved at det avholdes ny offentlig grunnverditakst. Ved omtaksering skal det sees bort fra bebyggelse og annen påkostning som Esso og Scandic har foretatt på parsellene.

Omkostninger i forbindelse med omtakseringer skal bæres av Scandic.

3. Scandic skal benytte eiendommen til fortsatt drift av det påstående hotell og hva dermed står i forbindelse.

Scandic skal ha rett til å drive hotellvirksomheten gjennom andre. Eventuell overdragelse av festekontrakten til tredjemann skal på forhånd godkjennes av I. Ø. Godkjennelsen kan bare nektes av saklig grunn.

Det er en betingelse for kontrakten at Scandic får konsesjon og alle nødvendige tillatelser til hotellvirksomheten.

Den festede eiendom gnr. 53, bnr. 105 og bnr. 203 skal være fri for pengeheftelser eller andre heftelser som kan innskrenke Scandic's forannevnte benyttelse av eiendommen.

4. Scandic betaler alle avgifter som har direkte forbindelse med Scandic's anlegg på eiendommen.

5. Dersom gnr. 53, bnr. 105 og bnr. 203 skal selges eller på annen måte overdras, skal Scandic ha forkjøpsrett til eiendommen til en pris som beviselig kan oppnås av andre. Eieren plikter å varsle Scandic om påtenkt salg i rekommandert brev med minst ett års frist.

- 2 -

6. Kontrakten skal tinglyses på gnr. 53, bnr. 105 og bnr. 203 i Trondheim, og Scandic bærer omkostningene i denne forbindelse.

Samtidig avlyses Norske Esso's festekontrakt som nevnt under pkt. 1 i den utskilte tomt gnr. 53, bnr. 105 og bnr. 203, og det tinglyses klausul om gjensidig ferdselsrett for eiendommene gnr. 53, bnr. 45 og gnr. 53, bnr. 105 og bnr. 203 i Trondheim i A/S Norske Esso's skjøte til Scandic Hotel A/S.

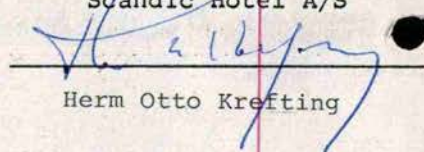
Trondheim/Oslo, den 21. desember 1983.

Som bortfester:

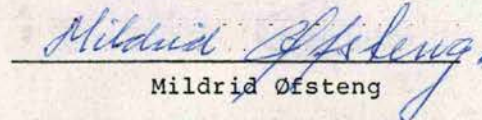

Inge Øfsteng

Som fester:

Scandic Hotel A/S


Herm Otto Krefting

Som ektefelle samtykker jeg i kontrakten:


Mildrid Øfsteng



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Brøsetvegen 186B
7050 TRONDHEIM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold**Telefon:** 954 72 624
E-post: christian.droyvold@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre