



aktiv.

Wilhelmsmyrvegen 5A, 7088 HEIMDAL

**Pen, gjennomgående 3-roms  
leilighet | I toppetasjen | Skjermet  
balkong | Carport | Sentralt og  
populært område**



Eiendomsmegler

## Kirsti Næss Olsen

**Mobil** 464 00 865

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

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 25, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 101 258,-  
**Omkostn.:** Kr 19 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 110 479,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 645,-  
**Selger:** Knut Olav Sjømæling

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total:** 78/80 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 7089.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 197, bnr. 330  
**Andelsnr.:** 3

**Oppdragsnr.:** 1710240010

# Pen, gjennomgående 3-roms leilighet | I toppetasjen | Skjermet balkong | Carport |

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Wilhelmsmyrvegen 5 A - en gjennomgående 3-roms andelsleilighet, i fjerde etasje som også er toppetasjen. Her bor man i et populært og sentralt område med gangavstand til skoler, bussholdeplass, matbutikker, turområder og idrettsfasiliteter. Livet utendørs kan tilbringes på en skjermet balkong, og det er parkering i carport.

Verdt å merke seg:

- Pent kjøkken fra 2007 med barløsning
- Kjølerom på kjøkkenet
- Tiltalende stue med vedovn
- Flislagt bad med gulvvarme
- Vaskemaskinopplegg i gang
- To soverom på 8 og 12 kvm
- Garderobeskap på ett soverom
- To lagringsboder på 3,5 og 1 kvm
- Balkongen er på ca. 5 kvm
- Skyvedør til balkong fra 2021
- De fleste vinduer er datert 2008
- Parkering i carport

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	18
Nabolagsprofil .....	31
Egenerklærings skjema .....	34
Plantegning .....	39
Tilstandsrapport .....	40
Energiattest .....	54
Husordensregler .....	55
Vedtekter .....	57
Regnskap og budsjett .....	65
Byggetegning .....	74
Ferdigattest .....	75
Reguleringskart .....	76
Reguleringsbestemmelser .....	77
Budskjema .....	92

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 78 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

TBA: 5 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje:

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

4. etasje:

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> - Gang, bad, entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bod.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje:

5 m<sup>2</sup> - Balkong.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

7089.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felleseiendommen er inngjerdet og pent opparbeidet med store grøntareal med gress, prydbusker og trær. Blant det grønne er det lekeplass til glede for de små. Internveier og parkeringsplasser er asfaltert.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Heimdal i Trondheim kommune. Det finnes flere dagligvarebutikker i gangavstand, blant annet Bunnpris, Rema 1000 og Spar. For ytterligere servicetilbud er det bare 7 min med bil til Tiller hvor man finner et rikt utvalg butikker og forretninger, både i og rundt City Syd. Trondheim sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde.

### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Aktiv Eiendomsmegling.

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

Fra eiendommen er det gangavstand til Stabbursmoen barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Heimdal og Cissi Klein som ligger henholdsvis 1,1 og 1,5 km unna. Tre barnehager ligger innenfor en radius på 1 km, hvor Kongsvegen barnehage er den nærmeste.

Balløkker og treningssenter ligger også i gangavstand. Eiendommen har nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Det er ca. 8 min å gå til Saupstad skisenter som ligger ved inngangen til Bymarka. Her er det lysløypenett som strekker seg til Granåsen skisenter og til øvrige deler av marka. Hestsjøen ligger en liten sykkeltur unna og er et populært badested med badebrygge, stupetårn, grillplass og sittegrupper.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Lyngvegen som ligger ca. 350 meter unna leiligheten. Det er ca. 1 km til Heimdal togstasjon og herfra tar toget deg til Trondheim S på 15 min og til Trondheim Lufthavn på 50 min. Med bil tar det ca. 7 min til Flatåsen, 17 min til Melhus, 18 min til Trondheim sentrum og 40 min til Værnes.

### **Bygningssakkyndig**

Takst 1 AS v/ Arne Morten Berg.

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann Arne Morten Berg opplyser om følgende byggemåte:

Bygget er oppført i fire etasjer og er hovedsakelig en betongkonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med plater. Etasjeskille av betong. Vinduer i 2-lags isolerglass. Taket har flat takkonstruksjon.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet dusjkabinett.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Sluk fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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: Lagt varmekabler på kjøkken og vaskerom. Fikset nye stikkontakter og flyttet lampe.

Arbeid utført av: Aalmo og Fjeldseth.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Da jeg flyttet inn hadde borettslaget avtale med Aalmo om kontroll av el anlegg. Denne avtalen forsvant noen år etterpå. Så det er ikke tatt noen helhetlig kontroll etter dette mener jeg. Det ble byttet innmat i sikringsskapet. Husker ikke årstall. Dette var gjennom borettslaget.

Tilleggs kommentar:

Invisterte i nytt kjøkken for 15 år siden på dugnad. Rørlegger og elektriker arbeid var fagfolk. Invistert i kjølerom. Utført av fagfolk. Lagt skiferstein bak vedovn. Utført av fagfolk. Kvittringer har jeg.

## **Innhold**

### **ENTRÉ**

Leiligheten har en romslig entré i vinkel med god plass til garderobeskap eller annet ønsket møblement. En bod på 3,5 kvm ligger i tilknytning til entreen og gir plass til sesongtøy og annet som er kjekt å ha for hånden.

Mellom entreen og kjøkkenet er det en mellomgang som er innredet med skap, arbeidsbenk, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er en 120 liters varmtvannsbereder plassert her. Veggene i rommet er hvitmalt og på gulvet er det grå fliser med rustfargede nyanser.

### **STUE**

Fra entreen er det glassdør inn til en hyggelig stue med gode lysforhold og utgang til en usjenert veranda på ca. 5 kvm. På gulvet er det parkett og veggene veksler mellom hvitmalt tapet og grønnmalt panel. En pipe er forblendet med bruddskifer og tilknyttet en vedovn som varmer godt. Utformingen av stuen er sosial og kan enkelt møbleres med langbord og tv-lounge.

## KJØKKEN

Kjøkkenet ligger i eget rom med inngang fra mellomgangen og stuen. Hele rommet har hvitmalt vegger, grå gulvfliser med rustfargede nyanser og gulvvarme. To vinduer gir fine lysforhold, og under det ene er det plass til kjøkkenbord. Selve kjøkkeninnredningen er fra 2007, bygget i en hestesko, med en barløsning ut mot spiseplassen. Skuffer og skap har hvite, ettspeils fronter med unntak av ett skap med glass.

Benkeplaten er av mørkegrå laminat og har nedfelt, dobbel oppvaskkum. Over oppvaskkummen er det benkebelysning og tilsvarende fliser som på gulvet, men i mindre størrelse. Mikro og oppvaskmaskin er integrert og ved kokeplass er det kullfilterventilator. Kjøkkenet har også et praktisk kjølerom på ca. 1 kvm.

## BAD/WC/VASKEROM

Leiligheten har ett bad med inngang fra entreen. På gulvet er det hvite fliser med gulvvarme og på veggene er det hvite fliser med blå sjatteringer over blå fliser til brystningshøyde. Baderomsinnredningen er i hvit, profilert utførelse og består av benkeskap med heldekkende servant, overskap og speil med belysning. Videre har badet dusjkabinett og et gulvmontert toalett, skjermet bak en vegg av glassbyggerstein.

## SOVEROM OG GARDEROBE

Leiligheten har to soverom på ca. 8 og 12 kvm, beliggende i samme ende. Begge har parkett på gulvene, fine lysforhold og god plass til senger med tilhørende møblement. Ett rom har panelplater på veggene, malt i hvitt og blått, og på hovedsoverommet er det blåmalte vegger over brystningspanel.

Av oppbevarings-/lagringsplass har leiligheten skyvedørsgarderobe og et plassbygd skap på hovedsoverommet, en innvendig bod på 3,5 kvm ved entreen og en ekstern bod i første etasje på ca. 1 kvm.

## 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:

- Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist skader på overflater. Det ble registrert åpne skjøter på parkett samt en skade på parkett ved balkongdør.
- Etasjeskiller: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 10mm avvik på kjøkken og stue. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til stue tar i karm. Enkelte dører må justeres.
- Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er fra 2007. Det er flis på gulv og vegger kombinert med malte vegger. Det registreres en liten skade på hjørne av benkeplate.
- Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/ forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Vannledninger: Innvendige vannledninger av kobber. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer.

