



aktiv.

Alfred Larsens gate 8, 7031 TRONDHEIM

**Koselig 2-roms loftsleilighet |  
Garasjeplass | Store vinduer i stue  
| Rolig, men sentralt | Kort vei til  
NTNU Gløshaugen**



Eiendomsmegler

## Kirsti Næss Olsen

**Mobil** 464 00 865

**E-post** kirsti.olsen@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 44 404,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 535 754,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 737,-  
**Selger:** Erlend Fagerli

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1903  
**BRA-i/BRA Total** 43/50 kvm  
**Tomtstr.:** 454.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 62, bnr. 180  
**Andelsnr.:** 8  
**Oppdragsnr.:** 1710250041

# Velkommen til Alfred Larsens gate 8!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Alfred Larsens gate 8.

Dette er en lys, trivelig og arealeffektiv 2-roms andelsleilighet, utmerket for studenter eller deg som er førstegangskjøper. Området er rolig, men sentralt, i umiddelbar nærhet til buss, butikker og idrettsanlegg. NTNU Gløshaugen ligger i gangavstand, og det er hyppige bussavganger mot sentrum. Leiligheten ligger på enden i øverste etasje, med fin planløsning og store T-postvinduer i stuen.

Verdt å merke seg:

- Kjellerbod på ca. 7 kvm
- Åpen stue-/kjøkkenløsning
- Trebjelker og downlights
- Opplegg for oppvaskmaskin
- Bad/vaskerom med gulvvarme
- Toalettet byttet ut i 2015
- Soverommet måler ca. 8 kvm
- Stort garderobeskap i rommet

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	34
Egenerklæring .....	37
Plantegning 3. etasje .....	42
Tilstandsrapport .....	43
Energiattest .....	61
Vedtekter .....	62
Husordensregler .....	72
Regnskap 2023 .....	79
Byggetegninger .....	82
Midlertidig brukstillatelse for rehabilitering .....	87
Reguleringsplan .....	88
Reguleringskart .....	90
Budskjema .....	101



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 43 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 50 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> - Bod i kjeller.

3. etasje:

BRA-i: 43 m<sup>2</sup> - Entre, soverom, bad, stue, kjøkken.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 7 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

454.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Området er rolig, samtidig som det er kort vei til sentrum og alle fasiliteter. Beliggenheten egner seg godt for studenter, med gangavstand til butikker, busstopp og gode utdanningstilbud på NTNU Gløshaugen. Leiligheten ligger øverst i en flermannsbolig fra 1903, og fellesområdet er opparbeidet med gressplen, gjesteparkering og to markterrasser.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og attraktivt område, ca. 10 minutters gange fra Lerkendal stadion i Trondheim kommune. Beliggenheten passer godt både for studenter og voksne.

Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra, kun 3 minutters gange unna, og her finner du også post i butikk. Coop Extra ligger i Max-bygget, som rommer flere butikker, blant annet et apotek og en frisørsalong. Like ved finnes også en YX bensinstasjon.



Området byr på gode turmuligheter med kort vei til flotte stier langs Nidelva. Tempestien og Tempeparken, som for tiden oppgraderes og forventes ferdigstilt til sommeren, gir enda bedre rekreasjonsmuligheter for beboerne.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Bebyggelsen i området består av småhus, eneboliger og høyblokker.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

NTNU Gløshaugen ligger ca. 15 minutters gange unna, og det er gode bussforbindelser til øvrige utdanningstilbud i byen. SiT Helgasetr treningssenter (for studenter) ligger like i nærheten, mens det nærmeste private treningssenteret nås på ca. 9 minutter til fots. Tempe idrettsanlegg, med idrettshall og flere kunstgressbaner, ligger kun 8 minutter unna. For småbarnsfamilier er det verdt å nevne at Tempe barnehage ligger like ved.

Leiligheten har en flott beliggenhet med gode turmuligheter i begge retninger. Det er umiddelbar nærhet til stier langs Nidelva, og kort vei til Bymarka med Theisendammen, som byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt.

I tillegg er det naturligvis kort vei til flere av Trondheims mest kjente severdigheter. På Lerkendal stadion kan man se Rosenborg spille sine hjemmekamper i Eliteserien, og Nidarosdomen er en av byens største attraksjoner. Høgskoleparken, som ligger nedenfor den staselige hovedbygningen på NTNU Gløshaugen, er også verdt et besøk. Kristiansten festning ligger ca. 2,5 km unna og byr på flotte rekreasjonsområder og historiske severdigheter.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Området har et godt kollektivtilbud via buss. Holdeplassen Valøyvegen, kun tre minutter unna, har hyppige avganger mot sentrum.

#### **Bygningssakkyndig**

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Takstmann Rune Normannseth v/ Takst Forum AS opplyser om følgende byggemåte: Leilighetsbygg er oppført i 3. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et

trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe fukt i vinduskarmene på badet.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fikset fukt i vinduskarmene på badet, mars 2021.

Arbeid utført av: Tømrer Sigmund Fagerli.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I mars 2021 lakk det noe vann gjennom taket i gangen. Ble fikset måneden etter og har ikke vært et problem siden.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av fibernett, oktober 2021. Alle i borettslaget fikk det installert (i regi av borettslaget), har derfor ikke samsvarserklæringen selv.

Arbeid utført av: RealNett

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fikset lekkasje i taket i gangen i april 2021 (som nevnt allerede). Hele borettslaget ble malt utvendig i 2019 (kvittring datert til 2018, men ifølge styreleder ble det gjort i 2019).

Arbeid utført av: Tømrer Sigmund Fagerli. Lundebergs Malerservice.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I 2008 var det noen mus i kjelleren. Det ble tatt tiltak, bl.a. tett hull der mus kunne komme inn. Har ikke vært et problem siden da. Ikke opplevd dette selv, fikk høre det av styreleder i borettslaget.

Tilleggskommentar:

Styret planlegger å kjøpe inn nytt hagemøblement denne våren/sommeren.

## **Innhold**

### **ENTRÈ**

Velkommen inn i en lys og arealeffektiv 2-roms, et flott utleieobjekt eller det perfekte førstegangskjøpet. Leiligheten ligger i tredje etasje og har adkomst via en felles trappeoppgang. Ved ytterdøren er det ringeklokke og plass til kafésett, og vel inne er entreen utstyrt med dørtelefon og downlights i taket. Veggene er lysmalte, og i rommet passer det fint å innrede med knagger og skohyller.

### **STUE**

Innenfor entreen danner stuen og kjøkkenet et åpent og innbydende allrom, med gode lysforhold via store T-postvinduer i front. Dagslyset suppleres ypperlig av downlights rundt hele himlingen, og rommet har laminatgulv, originale trebjelker og vegger malt i en dus grånyanse. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med både spisebord og sofagruppe.

### **KJØKKEN**

Kjøkkenet er oppført langs den ene kneveggen, med hvite, glatte fronter, et plassbygd høyskap og en matchende benkeplate av laminat med dobbel oppvaskum. Over kokesonen er en ventilator installert, og downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Kjøkkenet har oppvaskmaskin og avsatt plass til komfyr.

### **BAD/WC/VASKEROM**

Badet har flislagt gulv med varme, mens veggene er kledd med fliser og våtromplater i lysegrått. Her følger det med vaskemaskin, og på badet er det god ventilasjon, et åpent dusjhjørne og et toalett montert i 2015. Den øvrige innredningen består av et hvitt servantskap og et speil med belysning.

### **SOVEROM OG GARDEROBE**

Soverommet måler ca. 8 kvm, innredet med laminatgulv og duse vegger for en behagelig atmosfære. Rommet har mye oppbevaring i et veggskap og et stort garderobeskap med dels speilfronter. Boligen har god lagringsplass, i et kott ved stuen og i en disponibel kjellerbod på ca. 7 kvm. I tillegg finner du tre fellesboder for lagring i kjelleren.

## **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:

- Loft (konstruksjonsoppbygging):



Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon på gulv, tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert. Eier opplyser om en mindre lekkasje i himlingen i entre. Ved kontroll på kaldloft og i himling registreres det ikke fukt. Dampsperre(plastfolie) i taket mot kaldloft registreres ikke, da med fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Videre er plast synlig på kald side i kottet og det gjøres da oppmerksom på at dampsperre skal etableres på varm side. Ingen tegn til skader blir likevel observert. Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter. TG 2 grunnet alder/ utførelse. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bør ytterligere kontrolleres/ etableres.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue/ kjøkken på rundt 15 mm. Det ble likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Avløpsrør:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerte som tiltenkt. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Elektrisk:

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

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmtvannsbereder:

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

- Våtrom - Bad:

Det ble ikke registres membran i sluket. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater og utførelse er restlevetiden og vannsikkerheten på rommet usikker.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom - Bad:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Sluket er avgrenset fra resten av rommet med en forhøyet fliskant rundt dusjsonen. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv og silikonfuge i overgang vegg/ gulv. Det registreres misfarging i 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. Utbedringskostnader overflater: kr 150 000 - 300 000.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Alt av hvitevarer følger med, inkludert kjøleskap, oppvaskmaskin, ovn med stekeplater og vaskemaskin.

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Toalett fra 2015 på badet.
- Vinduene ble skiftet i 2011.
- Takvinduer byttet ut i 2005.
- En 130 liters bereder fra 1990.
- Baderommet er trolig fra 1990.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget har en kollektiv avtale for internettgrunnpakke, med mulighet for å oppgradere til høyere hastighet om ønskelig. Boligen er tilknyttet fibernettverk, som gir rask og stabil internettforbindelse.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer en egen p-plass i et felles garasjeanlegg, med en årlig kostnad på kr. 1 000.

Gjesteparkering kan foregå i bakgården etter kl. 17.00, ellers henvises det til offentlige parkeringsplasser i området. Kontakt styret ved spørsmål.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

### **Polisenummer**

SP616136

### **Diverse**

#### **AREAL**

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.

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.

#### **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 tinglysning. 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 tinglysning 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.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og gulvvarme på badet.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Rød

### Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 490 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 608 229

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 432 916

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet for TV og internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling 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 felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, eiendomsavgifter og strøm i fellesareal.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Felleskostnader kapitaldel: kr 679,-
- Felleskostnader driftsdel: kr 2 058,-

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 737

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 44 404

#### **Andel fellesgjeld år**

2025

#### **Fellesgjeld pr. dato**

04.02.2025

#### **Andel fellesformue**

Kr 46 996

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Oskarsborg Borettslaget

**Organisasjonsnummer**

984698879

**Andelsnummer**

8

**Om borettslaget**

Borettslaget Oskarsborg er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Låne nummer: 90517242836, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2025: 7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 14

Saldo per 04.02.2025: 512 487

Andel av saldo: 44 404

Første termin/første avdrag: 30.12.2016 ( siste termin 30.12.2031 )

Flytende rente

**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. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

**Forkjøpsrett**

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

**Regnskap/budsjett**

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 56 504,-



- Egenkapital: kr 1 606 584,-
- Disponible midler: kr 552 449,-
- Årets endring i disponible midler: kr 941,-

### **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**

De beboere som ønsker det kan anskaffe hund. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes. De plikter som følger av dette skjemaet må overholdes strengt. Særlig skal nevnes båndtvang (hele året) på borettslagets eiendom, samt plikt til umiddelbar fjerning av ekstrementer. Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til fjerning av dyret, eller oppsigelse av leieforholdet.

