

PROAKTIV



JARVEIEN 77B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



JARVEIEN 77B

3-roms toppleilighet m/endebeleggenhet. Flislagt bad & flott kjøkken.
2 solrike balkonger. Rehabiliterert borettslag.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jarveien 77B, 7072 HEIMDAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 315, bnr. 262, andelsnr. 30, org.nummer 947452894 i Rosten Borettslag

Prisantydning: 2.430.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 548.995,-

Totalpris: 2.997.391,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1962

Rom/soverom: 3/2

BRA: 83 m²

BRA-i: 69 m²

Etasje: 3.

Garasje/Parkering: Selger opplyser at det følger 1 fast p-plass m/motorvarmer. Ellers gjesteparkeringsplasser på borettslagets eiendom.

Tomt: 1555.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.037,-

Felleskostnader inkl.: TV/Internett, renter og avdrag på fellesgjeld, drift av borettslaget, kommunale avgifter, renovasjon m.v.

Energimerke: Energiklasse: Gul E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	28	35	42
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring	Tilstandsrapport
53	54	55	57
Planskisse	Byggetegninger	Ferdigattester	Ordensregler & vedtekter
63	65	72	
Regnskaper	Regulering	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi har familie og venner som har benyttet Proaktiv tidligere. Deres tilbakemeldinger og flotte bilder fra boligene gjorde at vi var veldig positivt innstilt i forkant."

"Møtet med og videre oppfølging var helt i toppklasse. Vi har kjøpt og solgt flere boliger via andre tidligere .Meklers tilgjengelighet er over gjennomsnittet og hjelpelighet med å besvare små og store spørsmål underveis var svært bra. Fotografen tok svært gode bilder, slik vi hadde håpet på etter å ha sett hva våre venner og familie har hatt i sine salgsprospekt. Interiørarkitekten var dyktig. Møtet med henne ga oss en del å jobbe med før salg, men det var det vel verd. Takstmannen vi fikk via mekler var meget nøyaktig og tok seg god tid ved gjennomgang av boligen."

Ellen Solberg

"Megler var kunnskapsrik, oppriktig og vi fikk stor tillit. Han var også veldig imøtekommende og hyggelig."

"Han fulgte oss veldig godt opp, og holdt avtalene. Vi synes megleren beskrev og analyserte markedet godt i forhold til prissetting. Vi er storfornøyde med salgsprosessen. "

Anniken Skotvol

"Trivelig megler som vi følte at ikke bare ville det beste for selger men også for oss."

"Vi hadde ikke fått huset vi kjøpte hvis det ikke hadde vært for megleren."

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

"Han hadde en offansiv og fremoverlent holdning i et marked der andre aktører virket litt skepiske og avmålt."

Erling Johansen

"Jeg var veldig fornøyd min megler Kenneth Vårvik. Jeg ble begeistret fra første møte. Han var så behagelig å snakke med, kunnskapsrik og forklarte salgsprosessen på en ryddig måte."

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmeglerfirma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid tilgjengelig for spørsmål. Veldig god på orientere under hele prosessen. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt og trygg fra dag en. Er ikke i tvil om å velge Proaktiv igjen."

Tom Egil Østhus

"Valgte Kenneth Vårvik hos dere pga. anbefaling fra bekjente. Det er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

"Kenneth er alltid tilgjengelig, og kommer med mange gode tips og råd ifbm. salget. Videre oppleves han som en ryddig og trivelig kar."

Erling Tryggestad

"Allerede ved første besøk fikk jeg et veldig godt inntrykk av "min" megler. Han tok seg god tid og jeg følte han var ærlig og oppriktig."

"Jeg fikk en veldig god magesfølelse. Etter som prosessen steg fram ble jeg veldig godt fulgt opp. Fikk en trygghetsfølelsen som gjorde at jeg kunne konsentrere meg om mine ting, som å få huset klart for salg. Han kom med gode råd og tips og hadde en tett oppfølging hele veien. Han var alltid godt forberedt og det var tydelig at han har yrkesstolthet i jobben sin. Han var til stede bl.a ved fotografering noe jeg satte stor pris på. Visning og salg ble helt perfekt. For meg ble dette en veldig god opplevelse da jeg grudde meg for å selge et hus fult av gode minner og opplevelser gjennom 17 år. Prosessen gikk mye lettere også følelsesmessig takket være "min" megler."