Forhold som har fått TG3:

- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

### **Innbo og løsøre**

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

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**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

- Kjøkkeninnredningen var ny i 2007
- De fleste vinduer er datert 2008
- Skyvedør til veranda fra 2021

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Telenor.

#### **Parkering**

Til leiligheten medfølger det en parkeringsplass i carport. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf

#### **Polisenummer**

SP0003306656

#### **Diverse**

##### **AREAL**

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

##### **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 med elektrisitet og vedfyring. Det er gulvvarme på badet og på kjøkkenet. I stuen er det vedovn.

### Energikarakter og energifarge

G - Oransje

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 2 990 000

### Formuesverdi primær

Kr 716 995 pr. 31.12.2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 724 580 pr. 31.12.2022

### 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 diverse drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, renholdstjenester, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, elektroniske fellesavtaler og strøm i fellesareal.

Felleskostnadene fordeles som følger:

- Felleskostnad renter: Kr 534
- Felleskostnad avdrag: Kr 427
- Felleskostnad driftsdel: Kr 3 684

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

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 645

**Andel Fellesgjeld**

Kr 101 258 pr. 07.06.2024

**Andel fellesformue**

Kr 13 072 pr. 31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Handelsflåtens Borettslag 1

**Organisasjonsnummer**

953553279

**Andelsnummer**

3

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 64028122010, Nordea Bank Norge Asa

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.06.2024: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 23

Saldo per 07.06.2024: 716 599

Andel av saldo: 23 887

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2029)

Flytende rente

Lånenummer: 60308112341, Nordea Bank Norge Asa

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.06.2024: 6.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 07.06.2024: 2 321 165

Andel av saldo: 77 372

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 30.06.2046)

Flytende rente

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Ansvar for felleskostnader i borettslag:

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av sikring:

Klare Finans AS.

Varighet av avtalen /oppsigelsesvilkår:

Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Mer info om sikringsordningen:

<http://klarefinans.no/tjenester>

### **Forkjøpsrett**

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Konferer megler ved spørsmål.

### **Regnskap/budsjett**

Borettslagets økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: Kr -181 502
- Egenkapital: Kr -2 498 405
- Disponible midler: Kr 383 872
- Årets endring i disponible midler: Kr -244 254

### **Styregodkjenning**

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

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Ved anskaffelse av dyr, må beboer søke styret om tillatelse. Unntatt fra søkeplikten er fugler etc. som har tilhold i bur. Er beboer i tvil om søkeplikten må styret kontaktes. Søknaden skal vurderes på bakgrunn av beboere med allergiplager i samme oppgang. Krypdyr (orm, slager etc.) er ikke tillatt.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

**Eierskiftegebyr**

Kr 6 385

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 197, bruksnummer 330 i Trondheim kommune. Andelsnr. 3 i Handelsflåtens Borettslag 1 med orgnr. 953553279

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for utvidelse av balkonger datert 16.06.2000

Kommunen finner ingen andre brukstillatelser/ferdigattester for eiendommen i deres arkiv. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i forbindelse med oppføring av bygningen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av leiligheten. Deler av kjøkken er avdelt til gang og bod er utvidet mot matbod.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via private internveier. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Heimdal tettsted vest for Heimdalsvegen (06.04.1981), planID r114, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

### **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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 (Prisantydning)

101 258 (Andel av fellesgjeld)

3 091 258 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### **Omkostninger**

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

3 110 479 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 19 221

#### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950, oppgjørshonorar kr 4 950 og visninger kr 1 990 pr. stk. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig/Ansvarlig megler**

Kirsti Næss Olsen  
Eiendomsmegler  
[kirsti.olsen@aktiv.no](mailto:kirsti.olsen@aktiv.no)  
Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 25  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

19.06.2024



Aktiv Eiendomsmegling v/ Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Wilhelmsmyrvegen 5 A.



Dette er en 3-roms andelsleilighet med god, gjennomgående planløsning.



Leiligheten ligger i fjerde etasje som også er toppetasjen.



Fra stuen er det utgang til en skjermet balkong.



Skyvedør til balkong fra 2021.



Balkong



Fra balkong er det fin utsikt mot grønne fellesareal.



I stuen er det vedovn som gjør det varmt og godt.



Den sosiale utformingen av stuen gir muligheter for tv-lounge og langbord.



Mellom stuen og entreen er det en dør med glassfelt. Stuen har også inngang til kjøkkenet.



På kjøkkenet er det to vinduer, og under det ene er det plass til et kjøkkenbord.



På kjøkkengulvet er det lagt fliser med gulvvarme.



Den pene kjøkkeninnredningen er fra 2007 og har en sosial barløsning, samt god utforming med mye skap- og benkeplass.



En dobbel kum er nedfelt i benkeplate av laminat og to av skapene har frostet glass.





Flisene over kjøkkenbenken matcher gulvflisene.



Mikro og oppvaskmaskin er integrert.



Baderommet har fliser, gulvvarme, dusjkabinett og hvit servantinredning.



Bak en vegg av glassbyggerstein har badet et gulvmontert toalett.



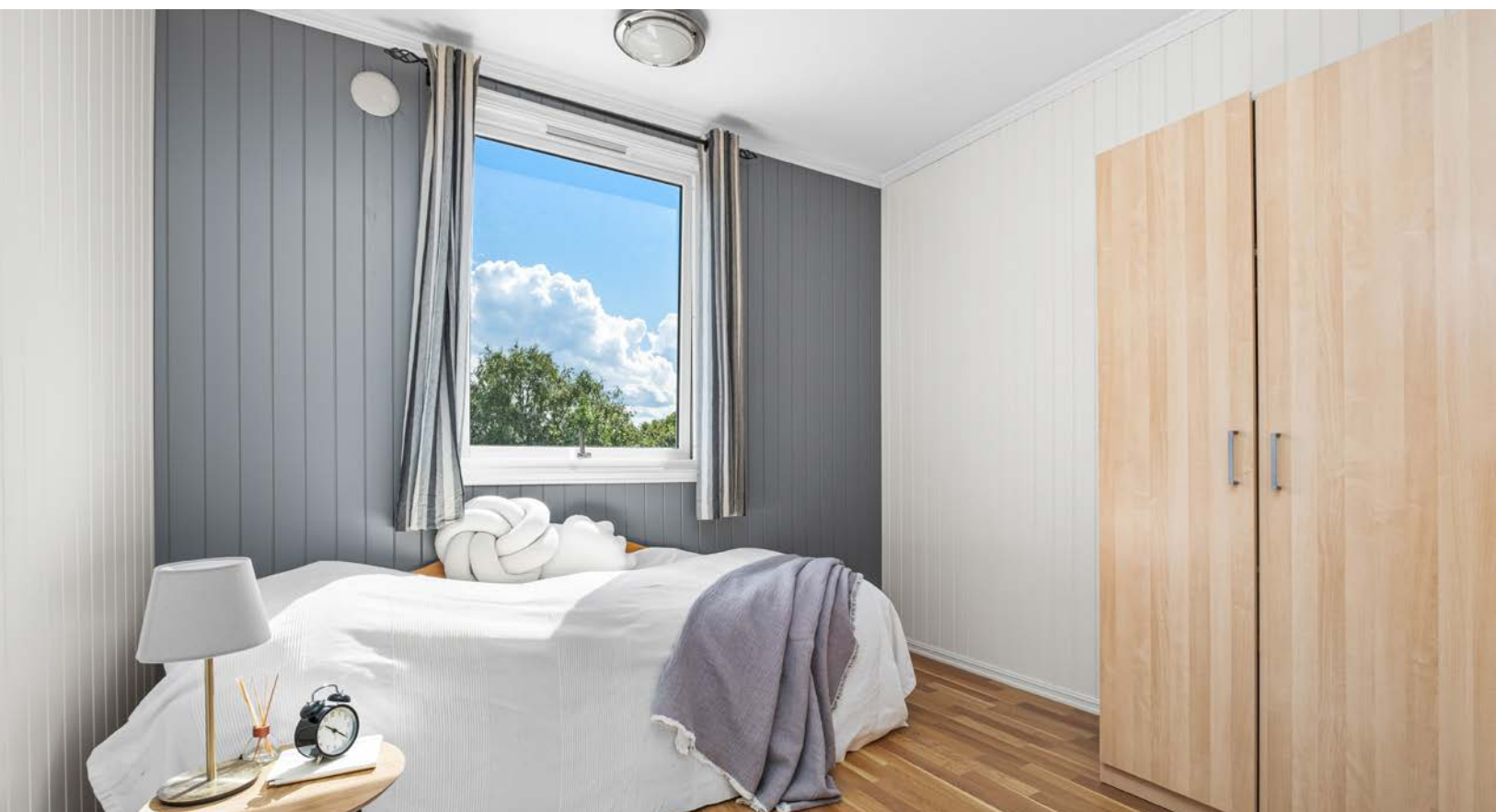
Leiligheten har to soverom som ligger i samme ende.