Mindre dyr (fugler og lignende) som holdes "innenfor" leiligheten og ikke på annen måte er til genanse for naboene kan anskaffes og holdes uten godkjenning. Ved tvil kontakt styret før anskaffelse.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Gulvene i oppgangen - inklusive trappene og rekkverket - skal vaskes minst 1 gang pr. uke (fortrinnsvis mot ukesslutt). Hver leilighetsinnehaver er ansvarlig for at oppgangen (gulvet på egen etasje samt trappen ned til neste etasje, blir vasket i de uker den enkelte er satt opp med.

Alle beboere i oppgangen rengjør fellesrom tilhørende oppgangen, herunder også

vinduspuss. Gjelder etter turnusordning.

Tak og vegger i oppgangen vaskes ved fellesinnsats når det er nødvendig, eller etter pålegg fra styret.

Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, bør alle som har anledning bidra i den grad de kan. Dette gjelder også for eventuelle fremleiere.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 62, bruksnummer 180 i Trondheim kommune. Andelsnr. 8 i Oskarsborg Borettslaget med orgnr. 984698879

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

27.06.1903 ERKLÆRING/AVTALE

Avståelse av grunn til Trondheim kommune.

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: KNR: 1601 GNR: 62 BNR: 180 FNR: 0 SNR: 1

27.06.1922 ERKLÆRING/AVTALE

Refusjonsplikt til kommunen.

Overført fra: KNR: 1601 GNR: 62 BNR: 180 FNR: 0 SNR: 1

15.08.2002 ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 62 BNR: 548

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 62 BNR: 548 FNR: 0  
SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 62 BNR: 548 FNR: 0  
SNR: 2

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 62 BNR: 548 FNR: 0  
SNR: 3

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 62 BNR: 548 FNR: 0  
SNR: 4

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i forbindelse med oppføring av selve bygningen, noe som ikke er uvanlig for eldre boliger. Det foreligger derimot midlertidig brukstillatelse for rehabilitering av eiendommen datert 10.05.1990.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens bruk. Det foreligger byggetegninger i forbindelse med rehabilitering. Det er oppført en vegg mot felles gang/trapperom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via privat vei.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Alfred Larsens gate 11, planID r1155ab, datert 27.05.2002. Eiendommen er regulert til boligformål.

Relaterte planer:

Plannavn: Tempe Valøya, område B (1.9.1998)  
Planid: r1155x

Planforslag:

Plannavn: Tempe, Valøya og Sluppen  
Planid: r20120020

Reguleringsformål: Hensikten med planen er omforming av et område preget av næring- og industribedrifter i variert skala, til en moderne ny bydel. Planen skal avklare hovedstrukturen som gir rom for store bygningsvolumer og høyhus som vil signalisere bydelen. Planen skal sikre overordnet arealbruk og gi rammer for utbyggingsmønster, utnyttning, grøntområder, kulturminner, teknisk og sosial infrastruktur.

#### **Adgang til utleie**

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.



### **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

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. 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.

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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 490 000 (Prisantydning)

---

44 404 (Andel av fellesgjeld)

---

2 534 404 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 535 754 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 543 654 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 546 454 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

#### **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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### **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.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 32 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990,- oppgjørshonorar kr 5 995,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 30 085,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

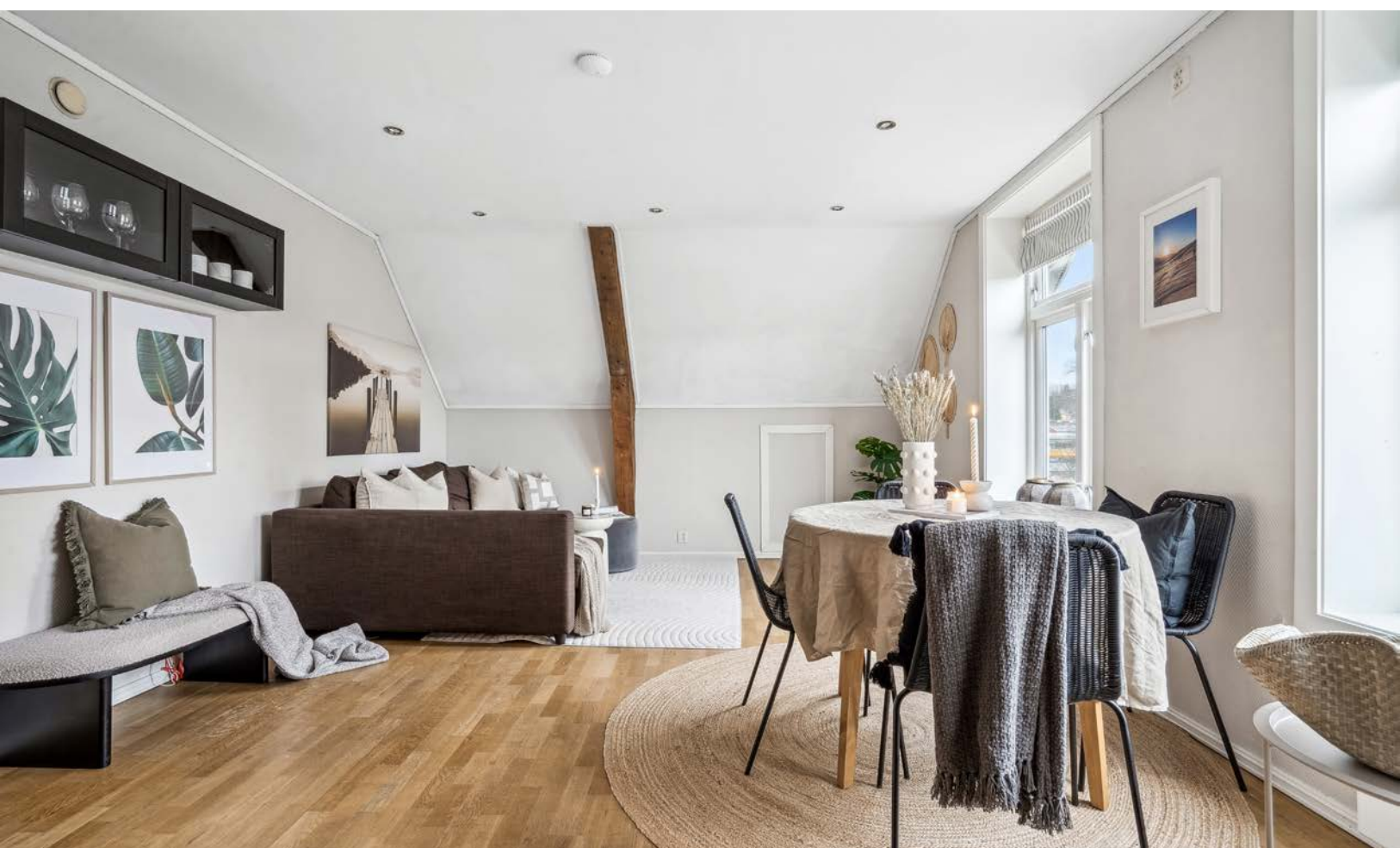
Kirsti Næss Olsen  
Eiendomsmegler  
kirsti.olsen@aktiv.no  
Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