Anne Karin Rødde

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik




Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Flott toppleilighet med ypperlig, solrik beliggenhet i populære Jarveien. Blant de fremste kvalitetene kan vi særlig trekke frem følgende:

- Lyst, stort stuerom med lysinnslipp fra vinduer mot vest, sør og øst
- Fullt utstyrt kjøkken (TG1)
- Flislagt bad fra 2010 m/gulvvarme - TGO på fuktsøk
- Nylig oppgradert vaskerom - TGO på fuktsøk
- Ny varmtvannsbereder (190L)
- To balkonger på tilsammen 11 m²: - én innglasset mot øst og én større mot vest
- 2 gode soverom
- Peisovn
- 10 m² bodplass fordelt på to kjellerboder og en loftsbod
- Nylig rehabilitert borettslag i 2022/23, bl.a. nye tak, fasadeplater, vinduer mm.
- Kort vei m/gangavstand til både Tiller og Heimdal
- Godt kollektivtilbud fra området


Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: Trondheim / Område: Heimdal / Tiller

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

SERVICEFUNKSJONER

Boligen ligger svært sentralt til, og her får du nærhet til både dagligvarebutikker, kjøpesenter og kollektivtransport. Kjøpesenteret City Syd som ligger kun 600 meter fra leiligheten. Kjøpesenteret byr på flere restauranter, frisør, vinmonopol og klesbutikker. Her finner du også dagligvarebutikken Coop OBS. Rett over veien for kjøpesenteret City Syd, finner vi Tiller Torget. Her får du bl.a. dagligvarebutikken Meny og Rema 1000 ved siden av. I tillegg får du flere ulike store kjeder som Elkjøp, Power, Skeidar, XXL og andre sportsbutikker.

SKOLER OG BARNEHAGER

Boligen sogner til Breidablikk barneskole og Åsheim ungdomsskole, som ligger i gåavstand fra leiligheten. Det er også flere barnehager i nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

City Syd E6 Totalt 15 ulike linjer	3 min 0.2 km
Heimdal stasjon Linje R70	15 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 11.5 km
Trondheim Værnes	34 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tiller Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Tiller	8 min

VARER/TJENESTER

StorM Senter	6 min
Boots Apotek Tiller	5 min

SPORT

Fokushallen Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Jernbanebyen aktivitetsanlegg - ball...	6 min 0.5 km
Kaliber Gym	4 min
Hit Padel Trondheim	6 min



KOLLEKTIVTILBUD

I nærområdet er det et godt utbygget offentlig kommunikasjonsnett. Her er det hyppige bussavganger. For mer informasjon om rutetider, se www.atb.no. I tillegg ligger Heimdal stasjon like i nærheten. Hyppige togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter.

SPORT, IDRETT OG TURMULIGHETER

Det tilbys mange aktiviteter både sommer og vinter, som f. eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett m.m. Her er det aktiviteter for alle aldersgrupper. Ikke langt unna er det en fotballbane som blir gjort om til skøytebane på vinteren. Området er perfekt for de sportsglade, både for barn og voksne. Fine turområder med mange forskjellige stier og veier, samt kort vei til Saupstad skistadion hvor det er fine lysløyper som blir preparert på vinteren. Lysløypene er et ypperlig sted for å gå på rulleski om sommeren. I nærområdet ligger flere treningssenter slik som Fresh Fitness på Tillerflata, Impulse og 3T på Rosten.

Bor du på Heimdal er det kort vei til Bymarka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Bymarka har ca. 300 km med stier, 120 km maskinpreparerte skiløyper og 6 lysløyper på til sammen 53 km. Løyper og stier er av varierende standard, og burde tilfredstille de fleste behov fra sykling, trimturer, barnevogntrilling og skiturer.

Er du glad i slalåm eller brettkjøring er Vassfjellet Skisenter tilgjengelig kun 20 min med bil fra boligen. I høysesongen går det buss direkte til bakken. Vassfjellete skisenter er Trondheimsregionens største alpinanlegg.

Det er heller ikke langt til Nidelven som tilbyr flott natur og mulighet for fiske eller padletur med kajakk eller kano.