På hovedsoverommet er det både skyvedørgarderobe og et plassbygd skap.



Soverommene er på ca. 8 og 12 kvm.



Soverom



Leiligheten disponerer en parkeringsplass.



Av lagringsmuligheter har leiligheten en innvendig bod på 3,5 kvm og en eksternt bod på 1 kvm.

# Vedlegg

# Wilhelmsmyrvegen 5A

Nabolaget Heimdal nordvest/Stabbursmoen skole/Bjørndalen - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

🚗 Lyngvegen Linje 2, 50, 52, 53, 104	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Heimdal stasjon Linje R70	13 min 🚶 1 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 🚶 13.2 km
✈️ Trondheim Værnes	36 min 🚶

## Skoler

Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 532 elever, 44 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 17 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 30 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Heimdal videregående skole 730 elever	16 min 🚶 1.1 km
Cissi Klein videregående skole	19 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

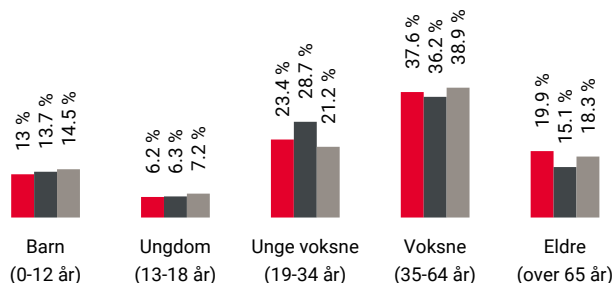
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal nordvest/Stabburs...	1 414	695
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kongsvegen barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 🚶 0.6 km
Dutttestien barnehage (1-5 år) 24 barn	11 min 🚶 0.8 km
Skyttervegen barnehage (1-5 år) 50 barn	13 min 🚶 1 km

## Dagligvare

Bunnpris Heimdal Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 0.8 km
Spar Heimdal	10 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



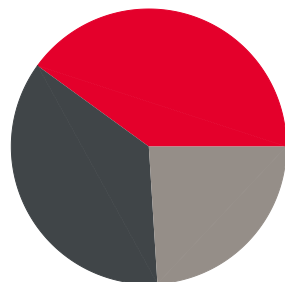
### Gateparkering

Lett 90/100

## Sport

Vilhelmsmyr grusbane	3 min
Fotball	0.2 km
Wilhelmsmyr, balløkke	3 min
Ballspill	0.3 km
EasyFit Heimdal	15 min
3T-Saupstad	18 min

## Boligmasse

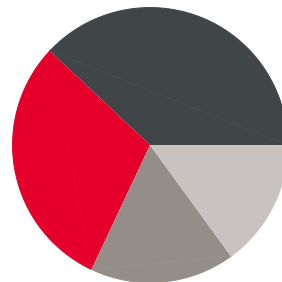


- 40% enebolig
- 36% blokk
- 24% annet

## Varer/Tjenester

Tillertorget	25 min
Apotek 1 Heimdal	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

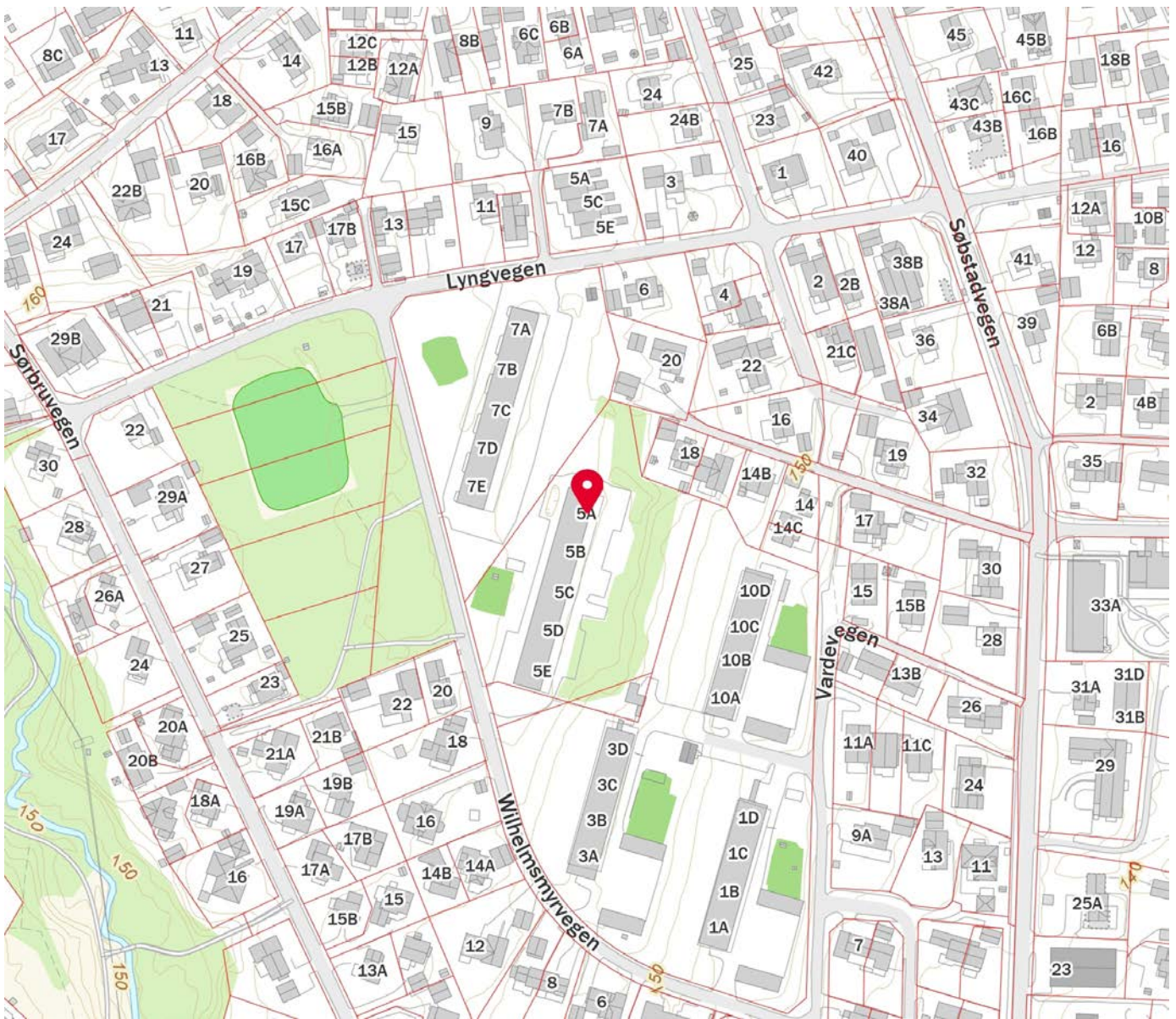
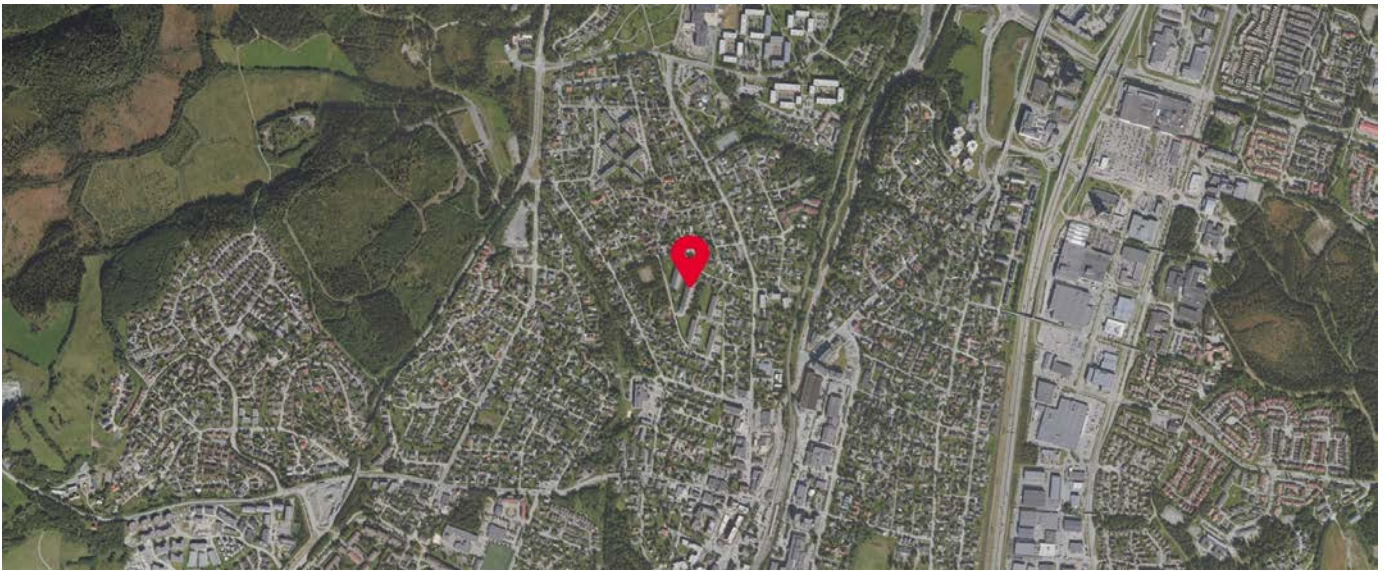
- Heimdal nordvest/Stabbursmoen skole/Bjørndalen
- Trondheim
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240010	
<b>Selger 1 navn</b>	
Knut Olav Sjømæling	
<b>Gateadresse</b>	
Wilhelmsmyrvegen 5A	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
HEIMDAL	7088
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	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	3
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	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240010