07.03.2025





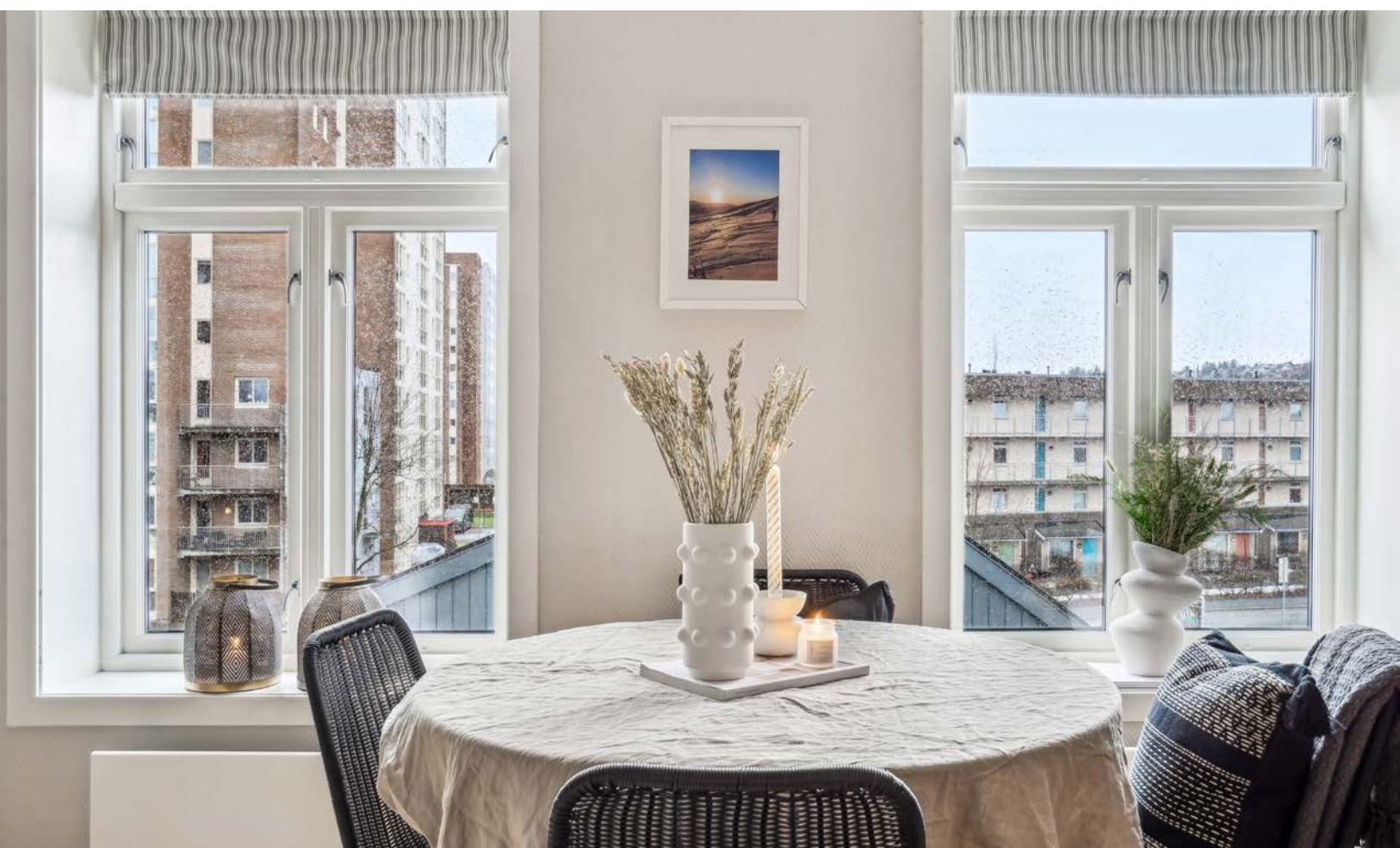






















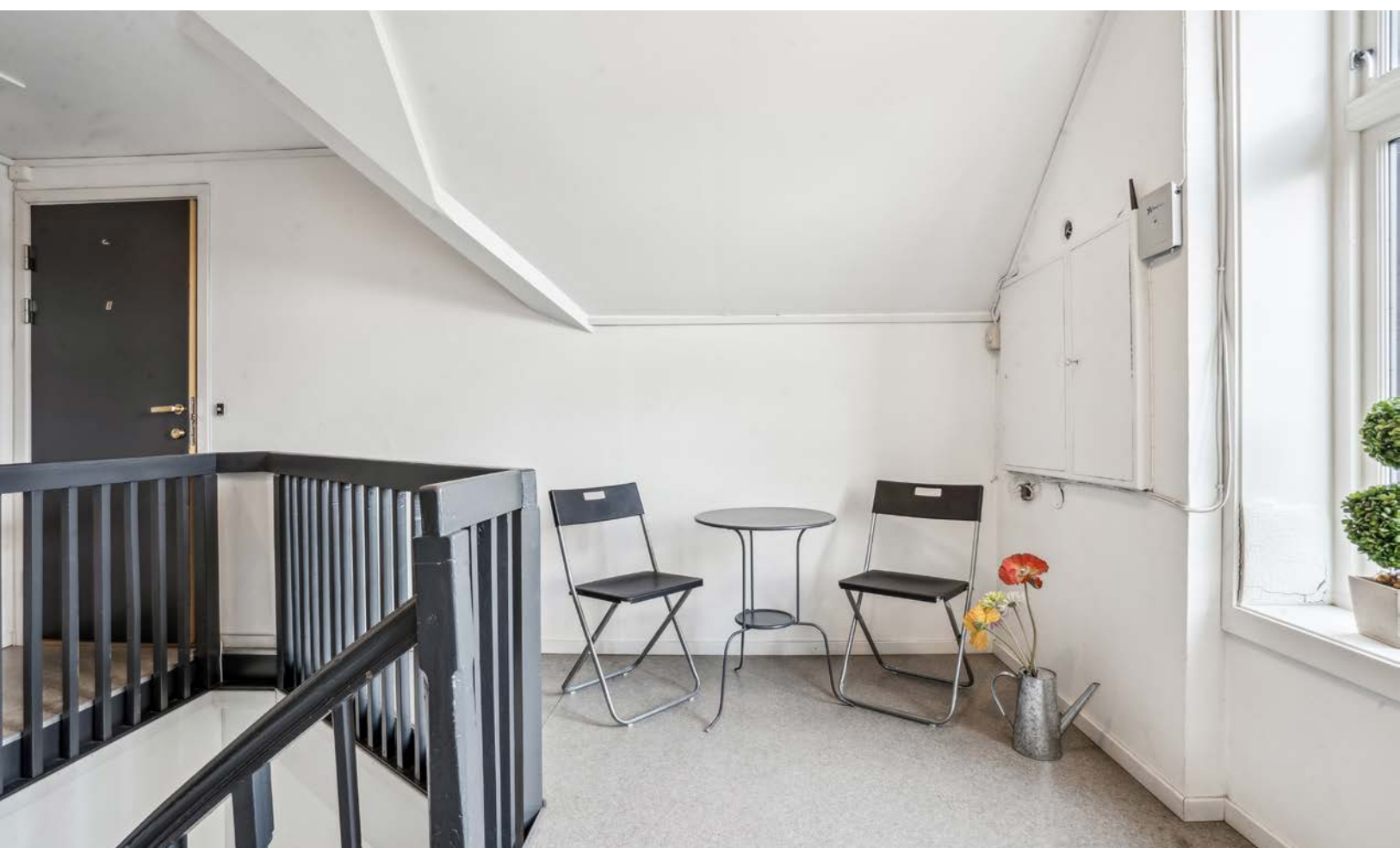






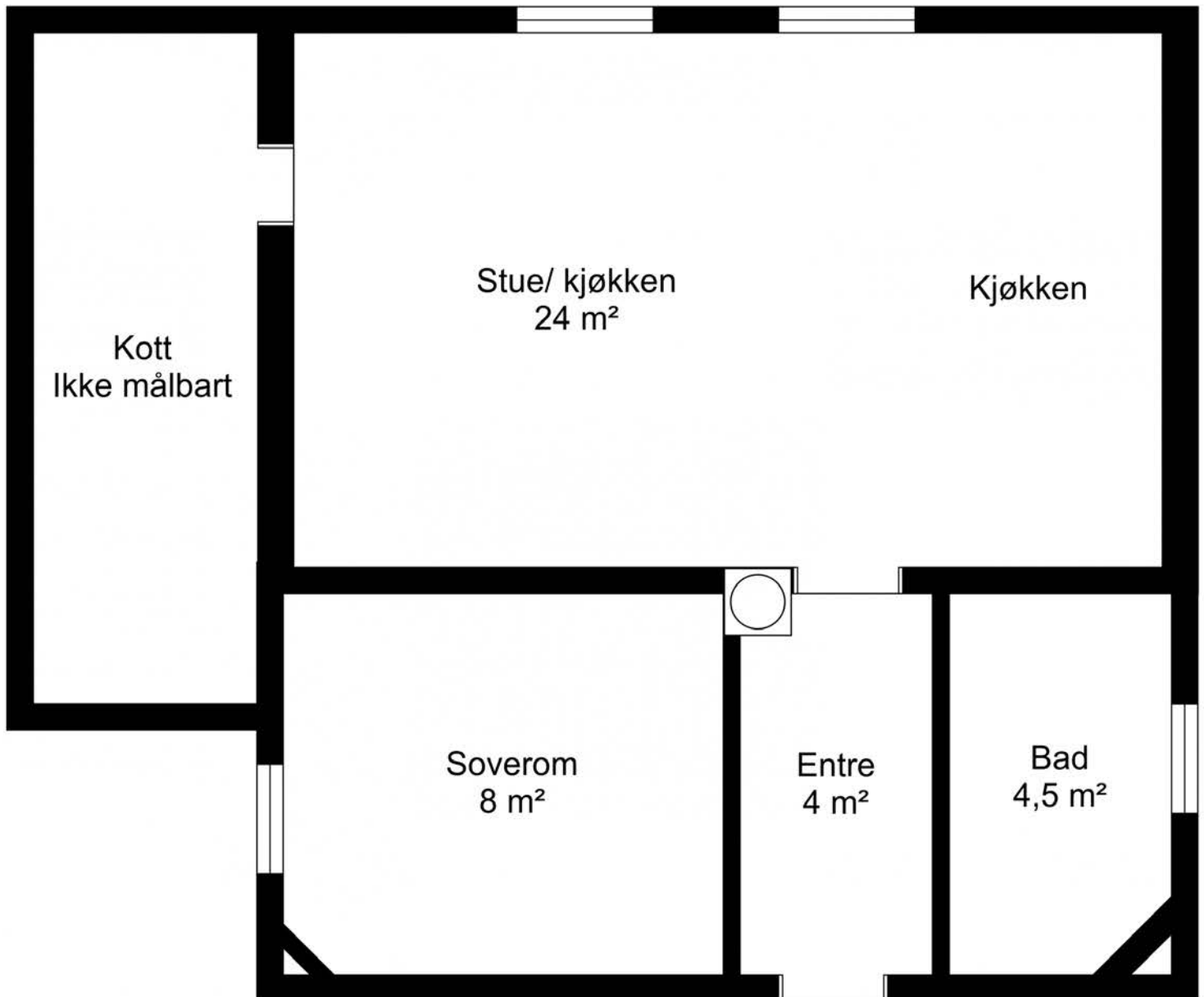






# Alfred Larsens gate 8

## 3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Alfred Larsens gate 8 - Nabolaget Valene/Tempe/Lerkendal syd - vurdert av 131 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



## Offentlig transport

🚗 Tempevegen 11 Linje 20, 109	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Lerkendal stasjon Linje R70	15 min 🚶 1.1 km
🚉 Breidablikk Linje 9	29 min 🚶 1.9 km
🚉 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 🚶 7.9 km
✈️ Trondheim Værnes	29 min 🚶

## Skoler

Nidarvoll skole (1-7 kl.) 478 elever, 27 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Nardo skole (1-7 kl.) 309 elever, 23 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 289 elever, 19 klasser	6 min 🚶 2.2 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	7 min 🚶 3.1 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 559 elever, 27 klasser	8 min 🚶 3.1 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min 🚶 2.7 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 🚶 2.9 km



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100



## Opplevd trygghet

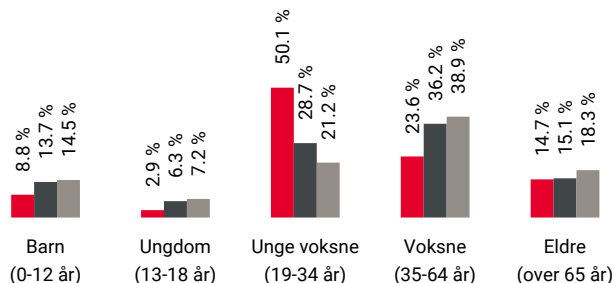
Veldig trygt 68/100



## Naboskapet

Høflige 52/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valene/Tempe/Lerkendal sy...	2 235	1 977
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Tempe barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 🚶 0.3 km
Lerkendal barnehage (0-5 år) 59 barn	10 min 🚶 0.7 km
Solflata barnehage (1-5 år) 25 barn	11 min 🚶 0.8 km

## Dagligvare

Coop Extra Tempe Post i butikk	3 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Sorgenfri	9 min 🚶



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

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



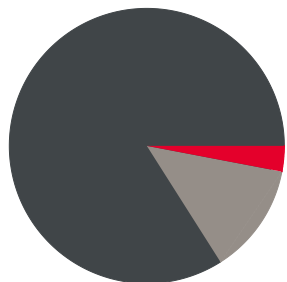
### Aktivitetstilbud

Bra 75/100

## Sport

⚽ Alfred Larsens veg, Ballplass	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Tempe idrettsplass	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
🏃 Impulse Tr.senter Lerkendal	9 min	🚶
🏃 High Energy Trondheim	21 min	🚶

## Boligmasse



- 3% enebolig
- 84% blokk
- 13% annet

«Nabolaget er rolig men likevel er det svært enkelt å ta seg til byen på kort tid både med sykkel og buss.»

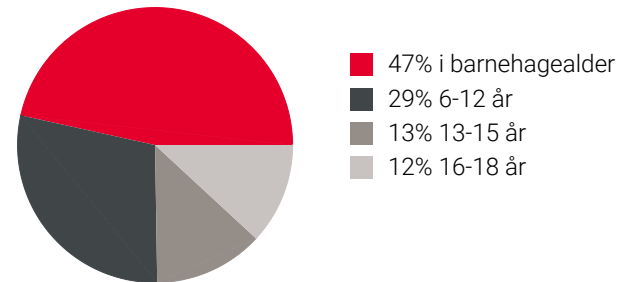
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

📦 Nardo centeret	6 min	🚗
📦 Apotek 1 Tempe	4 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