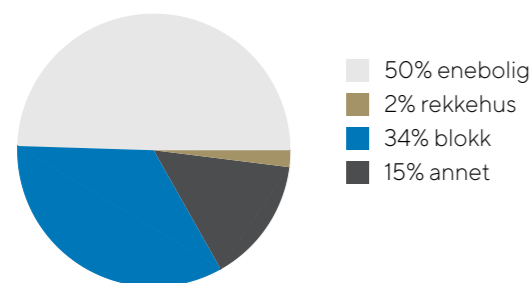
Bebyggelse

Område består i hovedsak av blokkbebyggelse samt småhus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

VELKOMMEN TIL JARVEIEN 77B

Leiligheten ligger ypperlig til i innerste del av Jarveien. Fast p-plass med motorvarmer følger leiligheten. Borettslaget ble kraftig rehabilitert i 2022/23, bl.a. nye tak, nye fasadeplater, nye vinduer, etterisolering mm.

Parkering

Selger opplyser at det følger 1 fast p-plass m/motorvarmer. Ellers gjesteparkeringsplasser på borettslagets eiendom.

Tomtestørrelse

1555 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt teknet med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Torsdag, 25. juni 2026)

Borettslagsbolig

Kjøper du en borettslagsbolig blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.



FLOTTE FELLESAREALER

Borettslaget byr på felles lekeområder for de minste og benker med bålpanne for de litt større.



VELKOMMEN INN!

Velkommen inn! Gjennom inngangsdøra kommer man inn i gangen, som har et lyst, innbydende uttrykk og parkettbelagt gulv.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

3. etasje
BRA-i: 69 kvm
BRA-b: 4 kvm
Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

Oppvarming

- Elektrisk
- Ved

Info strømforbruk

11344,54 kWh

Standard

Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget av leiligheten. I denne punkt om overordnet faglig vurdering skrives det slik: "Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer." I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):

- Bad: TG2 på overflater (grunnet fallforhold), TG2 på membran, tettesjikt og sluk (grunnet alder), TG1 på sanitært utstyr og ventilasjon, TGO på fuktsøk.
- Vaskerom: TG2 på overflater (grunnet bl.a. fallforhold), TG1 på membran, tettesjikt og sluk, TG2 på sanitært utstyr og ventilasjon (grunnet alder), TGO på fuktsøk.
- Kjøkken: TG1
- VVS: TG2 (grunnet bl.a. alder)

Se nærmere i vedlagte tilstandsrapport for utfyllende info.



STUE

Stue med spisestue er av sjenerøs størrelse og måler 30,5 m²



Modernisering og påkostninger

Det opplyses om følgende oppgraderinger og påkostninger:

- 2005: Nytt kjøkken
- 2005: Etablert skjultanlegg på stue
- 2010: Nytt bad
- 2026: Nytt gulvbelegg på vaskerommet og nye panelplater på vegg tilstøtende mot badet
- 2026: Installert ny varmtvannsbereder



BALANSERT VENTILASJON & PEISOVN

Mange vil nok sette pris på at det er mulighet for vedfyring vinterstid. I leiligheten har man dessuten balansert ventilasjonsanlegg, som sørger for godt inn klima.



DET MESTE INKLUDERT I FELLESKOSTNADENE

Det meste er inkludert i felleskostnadene, bl.a. TV/Internett, renter og avdrag på fellesgjeld, drift av borettslaget, kommunale avgifter, renovasjon m.v



INNGLASSET BALKONG

Fra stua har man tilgang til innglasset balkong mot øst som byr på morgen/formiddagssol.



LYST & TRIVELIG

I motsetning til mellomliggende leiligheter byr denne leiligheten på mere innlys i kraft av vinduet på langveggen mot sør. I toppetasjen nyter man dessuten godt av oppvarmingseffekt fra leilighetene under.





VESTVENDT BALKONG

Balkongen mot vest er overbygget og byr på sol fra ca. kl 1300 til godt utpå kvelden sommerstid. Utsikten oppleves som luftig uten bebyggelse i front av balkongen.



KJØKKEN FRA 2005

Kjøkkenet er fra 2005 og er vurdert til å være i god stand av takstmann. Kjøkkenet er utstyrt med bl.a. stekeovn med koke-topp og oppvaskemaskin som medfølger i handelen.