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KOS

1

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

Svar   
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

Filer

[doc02825820240610121051.pdf](#)

[doc02825720240610121003.pdf](#)

[doc02825620240610120851.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Invisterte i nytt kjøkken for 15 år siden på dugnad. Rørlegger og elektriker arbeid var fagfolk. Invistert i kjølerom. Utført av fagfolk. Lagt skiferstein bak vedovn. Utført av fagfolk. Kvitteringer har jeg.

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.

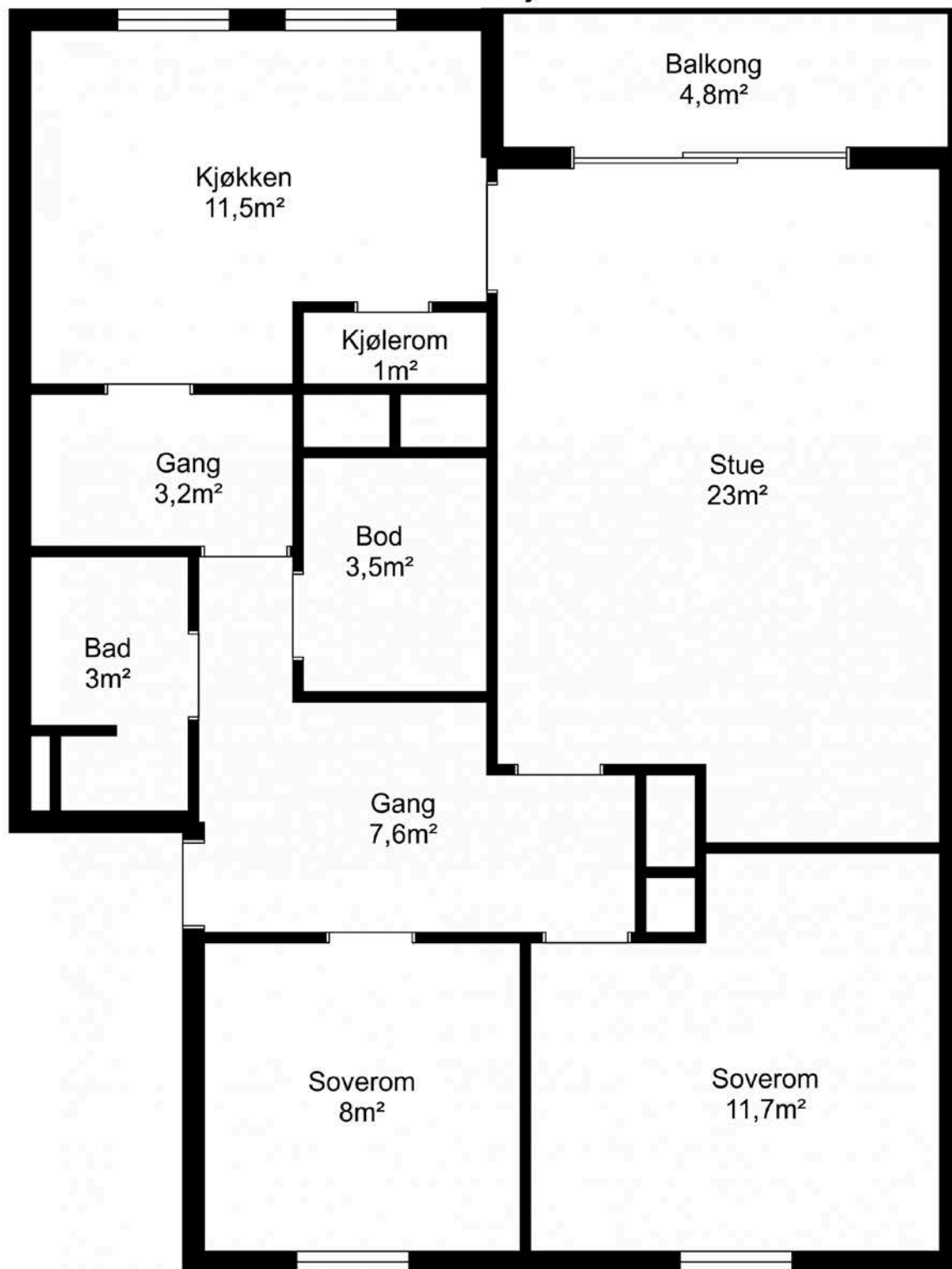
Document reference: 1710240010

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Olav Sjørmæling	ca1a68f6157bad7594eb4fda 58773bc3aed822af	10.06.2024 19:34:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240010

- 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>

Wilhelmsmyrvegen 5A  
4. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

# Tilstandsrapport

📍 Wilhelmsmyrvegen 5 A, 7088 HEIMDAL

📖 TRONDHEIM kommune

# gnr. 197, bnr. 330

# Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.06.2024

Rapportdato: 17.06.2024

Oppdragsnr.: 19108-1349

Referansenummer: IU6189

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Arne Morten Berg  
Uavhengig Takstingeniør  
mortisen@online.no  
901 31 806



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Leilighet - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Et vindu på kjøkken er fra 2001. Bygningen har malt hovedytterdør, årstall ukjent og skyvebalkongdør i malt tre fra 2021. Det er etablert en balkong med utgang fra stue.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har flis på gulv og vegger. Innredningen består av servant, klosett og dusjkabinett. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 2007. Det er flis på gulv og vegger kombinert med malte vegger. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Sikringsskap med automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

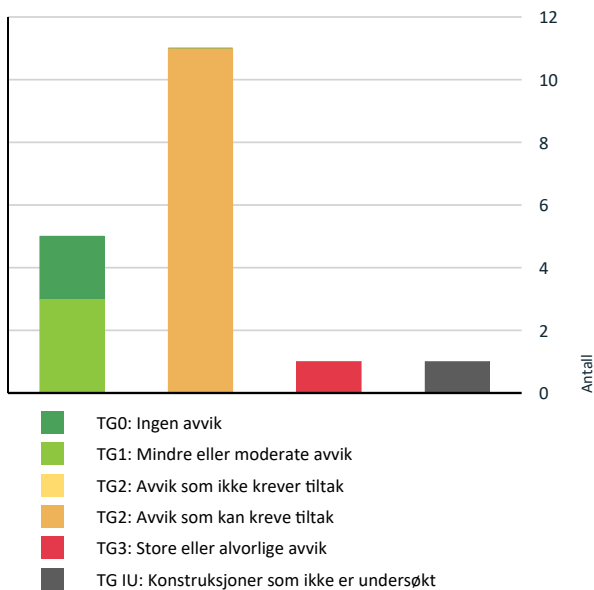
### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad og toalett er slått sammen. Det er etablert gang mellom bad og kjøkken. Videre er det etablert en bod (tidl. bad/vaskerom) På kjøkken er det bygd kjølerom.