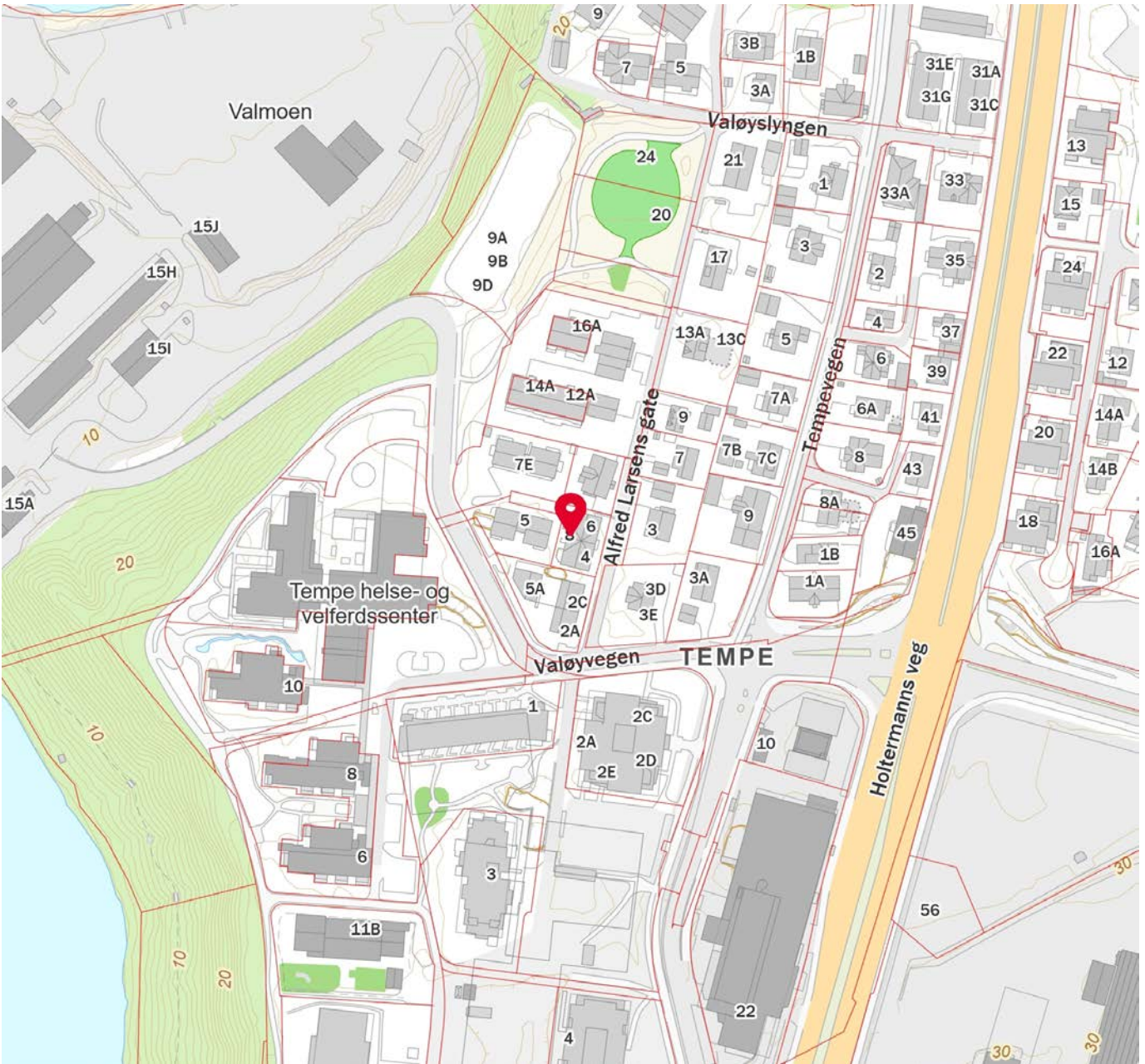
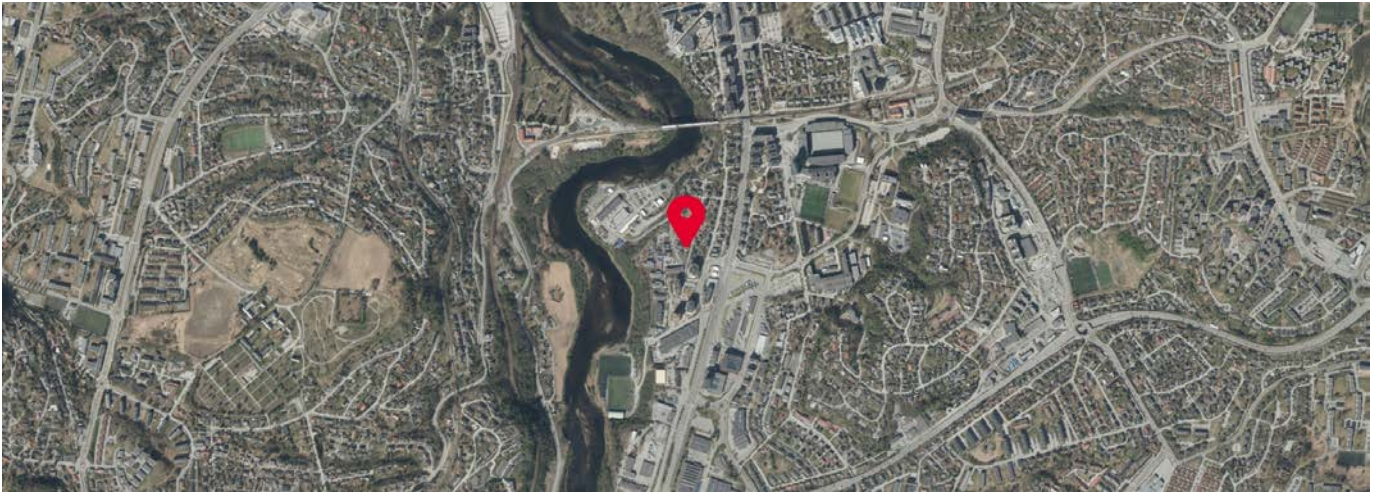
0% 69%

- Valene/Tempe/Lerkendal syd
- Trondheim
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710250041	
<b>Selger 1 navn</b>	
Erlend Fagerli	
<b>Gateadresse</b>	
Alfred Larsens gate 8	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
TRONDHEIM	7031
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	509886

Document reference: 1710250041

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Noe fukt i vinduskarmene på badet.

Initialer selger: EF

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikset fukt i vinduskarmene på badet, mars 2021.

Arbeid utført av

Tømrer Sigmund Fagerli.

Filer

[Tømrer, kvittering.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I mars 2021 lakk det noe vann gjennom taket i gangen. Ble fikset måneden etter og har ikke vært et problem siden.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av fibernett, oktober 2021. Alle i borettslaget fikk det installert (i regi av borettslaget), har derfor ikke samsvarserklæringen selv.

Arbeid utført av

RealNett

Filer

[RealNett faktura.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikset lekkasje i taket i gangen i april 2021 (som nevnt allerede). Hele borettslaget ble malt utvendig i 2019 (kvittering datert til 2018, men ifølge styreleder ble det gjort i 2019).

Arbeid utført av

Tømrer Sigmund Fagerli. Lundebergs Malerservice.

Filer

[Tømrer, kvittering.pdf](#)

[Lundebergs Malerservice.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I 2008 var det noen mus i kjelleren. Det ble fattet tiltak, bl.a. tett hull der mus kunne komme inn. Har ikke vært et problem siden da. Ikke opplevd dette selv, fikk høre det av styreleder i borettslaget.

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

Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

Styret planlegger å kjøpe inn nytt hagemøblement denne våren/sommeren.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250041

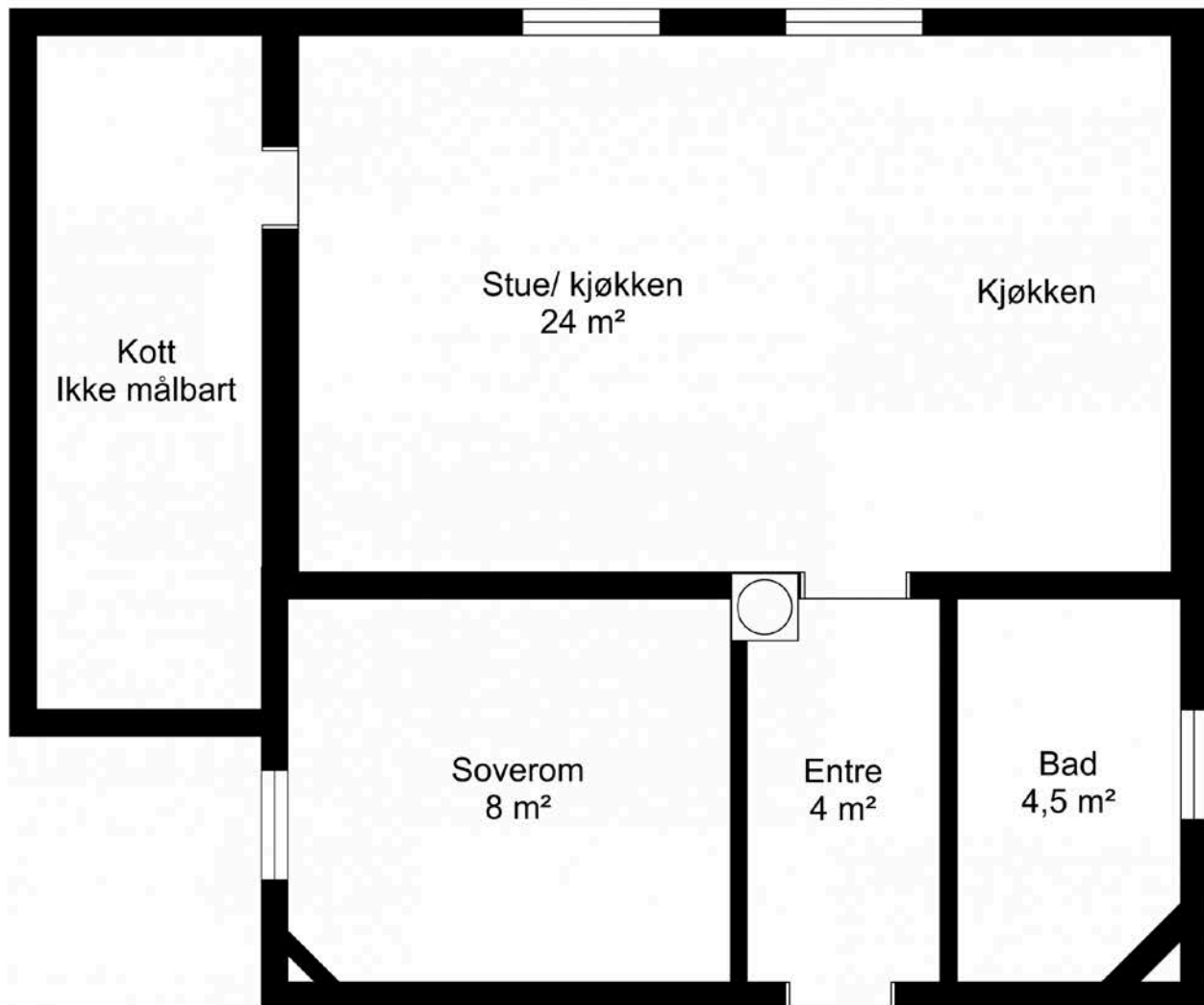
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Fagerli	93fc3e79381d584af53a8b9 2a573681758708d35	03.03.2025 14:19:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250041

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

## Alfred Larsens gate 8

### 3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



# Alfred Larsens gate 8 7031 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1903

BRA: 43 m<sup>2</sup>

BRA-i: 43 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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.

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

### 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/27028>

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: Bad

##### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Sluket er avgrenset fra resten av rommet med en forhøyet fliskant rundt dusjsonen. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv og silikonfuge i overgang vegg/ gulv. Det registreres misfarging i overflater.

##### 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.

Utbedringskostnader overflater: 150 000 - 300 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Loftet er et isolert kaldloft med synlig trekonstruksjon på gulv, tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert.

Eier opplyser om en mindre lekkasje i himlingen i entre. Ved kontroll på kaldloft og i himling registreres det ikke fukt. Dampspærre(plastfolie) i taket mot kaldloft registreres ikke, da med fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Videre er plast synlig på kald side i kottet og det gjøres da oppmerksom på at dampspærre skal etableres på varm side. Ingen tegn til skader blir likevel observert.

Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter. TG 2 grunnet alder/ utførelse.

##### Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bør ytterligere kontrolleres/ etableres.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue/ kjøkken på rundt 15 mm.

Det ble likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

##### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## Vannledninger

### Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerte som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak

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

## Elektrisk

### Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble ikke registres membran i sluket

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater og utførelse er restlevetiden og vannsikkerheten på rommet usikker.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

### Oppsummering

Pipa er trolig en teglpipe av eldre dato og det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.