FLISLAGT BAD FRA 2010 - SEPARAT VASKEROM

Badet ble oppusset i 2010 og har varme i gulvet, vegghengt klosett og i hele tatt godt med oppbevaringsplass i skap- og skuffeløsninger. Vaskerommet er nylig oppgradert med bl.a. nytt gulvbelegg og ny varmtvannsbereder (190L).



TO GODE SOVEROM

Garderobeskap på soverommene medfølger i handelen. Soverom II fungerer ypperlig som soverom, hjemmekontor el.l.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 555 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 947452894 og består av 48 andelsleiligheter. Borettslaget ligger i Trondheim kommune, gårdsnummer 315 og bruksnumre 253, 261 og 262. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslagets bygningsmasse er oppført i 1962. Byggene er rehabilitert og oppgradert og rehabilitert i flere omganger etter dette, senest i 2022/2023.

Felleskostnader pr. mnd

6.037,-

Felleskostnader inkluderer

TV/Internett, renter og avdrag på fellesgjeld, drift av borettslaget, kommunale avgifter, renovasjon m.v.

Andel fellesgjeld

548.995,- per tirsdag, 14. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets fellesgjeld er fordelt på 2 lån som i følge opplysninger fra forretningsfører per 14.04.2026 har følgende detaljer/betingelser:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 14639789
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 23 199 919,00
Innfrielsesdato: 01.05.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207931160
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,30%
Restsaldo 1 909 850,00
Innfrielsesdato: 28.02.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andel fellesformue

23.706,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets regnskaper viser et positivt resultat på kr. 435.827,- for regnskapsåret 2025, som ble overført til lagets egenkapital. Lagets opptjente egenkapital var per 31.12.2025 på kr. 5.057.684,-. For regnskapsåret 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 255.000,-. Kopi av resultat- og balanseregnskapet 2025 med budsjett 2026 er vedlagt.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsprøvd, konferer med megler for resultat.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til borettslagets styre og nærmere bestemmelser. Se borettslagets ordensregler, som er vedlagt.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 83516955

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

703.596,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.814.383,- for 2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på

tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kommentar fellesgjeld

Boligens andel av fellesgjelden er ifølge forretningsførerinfo per 14.04.2026 fordelt slik:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 14639789
Restsaldo: 507 236,34
Kapitalkostnader: 7 669,82
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207931160
Restsaldo: 41 757,91
Kapitalkostnader: 253,02
IN-avtale: Nei

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er utstedt ferdigattester for "utskifting av vinduer mot E6" datert 07.03.1983 og "støydemping" datert 26.08.2013. Utover dette finnes ikke ytterligere brukstillatelser eller attester.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har foretatt en kontroll av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger og kan ikke se at det er noen søknadspliktige avvik disse imellom. Kopi av byggetegninger er vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan r1209e og r1068. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler om det ikke er vedlagt salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.



Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

RIKELIG MED BODPLASS

Verdt å merke seg er at det følger med 10 m² bodplass fordelt på to kjellerboder og en loftsbod.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 430 000,00 (Prisantydning)

548 995,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 978 995,00 (Kontraktsum totalt)

548 995,00 (Andel av fellesgjeld)

2 978 995,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 988 491,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 997 391,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan



gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at

vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også

kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsopp-gaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. På kjøkkenet medfølger komfyr med koketopp, samt oppvaskmaskin. Frittstående kombiskap (kjøl/frys) medfølger ikke.

Eier

Eva Krangsaa

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende

finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,37% av salgssum. Estimert provisjon kr. 57 500 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 55 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 12 500,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgs garanti kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Tilstandsrapport kr 2 500,00, Visning pr. stk. kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 50 040.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf kr 3 464,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 375,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 7 595,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 1 811,25. Sum utlegg og andre utgifter kr. 26 966.

Totale kostnader kr. 77 006.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Dato salgsopp-gave
25.6.2026

Kjerneinformasjon

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
25.6.2026



VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, byggetegninger, ferdigattester, vedtekter/ordensregler, regnskaper, kart & regulering, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Jarveien 77B, 7072 HEIMDAL

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jarveien 77B	Jarveien 77B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

28.02.05.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen hele tiden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 83516955

Informasjon om selger

Selger

Kransaas, Eva

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Foruten rep. ved sluket utført av MTETT, hadde jeg en liten lekkasje på vaskerommet for ca 2 mndr. siden. Den ble oppdaget ganske fort, og skal nå sjekkes nærmere før salg.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparerte en liten lekkasje ved sluket

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

M-TETT

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele borettslaget ble renoveret.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



Tronder fasade og vedlikehold.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2005

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp skjult anlegg på stue.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke firmanavnet

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2014

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble installert balansert ventilasjon.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

HENT AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ble satt inn stålrør i pipa ved renoveringen.