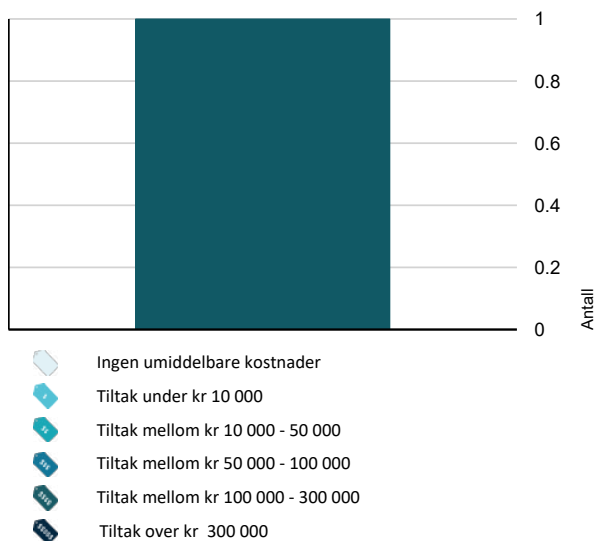
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Leilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Hentet fra Eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Leilighet

**Standard**  
Byggemåte. Bygget er oppført i fire etasjer og er hovedsakelig en betongkonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med plater. Etasjeskille av betong. Vinduer i 2-lags isolerglass. Taket har flat takkonstruksjon.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Et vindu på kjøkken er fra 2001.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, årstall ukjent og skyvebalkongdør i malt tre fra 2021.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Eier

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med utgang fra stue.

**Vurdering av avvik:**  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malt betong.

**Vurdering av avvik:**  
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
• Det er påvist skader på overflater.

Det ble registrert åpne skjøter på parkett samt en skade på parkett ved balkongdør.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 10mm avvik på kjøkken og stue

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

### TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Årstall:** 2008      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Dør til stue tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har flis på gulv og vegger. Innredningen består av servant, klosett og dusjkabinett.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

## 4 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 4 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2007. Det er flis på gulv og vegger kombinert med malte vegger.

Årstall: 2007

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres en liten skade på hjørne av benkeplate.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak.

### 4 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

### TG 2 Elektrisk anlegg

*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 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.*

# Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Aalmo og Fjeldseth**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Lagt varmekabler på kjøkken. Fikset nye stikkontakter og flyttet lampe.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Ukjent**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ukjent**

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-kontroll dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

## 📌 TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4 Etasje	78			78	5		78
1 Etasje		2		2			2
<b>SUM</b>	<b>78</b>	<b>2</b>			<b>5</b>		<b>80</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>80</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Gang , Bad , Entré/gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bod		
1 Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Bad og toalett er slått sammen. Det er etablert gang mellom bad og kjøkken. Videre er det etablert en bod (tidl. bad/vaskerom) På kjøkken er det bygd kjølerom.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	73	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2024	Arne Morten Berg	Takstingeniør
	Knut Olav Sjømæling	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	197	330		0	7089.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Wilhelmsmyrvegen 5 A

#### Hjemmelshaver

Handelsflåtens Borettslag 1

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HANDELSFLÅTENS BORETTSLAG 1	953553279			Sjømæling Knut Olav

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

3

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1964

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

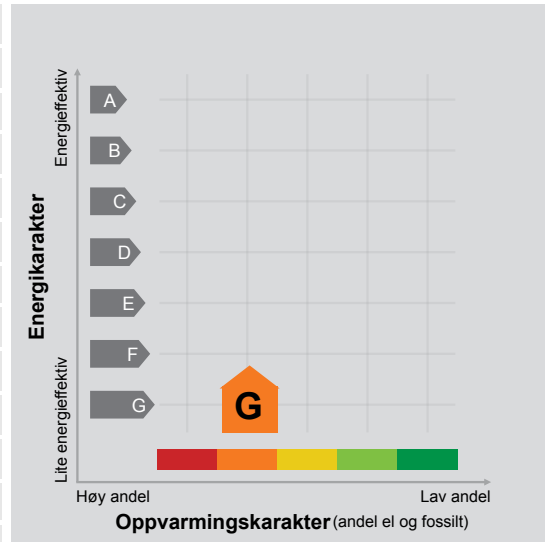
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IU6189>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Wilhelmsmyrvegen 5A
Postnummer	7088
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	330
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182466794
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	b420b23f-d416-4bf1-8cc8-b4df5430ac76
Dato	17.06.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# HUSORDENSREGLER

Side 1 av 2

for

## HANDELSFLÅTENS BORETTSLAG 1

Punkt 8 endret etter vedtak på generalforsamling 08.06.2005.

1.

Trapper, fellesrom og friarealer må ikke belemres med gjenstander som skjemmer eller hindrer passasje. Sykler og lignende plasseres i de anviste rom.

2.

Kjøretøyer parkeres i de respektive garasjer. Unødig støy og rusing av motorer må unngås.

Det er forbudt å parkere foran blokka utenom av-/pålessing, og det er forbudt å parkere på tverrendene.

3.

Alt avfall tømmes på anviste steder. Tilsendte instruksjoner bes fulgt

4.

Det er forbudt å riste eller banke tøy, tepper og lignende fra vinduer eller balkonger.

5.

Leieboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Papir og lignende må ikke kastes utover.

6.

Enhver plikter å ta vare på sin leilighet på en slik måte at denne ikke blir påført skade som forringer verdien.

7.

Regelverk om hundehold:

- a) Båndtvangreglene må respekteres i borettslagets oppganger og umiddelbare nærhet
- b) Hundelort må fjernes
- c) Ved gjentatte klager fra beboerne til styret, vil styret rette en advarsel til vedkommende hundeeier. Blir ikke advarselen respektert må styret vurdere hunden fjernet.

# HUSORDENSREGLER

Side 2 av 2

for

## HANDELSFLÅTENS BORETTSLAG 1

8.

Det henstilles til alle leieboere å vise all mulig hensynsfullhet ved bruk av radio, fjernsyn, stereoanlegg og musikkinstrumenter, og ved selskapeligheter og byggevirkksomhet, spesielt etter kl. 23:00.

9.

Det henstilles til foreldre å påse at barna ikke benytter trappeganger til lekeplass. Likeledes henstilles det til å innprente barna at rabling og tilgrising av vegger og oppganger ikke må forekomme.

10.

Rengjøring av trappeganger og fellesrom ordnes internt mellom de respektive leieboerne.

11.

Bruk av grillutstyr på balkongene er forbudt.

12.

Ved anskaffelse av dyr, må beboer søke styret om tillatelse. Unntatt fra søkeplikten er fugler etc. som har tilhold i bur.

Er beboer i tvil om søkeplikten må styret kontaktes.

Søknaden skal vurderes på bakgrunn av beboere med allergiplager i samme oppgang.

Krypdyr (orm, slager etc.) vil ikke bli tillatt.



# HANDELSFLÅTEN I BORETTSLAG

## Vedtekter

Vedtekter for Handelsflåten I borettslag org.nr. 953 553 279. Vedtatt på ordinær generalforsamling 19.06.2006.

### §1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Handelsflåten I borettslag 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 kr 100,00 / kronerett hundrede oo!100.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1)**. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### 2-2 Sameie i andel (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.

# HANDELSFLÅTEN I BORETTSLAG

- (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) Neker 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) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i **husstandsfellesskapslovens § 3**.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i **vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd**.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende (4-15)(4-21)

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren overtok den andel vedkommende har på det tidspunkt forkjøpsretten gjøres gjeldende. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- (2) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

## §4. Borett/bruk og bruksoverlating

### 4-1 Boretten (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.
- (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 opp til 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.
- (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.