#### **Anbefalte tiltak**

Ytterligere undersøkelser vedrørende bruk av pipe anbefales.

---

#### **Våtrom: Bad**

#### **Oppsummering av ventilasjon**

Avtrekket er fuktstyrt og ikke kontrollert.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
5.2.2025

Rapportdato  
10.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Erlend Fagerli

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Rune Normannseth      Telefon: 47380371  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Epost: rune@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

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: Alfred Larsens gate 8, 7031 Trondheim

Kommunenr: 5001      Gårdsnr: 62      Bruksnr: 180      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1903 - Oppgradert/ renoveret i 1990.

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Leilighetsbygg er oppført i 3. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. 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>

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	43	43	0	0	0
Kjellerbod	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>50</b>	<b>43</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. Etasje	43	43	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. Etasje	43	43	0	Entre, soverom, bad, stue, kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Kjellerbod

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	7	0	7	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 7 m<sup>2</sup> og medtatt som BRA-E.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer opplyses skiftet i 2011. Takvinduer er datert 2005.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon på gulv, tak og vegger. Det registreres synlige misfarginger stedvis på taktro/ sperrer, uten å måle skadelige verdier på befaringsdagen. Ingen aktive lekkasjer eller skader ble registrert.</p> <p>Eier opplyser om en mindre lekkasje i himlingen i entre. Ved kontroll på kaldloft og i himling registreres det ikke fukt. Dampspærre(plastfolie) i taket mot kaldloft registreres ikke, da med fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Videre er plast synlig på kald side i kottet og det gjøres da oppmerksom på at dampspærre skal etableres på varm side. Ingen tegn til skader blir likevel observert.</p> <p>Grunnet alder og byggemåte så er det påregnelig med stedvis skjevheter. TG 2 grunnet alder/ utførelse.</p>	



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bør ytterligere kontrolleres/ etableres.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue/ kjøkken på rundt 15 mm.	
Det ble likevel ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-IU</b>
Pipa er trolig en teglpipe av eldre dato og det er ikke etablert ildsted i leiligheten. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser vedrørende bruk av pipe anbefales.	

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredningen er trolig fra 1990 og fremstår med normal aldringsmessig slitasje. Enkelte justeringer på dører/ skap må likevel påregnes. Waterguard som stenger vannet ved en eventuell lekkasje er etablert på rommet.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt byggetegninger av 3. etasjen og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

Midlertidig brukstillatelse er datert 10.05.1990.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

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

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

1990.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? 1990.	Ja
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerte som tiltenkt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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 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

**TG-2**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
1990	
Størrelse	
130 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	
TG-2	
Det blir ikke opplyst om svikt, men berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på bad/ kjøkken.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
TG-1	

## 6.12 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er trolig fra 1990.	
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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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?	Ja



Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.          Sluket er avgrenset fra resten av rommet med en forhøyet flis kant rundt dusjsonen.          Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv og silikonefuge i overgang vegg/ gulv.          Det registreres misfarging i overflater.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>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.</p>	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>150 000 - 300 000</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble ikke registres membran i sluket          Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.          Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.          Det er ikke montert bunnlister under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.</p> <p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater og utførelse er restlevetiden og vannsikkerheten på rommet usikker.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Utstyrt med dusjnise/ åpen dusj, wc, servantskap, opplegg for vaskemaskin. Wc opplyses skiftet i 2015.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<p>Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-IU</b>
Avtrekket er fuktstyrt og ikke kontrollert.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

### 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

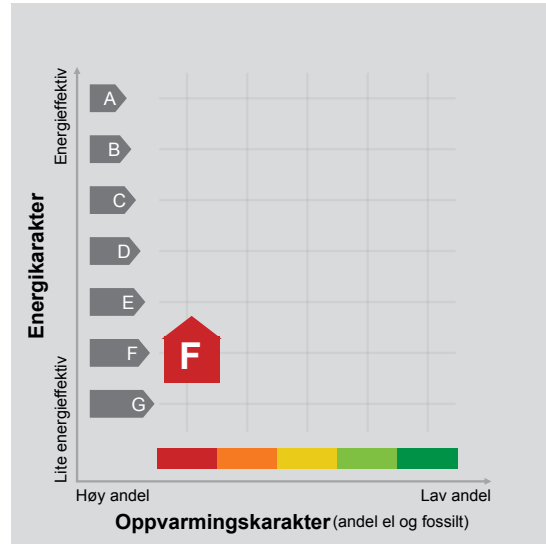
## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

Adresse	Alfred Larsens gate 8
Postnummer	7031
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182784486
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-76461
Dato	06.02.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 7 327 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 327 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



# BORETTSLAGET OSKARSBORG

Vedtekter for Borettslaget Oskarsborg, [org.nr.](#) 984 698 879. Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling September 2008. Sist endret 23.04.2018

## §1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget Oskarsborg er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører engasjert av borettslaget.

## §2 Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere (3-1 — 4-3)

- (1) Andelene skal være på femhundrede kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1)**. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

# BORETTSLAGET OSKARSBORG

## 2-2 Sameie i andel (5-2)

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2.**

## 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **vedtektenes punkt 2.**
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. **I** motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## §3 Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)

- (1) Det praktiseres ingen forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

## §4. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget (5-1), (5-11)

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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.

# BORETTSLAGET OSKARSBORG

- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

## **4-2 Bruksoverlating** (5-3/10)

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

# BORETTSLAGET OSKARSBORG

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. **§5.**

## Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)

- (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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, 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, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.
- (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 (5-17/18)

- (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



# BORETTSLAGET OSKARSBORG

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 termonuter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

## §6 Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg (5-22)

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, **jf borettslagslovens § 5-22 første ledd.** Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse (5-23)

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 **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.**

## §7 Felleskostnader og pantesikkerhet

# BORETTSLAGET OSKARSBORG

## **7-1 Felleskostnader** (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.

## **7-2 Borettslagets pantesikkerhet** (5-20)

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

## **§8 Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret** (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver** (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak** (8-6)

- (1) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

# BORETTSLAGET OSKARSBORG

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. øke tallet på andeler eller 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

## **8-4 Representasjon og fullmakt** (8-16)

Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## **§9 Faste utvalg og komiteer**

### **9-1 Valgkomite**

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
- (3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.

## **§10 Generalforsamlingen**

### **10-1 Myndighet** (7-1)

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **10-2 Tidspunkt for generalforsamling** (7-4)

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling** (7-4)

# BORETTSLAGET OSKARSBORG

- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter **vedtektenes punkt 10-3 (1)**.
- 13) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.

**10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)** På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

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

## **10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

## **10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)**

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 (7-8), (7-11)**



# BORETTSLAGET OSKARSBORG

- (1) Foruten saker **som** nevnt i **punkt 10-4 i vedtektene**, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg sl-al skje skriftlig.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## §11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 11-1 Inhabilitet (8-14)

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

### 11-2 Taushetsplikt (13-1)

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.

### 11-3 Mindretallsvern (8-15)

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.

## §12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 12-1 Vedtektsendringer (7-11)

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

# BORETTSLAGET OSKARSBORG

## **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

# HUSORDENSREGLER FOR BORETSLAGET

OSLARSBØRGA

## 1. LEILIGHETEN SKAL IKKE BENYTTES SLIK AT ANDRE BEBOERE GENERES

Det følger direkte av leiekontrakten at leiligheten ikke skal benyttes slik at det generer andre. Dette gjelder imidlertid ikke bare leiligheten, men også all annen virksomhet på borettslagets område.

Spesielt gjelder følgende:

Det skal være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00 hverdager og til kl. 09.00 lør-, søn, og helligdager.

Spesielt støyende virksomhet, uansett art, skal ikke forekomme etter kl. 21.00, samt på søn- og helligdager før kl. 13.00 og etter kl. 17.00

Dersom man planlegger virksomhet (herunder både snekring/hamring og fester) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør naboene varsles om dette på forhånd (gjærne med en lapp på oppslagstavlen i oppgangen).

Næringsvirksomhet og hjemmearbeid som medfører generende støy er forbudt.

Sang og musikk undervisning er kun tillatt med samtykke av de naboer som eventuelt kan generes. Når det gjelder sang og musikk forøvrig, vises det til de generelle reglene ovenfor.

### Kommentarer

Reglene ovenfor er ikke laget for å legge en demper på en normal levemåte, men for å sikre den i et borettslag hvor mange mennesker lever tett innpå hverandre og derfor må ta hensyn til naboene.

Vi må også være oppmerksomme på at det er svært lytt mellom leilighetene, og at dette kanskje ikke merkes så godt av den som lager litt mer støy enn naboene liker. Banke-/dunkelyder høres nesten bedre hos andre, og kan forplante seg svært langt.

Ved legging av tregulv øker lydgiennomgangen kraftig, selv om gulvet er lagt "flytende". Dette medfører at beboere med slike gulv må ta tilsvarende mer hensyn til sine naboer. Naboer skal ikke lide for ditt tregulv.

Vær oppmerksom på at varsling om støyende virksomhet ikke fritar beboerne fra å overholde ordensreglene, men kun er varsel.

## 2. OPPGANGEN – RENHOLD/ORDEN

Gulvene i oppgangen – inklusive trappene og rekkverket – skal vaskes minst 1 gang pr. uke (fortrinnsvis mot ukesslutt). Hver leilighetsinnehaver er ansvarlig for at oppgangen (gulvet på egen etasje samt trappen ned til neste etasje) blir vasket i de uker den enkelte er satt opp med. Listen settes opp internt i oppgangene.

Alle beboere i oppgangen rengjør fellesrom tilhørende oppgangen, herunder også vinduspuss, etter en turnusordning.

Tak og vegger i oppgangen vaskes ved fellesinnsats når det er nødvendig, eller etter pålegg fra styret.

Det er ikke tillatt å hensette ski, barnevogn, sykkel, sko, støvler og lignende i oppgangen eller utenfor inngangsdøren til leiligheten, samt foran søppelsjakten og på gangbroen.

Lek/unødig opphold i oppgang/fellesrom er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å luften ut gjennom entredøren.

#### Kommentarer

Oppgangen er en del av borettslagets "ansikt utad".

Like naturlig som at gulvene i ens egen leilighet blir vasket, er det at trappeoppgangen også får sin "omgang".

Det er ingen rimelig grunn til at enkelte leilighetsinnehavere skal slippe unna sin vasketur. Trappeoppgangen må vaskes minst en gang pr. uke. Er man bortreist, på ferie eller annet på den tid man har sin vasketur, så fritar det ikke for denne plikten. Da må man enten få sin tur byttet med naboen, eller sørge for at andre tar vaskingen for seg. Plikten til å overholde sin vasketur er like selvsagt som det å skulle betale husleie selv om man er bortreist. Det er således ikke akseptabelt at de som ikke er bortreist skal måtte ta vaskingen også for andre – med mindre det er avtalt på forhånd.

Sportsutstyr, fottøy og lignende hører ikke hjemme i en oppgang. Det samme gjelder sportsutstyr som ikke egner seg for plassering i det avsatte fellesrom for oppgangens beboere.

### **3. TØRKING/BANKING/LUFTING AV TØY**

Det er tillatt å henge ut vasketøy til tork.

Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu. Tørkestativene må ikke plasseres slik at de generer naboen eller gjenboerne.

#### Kommentarer

Klesvasken skal helst bli tørt snarest mulig, men av miljøhensyn må det være visse begrensninger for når dette kan skje. Selv om klesvasken er både ren og pen, pynter den ikke alltid like godt opp i terrenget – spesielt ikke på søn- og helligdager samt offentlige høytidsdager.