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 77106093

Side 6



Stikk øydelighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Leilighet

Adresse
Jarveien 77 B
7072 HEIMDAL

5001/315/0/262/30/0

Rapportdato
25.06.2026

TG 0 2
TG 1 3
TG 2 5
TG 3 0
TGIU 0

Befaring utført den 27.04.2026 av:

Christer Prestmo Laugen
Wibø og Sævi Takst AS



Trebaknevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tannersvern med over 15 års erfaring i byggebransjen.

JARVEIEN 77 B - 5001/315/0/262/30/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. *Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.*
2. *De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.*

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Taktraporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggsforsk, 2007.

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

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

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

2/21

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grunnleggende visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingsloven (byggeregulativet)).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med storvekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av faks leiligheter (andel, setevier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal fjerne møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

4/21

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilberedt ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bære ba normal slitasje, og strukturelt skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TGIU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi kryssekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med sne på undersøkesidspunktet, såå dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

3/21

1

Om boligen

Adresse: Jarveien 77 B, 7072, HEIMDAL
Matrikkel: 5001/315/0/262/30/0

Boligtipe: Leilighet

Byggeår: 1962

Tomt: 1 535,50 m²

Hjemmelshaver(e): Eva Krangsaa

Rekvirert: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstande på befaring: Hjemmelshaver

Byggetomode: Leiligheten ligger i en blokk med dekt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak anlagt tekket med asfaltpapp. Etasjeskille er av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt
Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passer normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, de kan ikke garanteres for at avvik/sviktil enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Nytt bad i 2010. - Etablering av balansert ventilasjon i 2014. - Nye vinduer/dører i regi borettslaget, dateret i 2022.

Øvrig informasjon om oppdraget

Selger opplyser at takkonstruksjon, taktekking, nedløp/remner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget. På bakgrunn av dette er disse bygningsdelene ikke vurdert i denne rapporten.

JARVEIEN 77 B - 5001/315/0/262/30/0

6/21

1

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningsakkyndige skal også gi et sløbbmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsenivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under tereng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

1

Tilleggsundersøkelser

Piper og lisdæder:

Grundig undersøkelse av piper og lisdæder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feilervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektrisinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

1

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsakkyndige skal fjerne på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

5/21

1

Oppsummert

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

5

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Det måles ingen høydeforskjell fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktakringen.

Smørmembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk utterking. Normal forventet levetid på smørmembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne være i flere år enn den antatte gjensvarende levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Toaletet mangler drengsøpning. Et minimumskrav ved valg av innbygget sisterner er at det etableres en såkalt drengsøpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på badromsgulvet ved rett oppbygging. Da det er uklart om sisternen har en såkalt safebygg eller lignende så gis det TG 2 grunnnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Det måles en høydeforskjell på 4mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilfredstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

Vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottaat og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

15.04.2026

8/21

7/21

3

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, Tokplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om nytt bad i 2010. Arbeider utført i egen regi.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råtne, muggvekst, oppsprekking, swelling og fuktrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved derterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres flatt fall.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Det måles ingen høydeforskjell fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilsier stiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

Levetid:

🕒 Antatt normal levetid for fliser m/ettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

🕒 Antatt normal levetid for fliser m/ettesjikt på lett-vegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsoenen.

10/21

9/21

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger hvor planløsning fremkommer i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befæringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 12.10.1982.

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

Nei

JARVEIEN 77 B - 5001/315/0/262/30/0

TG 2

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsoenen.

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsoenen.

10/21

9/21

3

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, Tokplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om nytt bad i 2010. Arbeider utført i egen regi.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råtne, muggvekst, oppsprekking, swelling og fuktrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved derterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres flatt fall.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Det måles ingen høydeforskjell fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tilsier stiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

Levetid:

🕒 Antatt normal levetid for fliser m/ettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

🕒 Antatt normal levetid for fliser m/ettesjikt på lett-vegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsoenen.