# HANDELSFLÅTEN I BORETTSLAG

## §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. Leiligheten skal holdes temperert slik at frostskafer 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 sluk i gulv, 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 rens 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 tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

*Selskapets ansvar for skifte av sluk, gjelder kun skifte av sluk i gulv og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom etter skifte av sluk. Aksjonærer som ønsker å oppgradere bad/vaskerom plikter å gi melding herom til selskapets styre slik at utskifting av sluk kan bli utført **før** oppgradering av bad/vaskerom.*

# HANDELSFLÅTEN I BORETTSLAG

- (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 **tvangsfullbyrdslovens kapittel 13**.

## §7. Felleskostnader og pantsikkerhet

### 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 pantsikkerhet (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. Som styremedlem

# HANDELSFLÅTEN I BORETTSLAG

eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.

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

### **9-2 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.

# HANDELSFLÅTEN I BORETTSLAG

## §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)

- (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)**.
- (3) 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 årsberetning fra styret
- 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)

- (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.

# HANDELSFLÅTEN I BORETTSLAG

- (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 skal skje skriftlig.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## §11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 11-1 Innhabilitet (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 §§ 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.

### 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.



## Handelsfl<sup>3</sup> tens Borettslag 1 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		1 447 200	1 339 200	1 445 783	1 281 085
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	345 959
Andre driftsinntekter	1	8 088	1 800	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 455 288</b>	<b>1 341 000</b>	<b>1 445 783</b>	<b>1 627 044</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-83 285	-82 879	-82 900	-82 900
Styrehonorar	3	-44 000	-44 000	-44 000	-44 000
Avskrivninger		-92 936	-109 765	-92 936	0
Forretningsfjrerhonorar		-62 311	-61 974	-64 200	-63 900
Eksterne honorar	4	-8 363	-13 813	-12 500	-14 900
Drifts- og serviceavtaler	5	-16 381	-103 943	-16 900	-16 900
Vaktmestertjenester		-72 077	0	-47 000	-100 000
Renholdstjenester		-47 776	0	-46 000	-48 300
Ljpende vedlikehold	6	-278 298	-32 795	-35 000	-35 000
Periodisk vedlikehold	7	0	-58 750	0	-146 775
Elektroniske fellesavtaler		-239 897	-223 217	-234 000	-251 900
Forsikring		-117 969	-109 339	-120 300	-129 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-245 820	-206 542	-214 500	-257 800
Eiendomsavgifter		-105 088	-117 643	-122 300	-110 300
Energi, felles		-26 593	-44 234	-52 000	-40 000
Andre driftsutgifter	8	-45 461	-48 295	-45 800	-54 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 486 254</b>	<b>-1 257 188</b>	<b>-1 230 336</b>	<b>-1 396 975</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-30 965</b>	<b>83 812</b>	<b>215 447</b>	<b>230 069</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		17 235	11 401	0	0
Finanskostnader		-167 772	-100 892	-144 711	-192 287
<b>Netto finansposter</b>		<b>-150 537</b>	<b>-89 491</b>	<b>-144 711</b>	<b>-192 287</b>
<b>Resultat frj skattekostnad</b>		<b>-181 502</b>	<b>-5 680</b>	<b>70 736</b>	<b>37 782</b>
Ordinrt resultat etter skatt		-181 502	-5 680	70 736	37 782
<b>i RSRESULTAT</b>	9, 13	<b>-181 502</b>	<b>-5 680</b>	<b>70 736</b>	<b>37 782</b>
Disponering av totalresultat:		-181 502	-5 680	70 736	37 782
Overfrjrt til udekket tap		-181 502	-5 680	0	0

## Handelsfl<sup>3</sup> tens Borettslag 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	790 488	883 424
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>790 488</b>	<b>883 424</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	185 352	173 919
Mellomregning Klare Finans	11	22 475	24 120
Opptjente renter	11	17 235	10 789
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		598	598
Bankinnskudd	12	418 602	670 287
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>644 262</b>	<b>879 713</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 434 751</b>	<b>1 763 137</b>

## Handelsfl<sup>3</sup> tens Borettslag 1 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	3 000	3 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-2 501 405	-2 319 902
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 498 405</b>	<b>-2 316 902</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantel <sup>3</sup> n	14, 15	3 075 765	3 231 453
Borettsinnskudd	14, 16	597 000	597 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 672 765</b>	<b>3 828 453</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		217 203	207 340
Skyldig off. myndigheter		4 601	5 650
Forskudd kunder		22 475	24 870
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pt l <sup>3</sup> nn, honorarer og feriepenger		7 200	7 200
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte renter		3 700	3 700
P <sup>3</sup> l <sup>3</sup> pte kostnader		5 212	2 826
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>260 390</b>	<b>251 587</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 933 155</b>	<b>4 080 040</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 434 751</b>	<b>1 763 137</b>
Pantstillelser	14	3 672 765	3 828 453

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

\_\_\_\_\_  
Henrik Sundg<sup>3</sup> rd  
Leder

\_\_\_\_\_  
Rolf Lien  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Leif Ove Sjøvoll  
Styremedlem

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om <sup>3</sup> rsregnskap og <sup>3</sup> rsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for sm<sup>3</sup> foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbig<sup>3</sup> ende verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da liggende vedlikehold antas <sup>3</sup> opprettholde den tekniske og rkononomiske verdi p<sup>3</sup> bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. d vrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsfjring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omlrpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett <sup>3</sup> r etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omlrpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er ogs<sup>3</sup> benyttet for kortsiktig gjeld. d vrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og rvrige gjeld er klassifisert som langsiktig.

**Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER**

	2023	2022
Strrjavgift elbil	6 288	0
Strrjavgift eluttak	1 800	1 800
Sum andre inntekter	8 088	1 800

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	15 679	15 679
Feriepenger	7 200	7 200
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	406	0
Sum personalkostnader	83 285	82 879

Samlet antall<sup>3</sup> rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng<sup>3</sup>tt noen pensjonsordning.

## Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	44 000	44 000

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	13 813
Sum eksterne honorarer	8 363	13 813

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

## Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om vintervedlikehold	0	41 606
Avtale om sommervedlikehold	0	2 854
Avtale om renholdstjenester	0	43 435
Avtale om skadedyrbekjempelse	8 881	8 548
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	7 500	7 500
Sum drifts- og serviceavtaler	16 381	103 943

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) og renholdstjenester fjrt p<sup>3</sup> egne kontoer.

## Note 6 - LdPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	2 937	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	10 703	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	33 069	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr <sup>3</sup> de	229 039	0
Reparasjon og vedlikehold annet	2 550	0
Sum vedlikehold	278 298	32 795

P<sup>3</sup> grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vNj re spesifisert.

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	0	58 750
Sum periodisk vedlikehold	0	58 750

## Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	27 930	23 970
Verktøy, driftsmateriell, inventar	6 212	11 936
Kontorrekvisita, trykksaker	181	1 650
Drift maskiner	285	5 889
Generalforsamling <sup>β</sup> rsmjnte	6 910	1 990
Bankgebyrer	670	740
Andre gebyrer	3 122	1 568
Tilskudd bomiljø	150	0
Andre kostnader	0	3
Sum andre driftsutgifter	45 461	48 295

## Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	628 126	698 488
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	-181 502	-5 680
Tilbakeført avskrivning	92 936	109 765
Avdrag <sup>β</sup> n	-155 688	-174 447
; rets endring i disponible midler	-244 254	-70 362
Disponible midler i periodens slutt	383 872	628 126
Disponible og rjremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	383 872	628 126

## Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 679 900	32 900	27 990	1 580 569
; rets tilgang :	0	0	0	0
; rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 679 900	32 900	27 990	1 580 569
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	889 410	32 900	27 990	1 580 569
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	790 490	0	0	0
; rets avskrivninger :	0	0	0	92 936
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	30	10	5	17

Tomt og bygninger er anskaffet i 1964.

## Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utes<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap <sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 12 - BANKINNSKUDD OG ð REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2 175	3 225
Bankinnskudd	416 427	667 062
Sum bankinnskudd	418 602	670 287

## Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	-2 316 902	-2 311 222
Andelskapital 01.01	3 000	3 000
Andelskapital 31.12	3 000	3 000
Annen egenkapital 01.01	-2 319 902	-2 314 222
; rets resultat	-181 502	-5 680
Annen egenkapital 31.12	-2 501 405	-2 319 902
SUM EGENKAPITAL 31.12	-2 498 405	-2 316 902

Andelskapitalen er kr 3000,- fordelt p<sup>3</sup> 30 andeler = kr 100,-.