#### 4. FASADER

Alle endringer av bygningenes fasader er forbudt. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer. Montering av utendørs hyller m.m. er ikke tillatt når disse i seg selv eller p.g.a. andre forhold virker skjemmende.

##### Kommentarer

Med fasadeendringer forstås alle forandringer/tillegg så som leegger og lignende som endrer bygningens fasader. Selv om disse forhold oftest rammes av bygningslov og forskrifter, er forholdet nødvendig å påpeke for vår egen trivsel. Det er ikke sikkert din "endring" er skjemmende, i alle fall i følge din smak, men hva med andre?

Når det gjelder lagring og andre skjemmende installasjoner, vil det normalt ikke gjelde for ting under høyde av rekkverk og balkongkasser, men alt som "lagres" i høyden. Særlig gjelder dette kjøkkensiden hvor en selv slipper å se ting. Tenk på naboen!

Endringer av fasadens farge er likeledes ikke tillatt der det er synlig for naboene.

#### 5. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

Fellesområdene, d.v.s. alt utenfor bygningskroppen, er felles eiendom og bruksområde i den grad det ikke generer andre beboere mer enn det som normalt må tåles. Grøntanlegget med beplantning må vernes spesielt og alle beboere må bidra med å holde dette i stand, og påse at det ikke brukes på en slik måte at det skades.

#### 6. PARKERING

Vi har ingen faste parkeringsplasser tilknyttet leilighetene. Parkering på reservert plass forbeholdes beboere. Alle beboere som ønsker å parkere her må oppgi registreringsnummer til styret, dette for at vi skal kunne føre en viss kontroll med hvem som parkerer og slik at uvedkommende kan bortvises. Ingen andelseiere kan disponere mer enn 1 parkeringsplass foran huset. Gjesteparkering er tillatt i kortere perioder, dog ikke over to uker i strekk. Parkeringsplassene skal ikke brukes til oppbevaring/lagring av biler som ikke er i bruk. Slike biler kan bli tauet bort på eiers regning, med 1 måneds varsel.

#### 7. AVFALL

Styret oppfordrer alle beboere til å kildesortere papir/papp, glass og lignende. Dette pga begrenset kapasitet på avfallsbeholdere. Kildesortert avfall kan kastet i offentlige utplasserte containere.

#### 8. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE

I klosettet må det bare brukes klosettpapir. Bleier og lignende vil lett tette rørene.

Det må ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel eller lignende) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet.



Alle må vite hvor vannstopppekranen for leiligheten befinner seg (kun påvises av vaktmesteren).

#### Kommentarer

Klosettet kan ikke brukes som vanlig søppelsjakt. Det er derfor ikke hva som helst som man kan bli kvitt her.

Selv om moderne avløpsrør er mindre ujevne innvendig enn de tidligere, vil ufornuftig bruk lett føre til tette rør – noe som er til ergrelse for en selv, og utgifter for borettslaget.

### 9. FELLESANTENNEANLEGGET

Til fellesantenneanlegget for radio og fjernsyn må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoplingsutstyr som er spesielt beregnet på dette anlegget.

#### Kommentarer

Borettslaget er tilsluttet et fellesantenneanlegg for radio og fjernsyn, og bruk av utstyr som ikke passer inn i dette anlegget vil kunne gi forstyrrelser i mottakerforholdene.

### 10. BRUK AV ILD

All bruk av ild på fellesarealene er forbudt uten styrets godkjenning.

### 11. GRILLING I FRILUFT

Utegrilling må i minst mulig grad genere naboene (lukt, røyk etc.). Det bes spesielt tatt hensyn til brannfaren.

#### Kommentarer

Utegrilling hører den lyse årstid til, men vi kan ikke helt se bort fra at andre blir genert av røyk, lukt og lignende.

Generelt er derfor parolen: Ta hensyn til naboene!

### 12. DUGNAD PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, bør alle som har anledning bidra i den grad de kan. Dette gjelder også for eventuelle fremleiere.

#### Kommentar

Dugnad er etter hvert blitt et begrep i borettslagssammenheng. Hensikten med et slikt tiltak er at det ved dugnaden skal utføres arbeidsoppgaver som ikke krever fagkunnskap.

Primært tas det ved dugnad sikte på at borettslaget skal unngå å engasjere folk til disse

oppdragene – oftest opprydding på borettslagets uteområder vår og høst – og derved spare borettslaget for en slik utgift. Forutsetningen er at alle skal delta i slik fellesdugnad. Enkelte er av forskjellige grunner forhindret fra å delta, mens andre ikke ønsker å være med. Ved at borettslaget sparer penger ved at dugnad utføres, vil det være rimelig at alle som kan, deltar.

### 13. SKADE PÅ BORETTSLAGETS EIENDOM

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person (eller flere bestemte personer), blir vedkommende gjort ansvarlig for skaden.

Bygningsmessige forandringer i leilighet (ta ned/sette opp vegger og lignende) skal godkjennes av borettslagets styre før forandringsarbeidet igangsettes.

#### Kommentarer

Borettslagets styre er gitt fullmakt til å velge reaksjonsform overfor aktuell utøver dersom borettslagets eiendom eller eiendeler blir skadet.

Borettslagets styre er forpliktet til å holde et våkent øye med borettslagets vedlikehold.

For skadeverk utøvd av barn, hefter foreldrene inntil visse lovregulerte beløpsgrenser.

### 14. DYREHOLD

De beboere som ønsker det, kan anskaffe hund. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes.

De plikter som følger av dette skjemaet må overholdes strengt. Særlig skal nevnes båndtvang (hele året) på borettslagets eiendom, samt plikt til umiddelbar fjerning av ekskrementer. Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til fjerning av dyret, eller oppsigelse av leieforholdet.

Mindre dyr (fugler og lignende) som holdes "innenfor" leiligheten og ikke på annen måte er til genanse for naboene kan anskaffes og holdes uten godkjenning. Ved tvil kontaktes styret for anskaffelse.

#### Kommentarer

Borettslaget er inneforstått med at det for enkelte mennesker vil være både til glede og gavn å ha hund rundt seg. Det å ta ansvaret for et dyrs liv er imidlertid en alvorlig beslutning som dessverre ikke alltid er vel gjennomtenkt.

Spesielt gjelder det for hundeeiere at viljen til – eller muligheten for – å lufte dyret og gi det tilstrekkelig mosjon vil være til stede også etter at den første gledesstund er over.

Borettslaget ser det således som en personlig sag hvorvidt beboerne vil holde hund. Det settes imidlertid som betingelser for dette at de vilkår som borettslaget har uttrykt i erklæringen om dyrehold etterleves.

## 15. FREMLEIE AV LEILIGHETEN

Fremleie av leiligheten må godkjennes av borettslagets styre, og ingen får anledning til å flytte inn før slik godkjenning er gitt.

Den som eier leiligheten er til enhver tid ansvarlig overfor borettslagets styre om forhold i leiligheten.

### Kommentarer

For at styret skal godkjenne fremleie er det et krav at fremleien skal være midlertidig, d.v.s. at andelseieren kommer tilbake til sin leilighet for å bo der selv. Begrunnelse for søknaden kan vedlegges på eget ark hvis ønskelig.

Styret forsøker å begrense antall fremleieforhold til et minimum. Det har bl.a. vist seg at fremleiere ikke viser samme respekt for husordensreglene som andelseiere. Husbråk og manglende trappewask hører til de mest vanlige klager. Det er lett å forstå at en fremleier ofte ikke har samme interesse for fellesskapet som en andelseier.

Fremleie er begrenset til maksimalt to år. Utover dette må det søkes på nytt.

Det er viktig å merke seg at ulovlig fremleie blir ansett som et vesentlig brudd på leieavtalen og kan føre til at leieavtalen sies opp.

Det er viktig å merke seg at den som eier leiligheten er den ansvarlige overfor borettslaget om forhold som angår leiligheten, også om eieren ikke selv bor i leiligheten.

## 16. HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET

Alle henvendelser til borettslagets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig.

Styret har taushetsplikt i alle saker det behandler.

### Kommentarer

Borettslagets styre er – som ansvarlig instans – avhengig av å kunne dokumentere saksforhold i de saker som styret har reagert på.

## 17. OPPRYKKSREGLER FOR LEDIGMELDTE LEILIGHETER

Ansiennitet for opprykk til ledigmeldt leilighet regnes fra innflyttingsdatoen. De beboere som flyttet inn da borettslaget var nytt, har lik ansiennitet regnet fra 04.03.2002.

Ved lik ansiennitet blant søkere til ledigmeldt leilighet vil loddtrekning finne sted.

### Kommentarer

Ved å følge et strengt ansiennitetsprinsipp ved opprykk til ledigmeldt leilighet, vil borettslaget sikre seg en rettferdig tildelingsordning.

## 18. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

## 19. TOLKNING

Ved tvil om tolkningen av husordensreglene, vil det til enhver tid sittende styrets tolkning bli å legge til grunn.

## 20. PÅLEGG/RUNDSKRIV FRA STYRET

Rundskriv/pålegg fra styret pliktes etterfulgt i samme grad som husordensreglene når de ikke er i strid med lover, vedtekter, husordensregler eller andre vedtak fattet på generalforsamling i borettslaget.

## Borettslaget Oskarsborg - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		316 640	310 320	317 900	247 472
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	94 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>316 640</b>	<b>310 320</b>	<b>317 900</b>	<b>341 472</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	1	-1 692	-3 384	-1 692	-1 692
Styrehonorar	2	-12 000	-24 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-51 085	-49 433	-51 200	-52 898
Eksterne honorar	3	-6 022	-6 250	-8 500	-7 100
Løpende vedlikehold		0	-3 007	-10 000	-10 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-25 000	-25 000
Elektroniske fellesavtaler		-43 092	-43 092	0	0
Forsikring		-43 468	-40 310	-41 900	-47 682
Kommunale tjenester og renovasjon		-46 640	-39 472	-40 000	-49 000
Eiendomsavgifter		-32 652	-31 319	-31 800	-34 300
Energi, felles		-6 005	-6 649	-10 000	-7 000
Andre driftsutgifter	4	-1 043	-1 142	-1 700	-800
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-243 700</b>	<b>-248 058</b>	<b>-233 792</b>	<b>-247 472</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>72 940</b>	<b>62 262</b>	<b>84 108</b>	<b>94 000</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		19 412	9 017	5 000	0
Finanskostnader		-35 848	-24 296	-30 640	-39 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-16 436</b>	<b>-15 279</b>	<b>-25 640</b>	<b>-39 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>56 504</b>	<b>46 983</b>	<b>58 468</b>	<b>55 000</b>
Ordinært resultat etter skatt		56 504	46 983	58 468	55 000
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>5, 9</b>	<b>56 504</b>	<b>46 983</b>	<b>58 468</b>	<b>55 000</b>
Disponering av totalresultat:		56 504	46 983	58 468	55 000
Overført til annen egenkapital		56 504	46 983	0	0

## Borettslaget Oskarsborg - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	6, 10	9 311 825	9 311 825
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 311 825</b>	<b>9 311 825</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Periodiserte kostnader	7	45 511	43 054
Mellomregning Klare Finans	7	4 722	6 386
Opptjente renter	7	19 412	9 017
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	8	553 860	564 222
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>623 505</b>	<b>622 679</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 935 330</b>	<b>9 934 504</b>