10/21

9/21

12/21

11/21

JARVEIEN 77 B - 5001/315/0/262/30/0

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger hvor planløsning fremkommer i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befæringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 12.10.1982.

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

Nei

JARVEIEN 77 B - 5001/315/0/262/30/0

TG 2

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsoenen.

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsoenen.

10/21

9/21

TG 1

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spyl/funksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerer etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke kreivert.

Levetid:

🕒 Forventet levetid på reinstallasjon er 30-50 år.

🕒 Antatt normal levetid for blandedventil 10-25 år.

🕒 Antatt levetid for utskifting av lappebatterier er mellom 10-30 år

🕒 Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført fuktmåling via inspeksjonsluke etablert mellom dusjsoene og vegghengt toaletet. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Det er utført søk etter fukt via inspeksjonsluke på badet. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran hvor dette ble kontrollert.

Bilde

JARVEIEN 77 B - 5001/315/0/262/30/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG 2 er gitt med balgrunn i alder på fuktisikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttøring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjensvarende levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Toalettet mangler dreinspning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisteme er at det etableres en såkalt dreinspning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er uklart om sisternen har en såkalt saftebyag eller lignende så gis det g 2 grunnnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

🕒 Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

🕒 Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsoene.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegesensensor. Det er etablert tiluft via luftspalte mellom dørblad og derterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg. Vegghengt toalett, innredning med servant

12/21

11/21

Beskrivelse av våtrommets overflater

Belegg på gulv, panelplater og flis på vegg. Malt slett himling.

Ja

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:
Nytt gulvbelegg, samt panelplater på vegg tilstøtende mot badet i 2026.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:
Selger opplyser at arbeidene er utført gjennom borettslagets forsikringsordning.

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råtne, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater**TG 2**

Kommentar:
Det måles en høydeforskjell på 4mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk, noe som ikke tiffredsstiller minimumskravet om en høydeforskjell er 25mm.

Levetid:

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i gulv.

14/21

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**TG 2**

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

ⓘ Forventet levetid på varmvannsbereeder er 25 år.

ⓘ Forventet levetid på reinfiltallasjon er 30-50 år.

ⓘ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

ⓘ Antatt levetid for utskifting av lappbatterier er mellom 10-30 år

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot vaskerom, da rommet ikke innehar installasjoner som utsetter overflater for direkte vannpålgging.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Som ett fuktiskringstiltak anbefales det å etablere dusjkabinett på bad eldre enn 10år.

JARVEIEN 77 B - 5001/315/0/262/30/0

13/21

Er det synlig mandsjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjzone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærtutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt servant

15/21

6

VVS

TG 2



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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappsteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømming av tilluft
Ja

Plassering av luftsagregat:
I avtrekksvifte på kjøkkenel.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

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

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

18/21

5

Kjøkken

TG 1



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

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

Fungerer avtrekk over stelesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert lufbagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Føllecestring med profilerete fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å varetta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukssituasje.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

17/21

7

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?
Sikringskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er bydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Føreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det hurtfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Det registreres åpen kobling vedrørende stikkontakt på vaskerommet under utsalgsvask. Plassering og utførelse medfører risiko for skader ved en eventuell vannlekkasje. Tiltak er påregnelig.

Løse kontakter funnet. Stikkontakter/strømuttak må festes forsvarlig. (FEL §10).

Spørsmål til selger: Leses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert i 2026 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Da boligen ikke har vært kontrollert av et tilsynet side 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