Hver andel har lik stemmerett p<sup>3</sup> generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i <sup>3</sup> rene fremover, og sammen med nedbetaling av <sup>3</sup> n vil det over tid bidra til positiv egenkapital. Egenkapitalen anses derfor som forsvarlig og evnen til fortsatt drift er til stede.

## Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	790 488
Restgjeld 31.12	3 672 765

P<sup>3</sup> lydende pantstillelser var kr 3 535 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



## Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

Kreditor:	Nordea Bank Norge Asa	Nordea Bank Norge Asa
Form <sup>3</sup> l:	Oppgradering av ytterdører og balkongdører	
L <sup>3</sup> nenummer:	60308112341	64028122010
L <sup>3</sup> netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks <sup>3</sup> r:	2021	2011
Rentesats:	6.10 %	6.10 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2046	30.12.2029
Opprinnelig l <sup>3</sup> nebeløp:	2 500 000	1 860 000
L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:	2 385 957	845 496
Avdrag i perioden:	52 728	102 960
L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:	2 333 229	742 536
Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:	2 049 257	143 211

## PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 60308112341	30	77 774	2 333 220
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l <sup>3</sup> n 64028122010	30	24 751	742 530

## Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	597 000	597 000
Sum innskudd	597 000	597 000





TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

## FERDIGATTEST

BC Boligconsult AS  
Prinsens gt.9  
N-7013 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Dagfinn M. Berg

Vår ref.  
99/20515  
oppgis ved alle henv.

Deres ref.

Dato:  
16.06.2000

### WILHELMSMYRVEGEN 1-3 OG VARDEVEGEN 10, GNR.197/307-308-313 FERDIGATTEST FOR UTVIDELSER AV BALKONGER

Byggeadresse: WILHELMSMYRVEGEN 1-3, OG VARDEVEGEN 10 G.nr.:197/307-308-313

Tiltakets art: UTVIDELSER AV BALKONGER

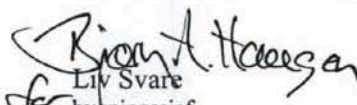
Det vises til vedtak om igangsettingstillatelse i sak DB 1966/99 datert 27.09.1999

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap III § 19 og kap V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelsen.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

  
Liv Svare  
bygningssjef

  
Dagfinn Berg  
saksbehandler

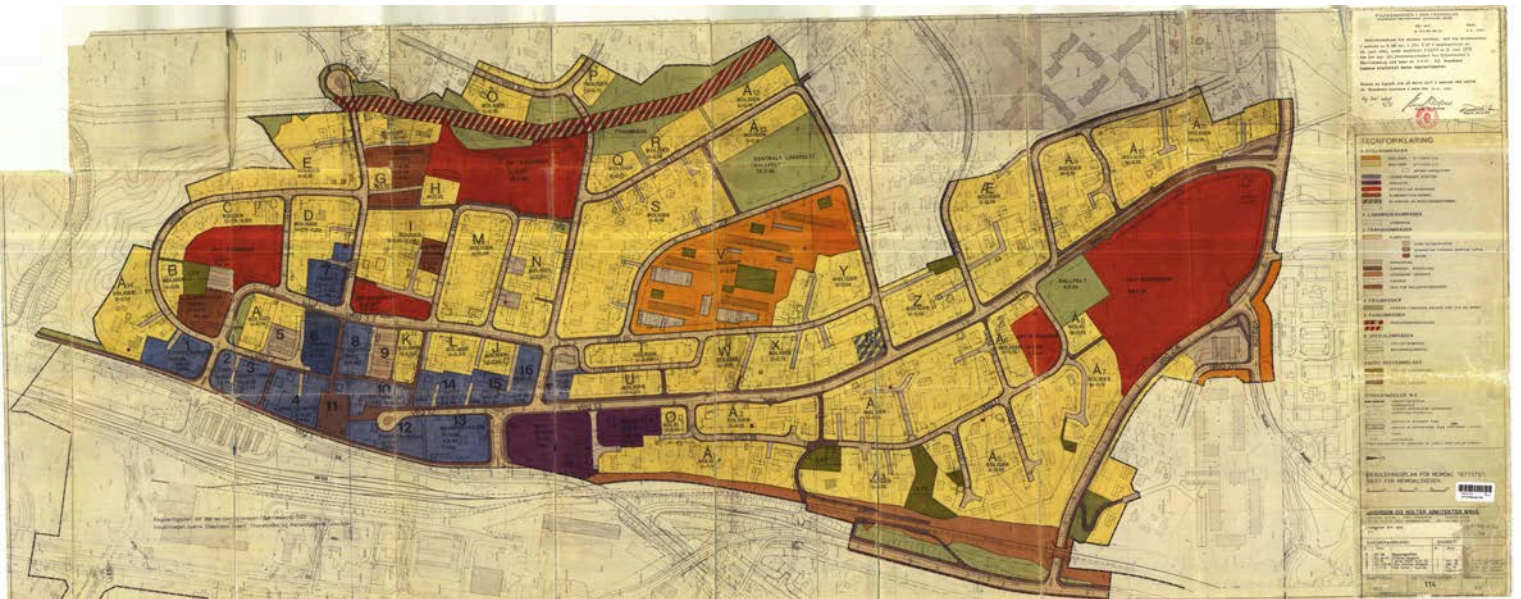
Postadresse:  
Holtermanns veg 1  
7004 Trondheim

Besøksadresse:  
Holtermanns veg 1

Telefon:  
72 54 63 81

Telefaks:  
72 54 67 05

Organisasjonsnummer:  
NO 942 110 464



Reguleringsbestemmelsene er delt i tre hoveddeler:

R114h

- A. FELLESBESTEMMELSER
- B. BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMÅL
- C. SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE SENTRUMSKVARTALENE

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen er området regulert til:

BYGGEOMRÅDER:

Boliger  
Forretninger, kontorer m.v.  
Industri  
Offentlige bygninger  
Almennyttige formål  
Blanding av reguleringsformålene

TRAFIKKOMRÅDE :

Veg med biltrafikk som hovedformål  
Veg med gangtrafikk som hovedformål  
Jernbaneområde  
Trafikkområde med nærmere angitt formål

FRIOMRÅDER:

Ballfelt/Lekefelt  
Park og turveg

FAREOMRÅDER:

Høgspontanlegg

ANDRE BESTEMMELSER:

Felles lekeområde  
Felles avkjørsel  
Felles parkering  
Felles gangveg

§ 2

Områdene som er regulert til boliger, forretninger og kontorer m.v. samt offentlig parkering er definert med bokstav eller tallinje. For alle byggområder er det angitt høyeste tillatte utnyttelsesgrad.



§ 3

Utnyttelsesgraden U er definert etter bygningslovens § 26 og byggeforskriftenes kap. 25.

§ 4

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene får en enhetlig og harmonisk utførelse.
- b) Oppsetting av eventuelle gjerder er ikke tillatt uten godkjennelse av bygningsrådet. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

- a) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Innenfor sikktrekantene skal det være fri sikt i høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum.
- b) Fyllinger, skjæringer og lignende terrenginngrep bør bearbejdes på en tilfredsstillende måte. Støttemurers utforming, høyde og materialbruk skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

- a) Bygningsrådet kan i forbindelse med søknad om byggetillatelse forlange utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin henhet, eller deler av det, som viser hvordan det aktuelle prosjekt er tenkt tilknyttet eksisterende og fremtidig bebyggelse, og hvordan bygget forøvrig er tenkt tilpasset reguleringsplanens intensjoner.
- b) Bebyggelsesplanen skal bl.a. inneholde kvartalets enkelte bygninger, møneretninger, etasjehøyde, adkomst, garasjeplassering, tomtedeling, terrengbehandling og evt. felles parkeringsplass og felles lekeplass m.v.

§ 7

Bebyggelsens parkeringsbehov skal dekkes som anvist i Trondheim kommunes vedtekter til bygningslovens § 69, eller slik bygningsrådet bestemmer.

§ 8

Nettstasjoner for kraftforsyning plasseres i eldre og nye boligområder samt forretning- og industribygg når behovet er tilstede. Plassering skal godkjennes av bygningsrådet.



§ 9

Tatt ut av fylkesmannen.