## Borettslaget Oskarsborg - Balanse 2023

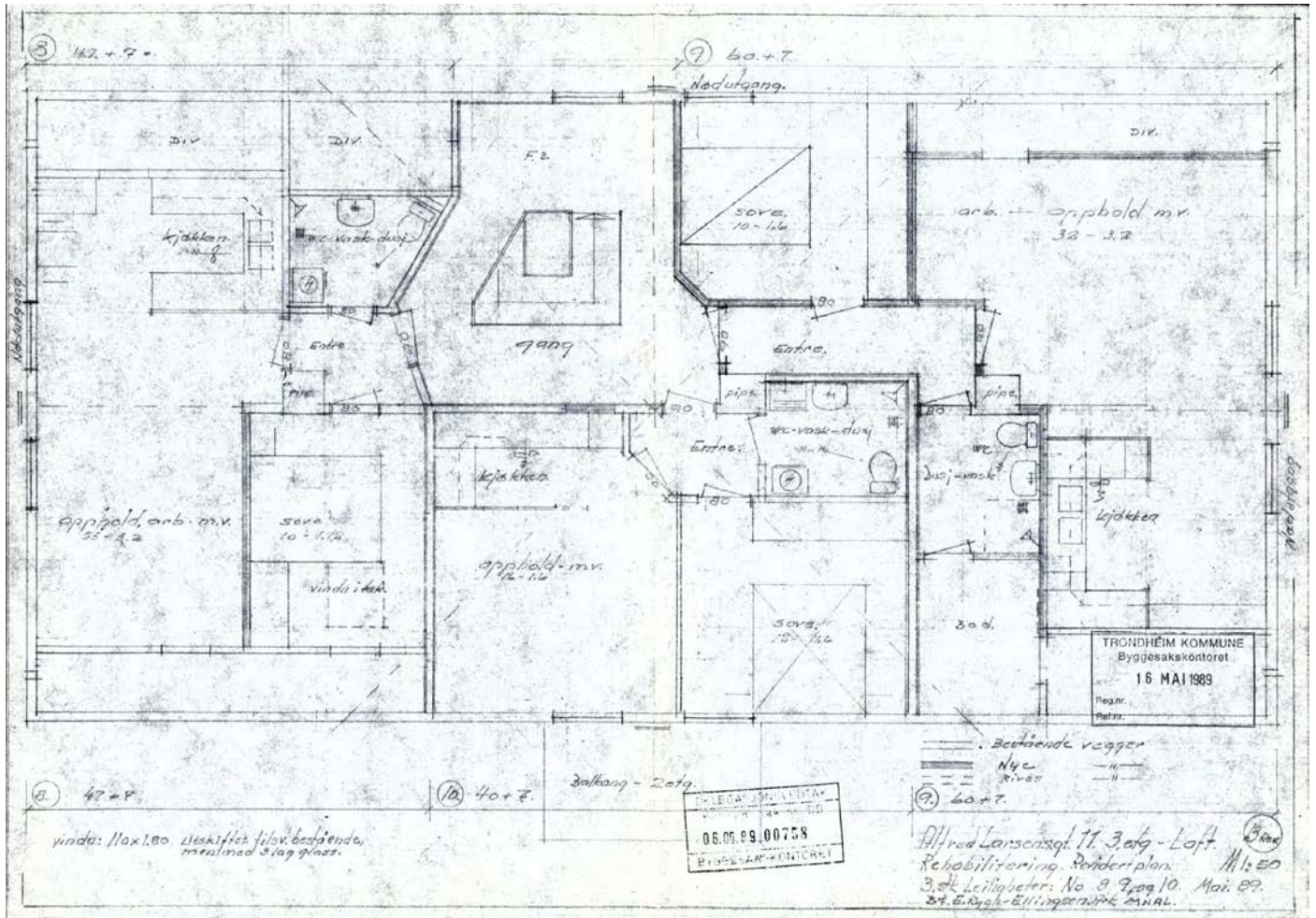
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	9	5 000	5 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	1 601 584	1 545 080
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 606 584</b>	<b>1 550 080</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	10, 11	567 690	623 253
Borettsinnskudd	10, 12	7 690 000	7 690 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 257 690</b>	<b>8 313 253</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		65 855	64 201
Forskudd kunder		4 722	6 386
Påløpte kostnader		479	584
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>71 056</b>	<b>71 171</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 328 746</b>	<b>8 384 424</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 935 330</b>	<b>9 934 504</b>
Pantstillelser	10	8 257 690	8 313 253

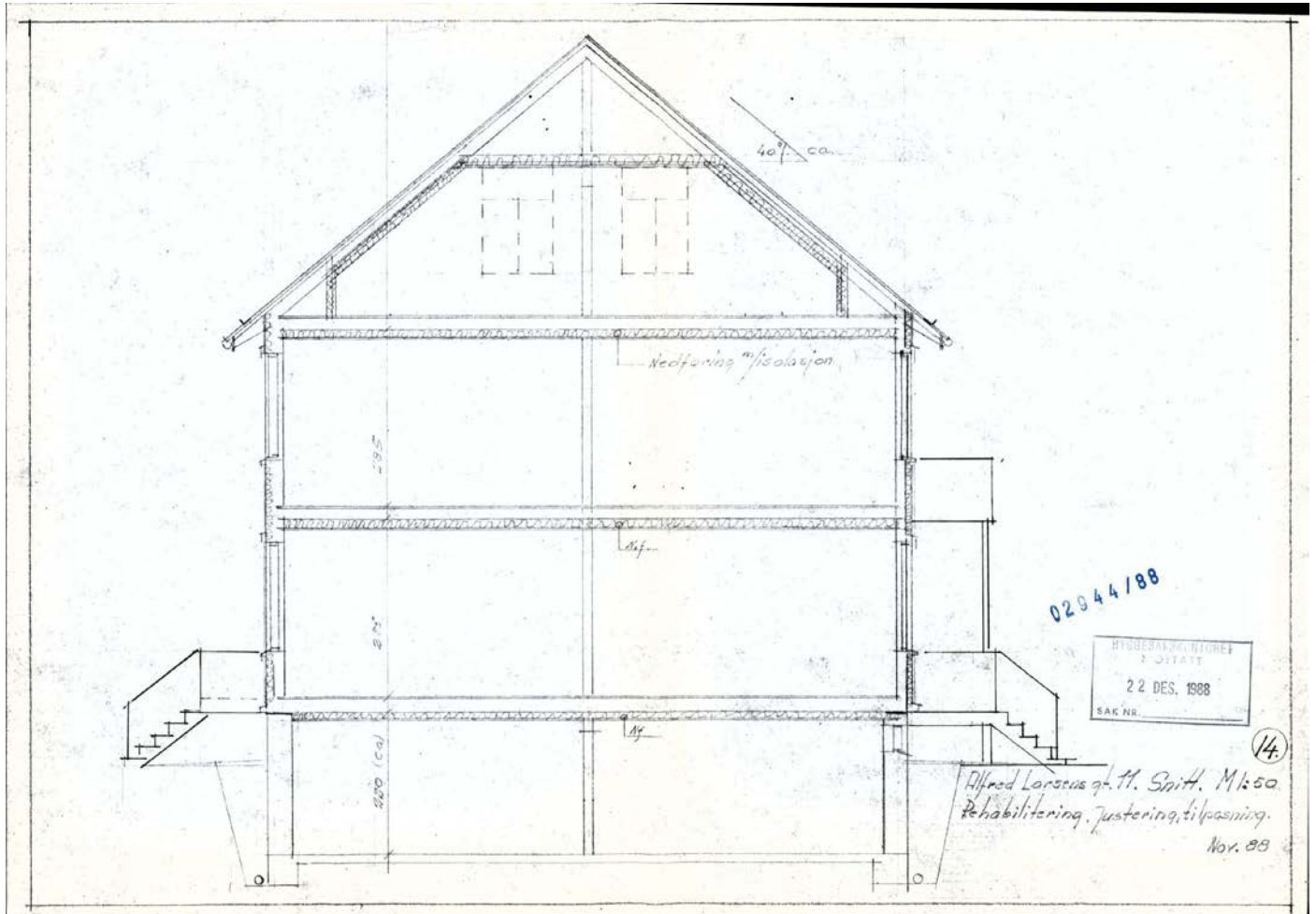
Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Tom Kristian Reinan  
Leder

\_\_\_\_\_  
Martin Sollie Nätedal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingeborg Trøite Aarnes  
Styremedlem





BYGGESAKSKUNTORET  
MOTTATT  
18 JAN. 1989  
SAK NR.

BYGGESAKSKUNTORET  
06.06.89 00.78  
BYGGESAKSKUNTORET



*Justert panel*

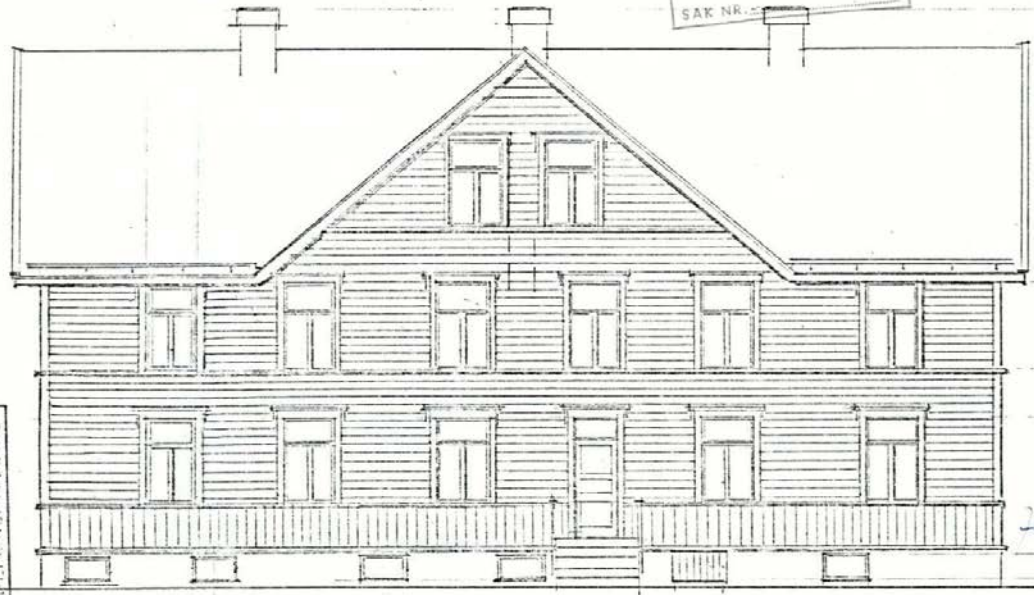
*Der med trapp mot Nord*

*Oppmåling P. H. Larsene og H. Carlen Nord-Syd.*  
*M 1:100. nor. 89.*

7



18 JAN. 1989  
SAK NR. 2



DELGAD, JONAS  
18 JAN 1989  
06.08.89 00758  
EISENBAUM-KONTOR

*Jämfert panel.*

*Oppmåling Alf. Larsons of 11 Fasade Vest. M.1:100.*

ⓑ

10. 89.

BYGGESAKSKONTOR  
MOTTATT  
18 JAN. 1989  
SAK NR



fästert panel

Oppmåling Alf Larsens of 11 Facade <sup>9.</sup> Det M. 1:100  
Nov. 88





TRONDHEIM KOMMUNE

Teknisk Avdeling, Byggesakskontoret  
Holtermannsv.1, 7004 TRONDHEIM  
Tlf.: 07 546375 - 546381  
Telefax: 07 546705

Referansenr.: BS/02944/88  
Sak nr.: DB 0758/89

M I D L E R T I D I G  
B R U K S T I L L A T E L S E

Sørgård Olav  
A.Larsensgt. 11

7031 TRONDHEIM

Ved alle henvendelser oppgi  
referansenr. og byggested.  
Ekspedisjonstid: 10.00 - 15.30.