§ 10

For de deler i planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy blir påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

§ 11

Ved detaljutbyggingen av områdene innenfor reguleringsplanen skal det påses at tilgjengeligheten for rullestolbrukere til parkeringsplasser, bygninger og lignende anlegg blir ivare tatt på best mulig måte.

§ 12

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, kan det ikke ved private servitutter etableres forhold som er i strid med bestemmelsene.

§ 13

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

B. BESTEMMELSE FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMÅL

Områder for boligbebyggelse.

§ 14

Boligkvartalene merket fra A-Å er på reguleringsplanen angitt med høyeste tillatte utnyttelsesgrad.

§ 15

- a) Bolighusene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1-etasjes hus tillates innredet sokkeletasje.
- b) Bygningens gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus og 6,0 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.
- c) Nye boliger og tilbygg m.v. til eksisterende boliger skal i størst mulig utstrekning tilpasses eksisterende boliger innenfor hvert kvartal, eller langs samme vegstrekning, hva angår møneretning, etasjehøyde, takvinkel, form og materialbehandling.
- d) Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje.



Garasjen kan oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m<sup>2</sup> og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være biloppstillingsplass på egen grunn i samsvar med vedtekter til bygningslovens § 69.

Område for forretninger, kontorer m.v. og andre serviceanlegg.

§ 16

- a) Bebyggelsen skal plasseres i de byggegrenser som er angitt på planen og med utnyttelsesgrad som angitt for de enkelte kvartaler.
- b) Bygningene skal oppføres i 2 etasjer. Eventuelle fløyer kan tillates oppført i 1 etasje. For kvartalene 1, 3, 4, 6, 8, 10 og 12 kan bygningsrådet dispensere fra denne hovedregel og tillate 3 etasjes bebyggelse når dette inngår som en del av en samlet kvartalsplan, og det ikke fører til overskridelse av reguleringsplanens utnyttelsesgrad.
- c) Bygningsrådet kan tillate at 2. etasje evnt. 3. etasje, eller deler av disse, innredes til boligformål. Forøvrig kan ikke boliger oppføres i disse områder.
- d) Sokkeletasje kan tillates der terrenget og adkomst etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
- e) Butikkinnganger og utstillingsvinduer skal prinsipielt henvende seg mot gangarealene.
- f) Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Endegavler o.l. som vil bli stående synlige i mer enn ett år kan forlanges fasadebehandlet. Piper, ventilasjonskanaler og nødvendig oppbygg for tekniske anlegg må samles og ordnes så de blir minst mulig synlige.
- g) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn vil bli til ulempe for den øvrige sentrumsvirksomhet, de omboende eller den offentlige ferdsel.
- h) Parkeringsplasser i underetasje kan tillates der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
- i) Bygningsrådet kan bestemme at tomt innenfor planområdet skal bebygges i grense mot naboeiendom, regulert til samme formål.





Område for industri.

§ 17

- a) Innenfor industriområdene kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifers behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet i samsvar med bygningslovens § 28 nr. 4. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form.
- b) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke oppført virksomheter som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende bolig- og forretningsområder.
- c) Bebyggelsen kan føres opp i 1 etasje med gesimshøyde som bygningsrådet bestemmer.
- d) Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig grad unngås og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller lignende.
- e) Bygningsrådet kan bestemme at tomt innenfor planområdet skal bebygges i grense mot naboeiendom, regulert til samme formål.

§ 18

Boligbygg tillates ikke oppført i områdene som er regulert for industri. Etter at helserådets uttalelse er innhentet, kan det tillates innredet leiligheter som er nødvendige for driften av de ulike anlegg (vaktmesterleiligheter m.v.)

§ 19

Avkjørsel til industriområdene skal skje via felles avkjørsel til Søbstadvegen slik planen viser. Det skal på egen grunn avsettes tilstrekkelig areal for adkomst, varetransport og av- og pålessing samt biloppstillingsplasser.

Områder for offentlige bygninger.

§ 20

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan fravike denne hovedregel og tillate 3 etasjer bebyggelse når dette fremmes som ledd i en samlet bebyggelsesplan og dette ikke medfører store avvik fra bebyggelsens karakter og utforming i tilstøtende naboerområder.

§ 21

For offentlig område i planens nordre del fastsettes endelig utnyttelsesgrad av bygningsråder på grunnlag av bebyggelsesplan. Avkjørsel til dette området tillates ikke fra Veg 24.



Områder for almennyttig formål.

§ 22

Bebyggelsens art og utforming, plassering mot veg og nabo-eiendom, parkering og avkjørsel, beplantning, innhegning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

§ 23

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer, med mindre annet er angitt på plankartet.

Trafikkområder.

§ 24

- a) Innenfor kvartal 1 til og med 16 og på områder regulert til gang- og sykkeltrafikk, kan bygningsrådet tillate oppført lettere, flyttbare innretninger (gatemøblering) dersom disse ikke er til hinder for fri ferdsel, vedlikehold, renhold og når innretningene ellers bygger opp under tilstøtende byggeområders formål.

§ 25

På regulert utvidelse av gangareal ved busstopp kan det plasseres leskur.

§ 26

- a) I tillegg til de regulerte offentlige parkeringsplassene, skal det for hver enkelt tomt skaffes biloppstillingsplasser i samsvar med vedtekter til bygningslovens § 69.
- b) Parkeringsplassen mellom Sanitetens Hus og Heimdal kirke skal utnyttes felles for disse to institusjonene.

Friområder og fareområder.

§ 27

- a) Innenfor område regulert til friområde og fareområde, kan det ikke oppføres bebyggelse.
- b) I friområdene skal det legges vekt på å bevare den eksisterende vegetasjon.
- c) Friområdene i sentrums nærhet skal gis en parkmessig utforming.
- d) Friområdene i Sørådalen er en del av et større turvegnett som skal ha ubrutt tilknytning til utfartsterrenget vest for Kongsvegen. Det kan i dette området tillates oppført mindre bygninger og lekeinnretninger (hinderløype), men det må i alle tilfelle være tilstrekkelig bredde for fri fremføring av turveg og skiløyper.



Andre bestemmelser.

§ 28

I områdene regulert til felles lekeområde, er det tillatt å oppføre bygninger eller konstruksjoner med tilknytning til aktivitetene for området.

C. SPESIELLE BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE SENTRUMSKVARTALENE

§ 29

Kvartal 1.

Biladkomst til parkeringsplass og vareinntak skal skje fra Veg 4 via felles adkomst.

Kvartal 2 og 3.

Biladkomst skal skje fra Veg 2 via felles adkomst i kvartalets sydlige del.

Kvartal 4.

Biladkomst skal skje fra Veg 2 via felles adkomstveg i kvartalet.

Kvartal 6.

Biladkomst skal skje fra Veg 2 via felles avkjørsel i kvartalets sydlige del.

Kvartal 7.

Biladkomst skal skje fra Veg 6 via felles avkjørsel i kvartalets vestlige del.

Kvartal 8.

Biladkomst skal skje fra Veg 3 via felles avkjørsel i kvartalets nordlige del.

Kvartal 10.

Biladkomst for ansatte og kunder skal i størst mulig utstrekning skje fra Veg 3 via felles adkomst mellom kvartal 8 og 9. Bygningsrådet kan sikre at det blir opprettet en fotgjengerpassasje med minstebredde 3 m for offentlig ferdsel gjennom kvartalet i øst-vest retning.

Kvartal 12.

Biladkomst skal skje fra Veg 12 som vist på planen.

Kvartal 13.

Kvartalet er regulert til bensinstasjon. Biladkomst til kvartalet kan skje fra Veg 1 og Veg 12. Utkjøring i Veg 1 tillates ikke.



Kvartal 14.

Bilakomst skal skje fra Veg 12 via felles adkomstveger.

Kvartal 15.

Biladkomst kan enten skje fra Veg 12 eller Veg 3 via felles adkomstveger.

Kvartal 16.

Kvartalet er regulert til bensinstasjon. Biladkomst skal skje fra Veg 3 via felles adkomstveg.

Kvartal 17.

Biladkomst skal skje fra Veg 14.

Kvartal 18.

Kvartalet er regulert til en blanding av bolig og forretning. Biladkomst skal skje fra Veg 20.

030B217

*Stadfestet*  
*13.02.84*





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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:** Wilhelmsmyrvegen 5A  
7088 HEIMDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kirsti Næss Olsen**Oppdragsnummer:** 1710240010**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:**

19.06.2024

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