Trondheim 10.05.90

BYGGESTED : ALFRED LARSENSGT. 11 G.nr. 00062 B.nr. 0180

BYGGHERRE : Sørgård Olav

ARBEIDETS ART : REHABILITERING

BYGGETS ART : BOLIG

Byggearbeidet er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret og  
arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget. 10.05.90

I henhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig  
brukstillatelse for overnevnte byggearbeider.

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

BYGGESAKSKONTORET

*P. Ragnar Hove*  
byggekonskontrollør



Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	62	180	0	0	Alfred Larsens gate 4, 7031 TRONDHEIM Alfred Larsens gate 6, 7031 TRONDHEIM Alfred Larsens gate 8, 7031 TRONDHEIM

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	454.44m <sup>2</sup>
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013)	454.44m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r1155ab	Alfred Larsens gate 11, gnr. 62/180 (27.5.2002)	Boliger	298.06m <sup>2</sup>

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r1155x	Tempe Valøya, område B (1.9.1998)

### BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	

### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	

### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
5001 r20120020	Tempe, Valøya og Sluppen

Ja

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.





### TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25. REGULERINGSFORMÅL SOSIKODING I PARENTES

#### 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)

#### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER(300)

(Pbl. § 25, 1.ledd nr.3)

- Gate / veg med fortau (311)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)

#### OFFENTLIGE FRIMRÅDER (400)

(Pbl. § 25, 1.ledd nr.4)

- (Empty box symbol)

#### LINJESYMBOLER M.V

- PLANENS BEGRENSNING (1201)
- FORMÅLSGRENSE (1202)
- REGULERT TOMTEGRENSE (1203)
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES (1204)
- BYGGEGRENSE (1211)
- EKVIDISTANSE 1 m

#### FAREOMRÅDER (500)

(Pbl. § 25, 1.ledd nr.5)

- (Empty box symbol)
- Nettstasjon

#### SPECIALOMRÅDER (600)

(Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)

- (Empty box symbol)
- (Empty box symbol)
- Restriksjonsområde / frisikt

#### FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel / parkering (710)
- Felles lekeareal (750)

#### KOMBINERTE FORMÅL (900)

(Pbl. § 25, 2.ledd)

- (Empty box symbol)
- OMRUSS AV PLANLAGT BEBYGGELSE (1213)
- OMRUSS AV EKISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN (1214)
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET (1215)
- REGULERT SENTERLINJE VEG (1221)
- ANVISING AV AVKJØRSEL (1242)

TRONDHEIM KOMMUNE  
ALFRED LARSENS GATE 11,  
GNR 62 OG BNR 180,  
ENDRET REGULERING



MÅLESTOKK:

1:1000

KARTBLAD:

K 29

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedr. reguleringsarbeidet		
1. behandling i Bygningrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Utlegging til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Evt. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningrådet / Det faste utvalg for plansaker		
Bystyrets vedtak		

PLANEN FREMMET AV:	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR:
PLANEN UTARBEIDET AV: PLAN-OG BYGNINGSSENHETEN v/BYPLANKONTORET		R 1155ab
DATE: 22 april 2002	SAKSBEH. T.H.A	ARKVNR.





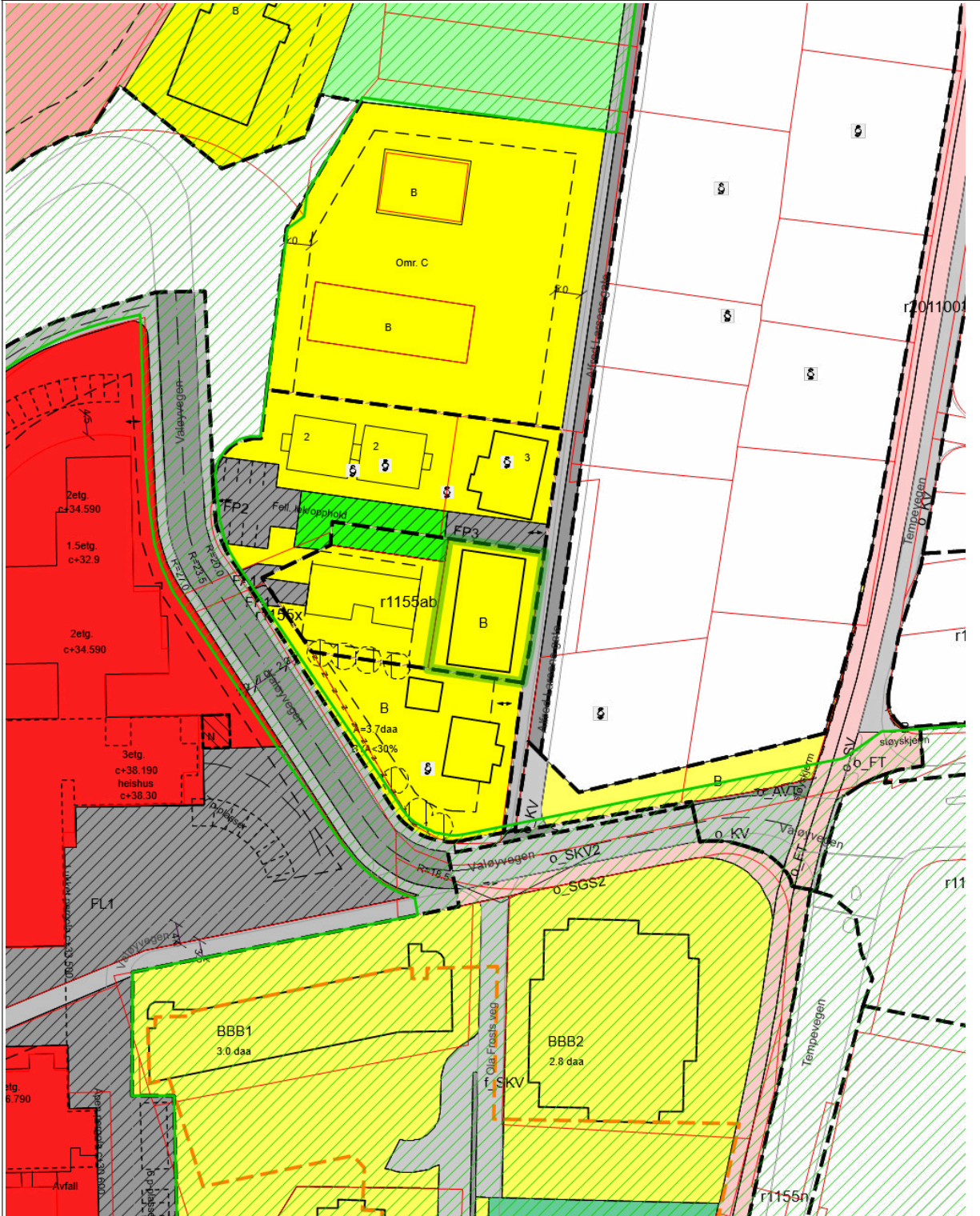
Trondheim

# Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 180	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alfred Larsens gate 8 7031 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert parkeringsfelt		Regulert støyskjerm
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av landskap og vegetasjon		Høyspenningsanlegg
	Bolig		Offentlig bebyggelse		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Park
	Kommunalteknisk virksomhet		Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Uteoppholdsareal		Kjøreveg		Fortau
	Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		RpFormålGrense		RpGrense
	Parkeringshus/-anlegg				





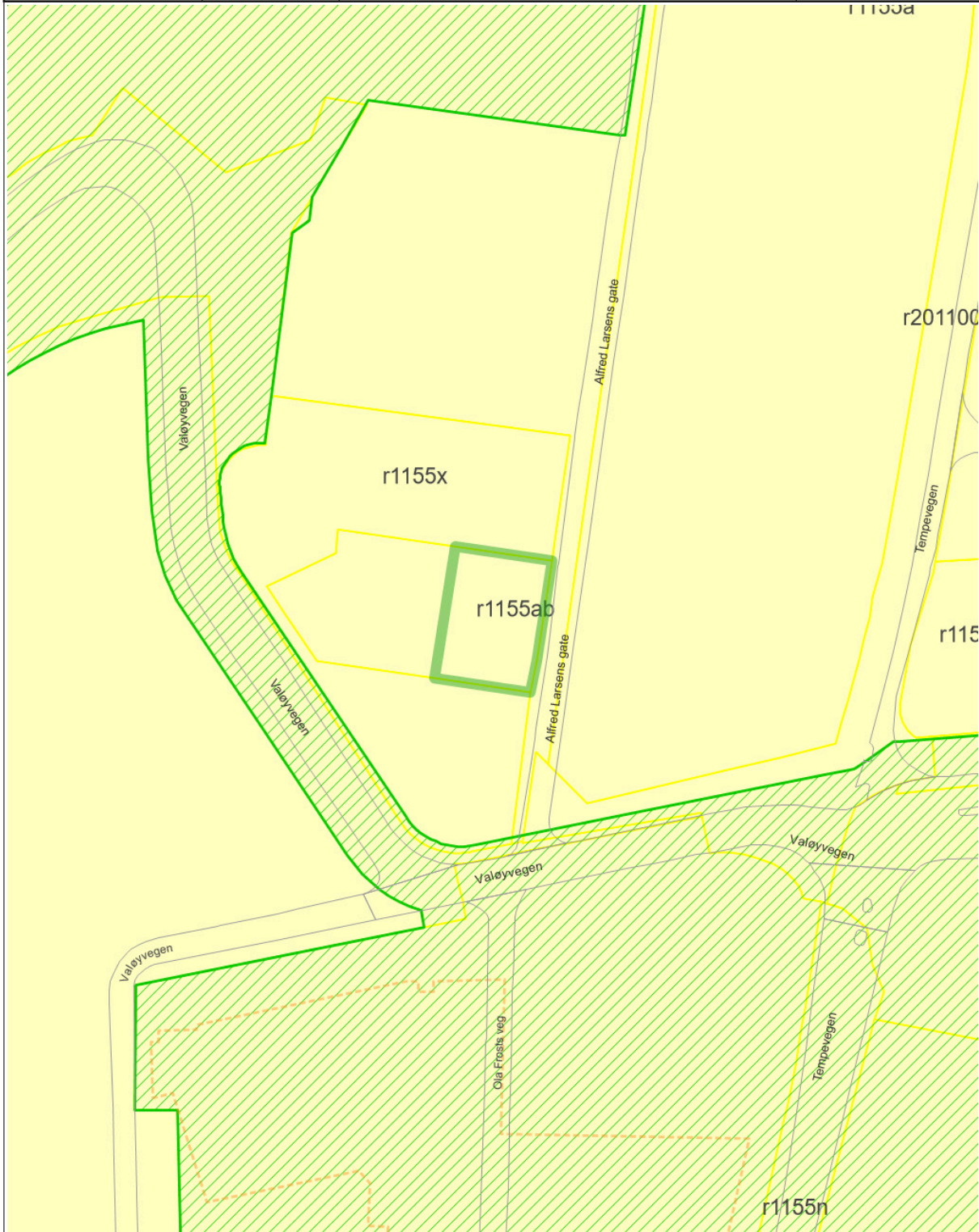
Trondheim

## PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 180	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Alfred Larsens gate 8 7031 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under  
bakkenivå



RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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/avgrenskingskabel 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Alfred Larsens gate 8  
7031 TRONDHEIM

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kirsti Næss Olsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 464 00 865  
**E-post:** kirsti.olsen@aktiv.no

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