20/21

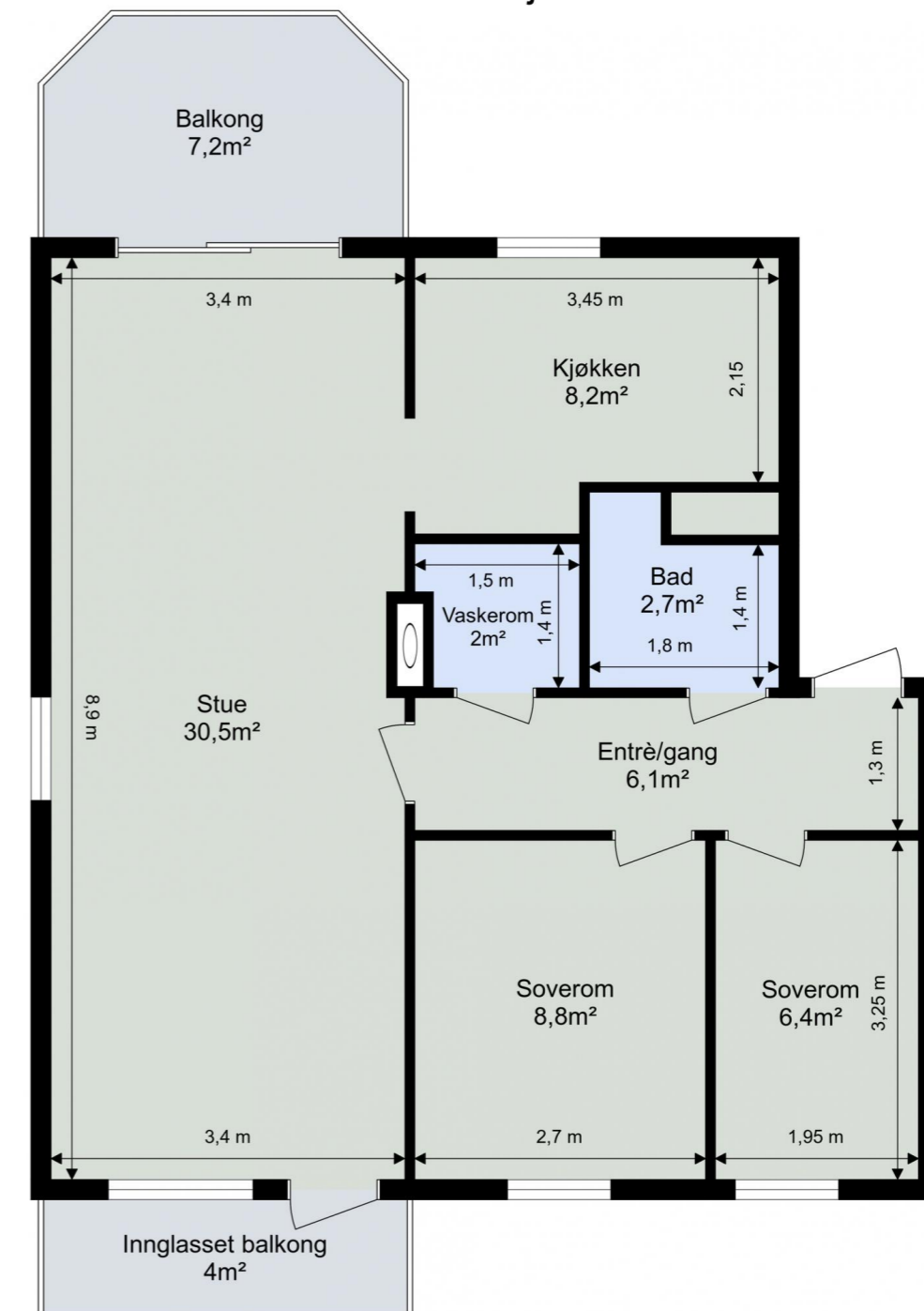
19/21

JARVEIEN 77 B - 5001/315/0/262/30/0

21/21



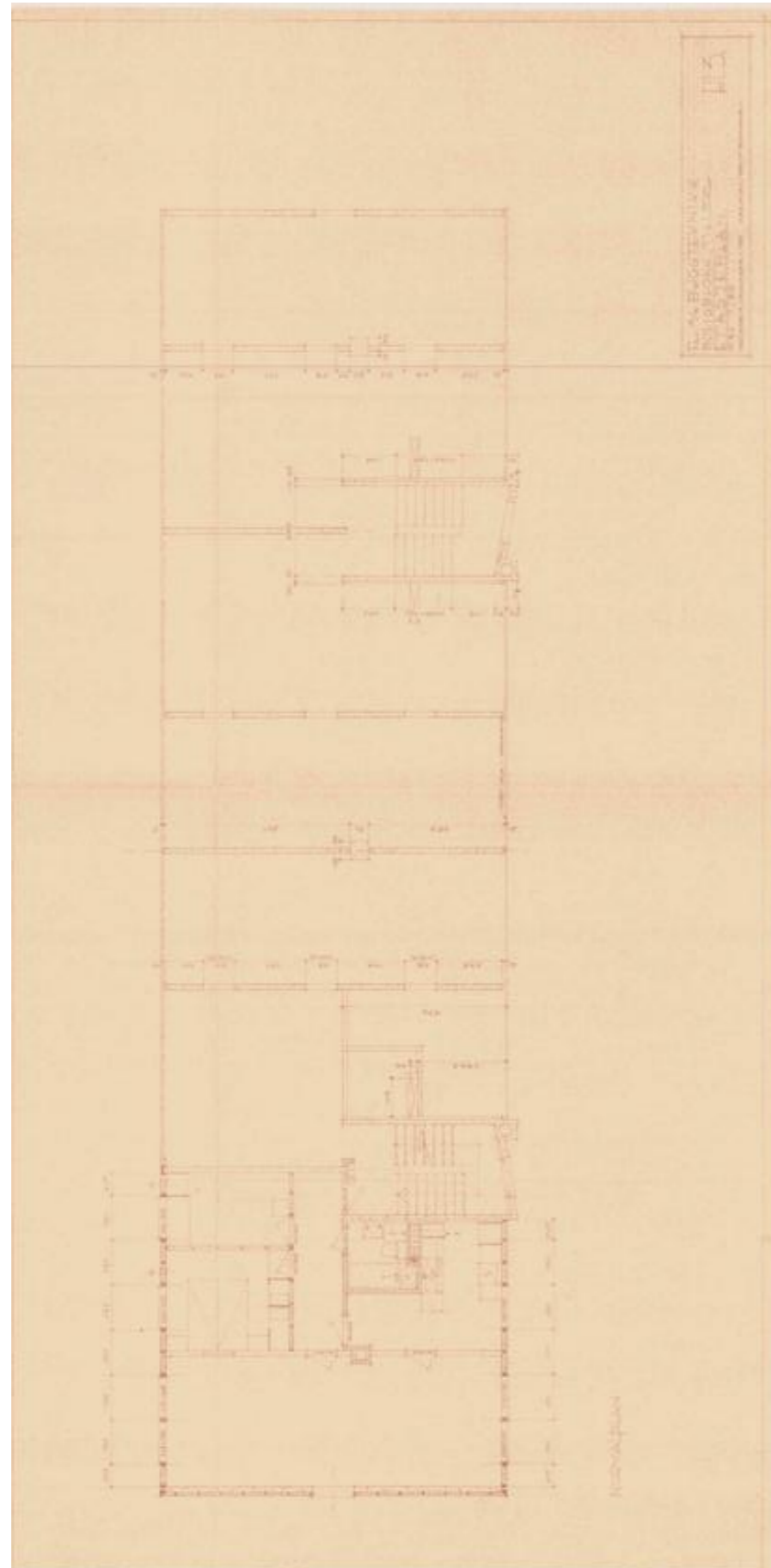
Jarveien 77B
3. Etasje




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



Bilde




TRONDHEIM KOMMUNE
 TEKNISK AVDELING
 SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
 Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
 Telefon 99 000

SAK NR.: B 1637/82

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Myrmoen V11
 Jarveien 77 B
 7080 HEIMDAL

FERDIGATTEST
GJENPART

BYGGESTED	Jarveien 75/77
BYGGHERRE	Jarveien 75/77
BYGGARBEIDETS ART	Utskifting av vinduer mot E-6

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.
Arbeidet er besiktiget

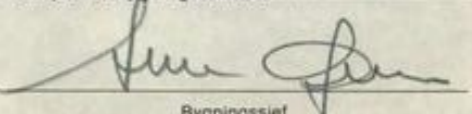
12.10.1982
4.2.83.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll 7.3.83.


Bygningssjef



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 3180/13

FERDIGATTEST

Sweco Norge AS avd Østfold
Statsminister Torps vei 1 A

N-1722 SARPSBORG

Vår saksbehandler
Øystein Sture Aspelund

Vår ref.
12/54231
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Jostein Berger Olsen

Dato
26.08.2013

Jarveien 77 A / B, ferdigattest

Byggested: **Jarveien 77 A og B** Gnr./Bnr.: **315/262**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Sweco Norge AS avd Østfold**
Tiltakshaver: **Statens vegvesen**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 12.08.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadsppliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 5243/12 på igangsettingstillatelse.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

212687/13

ORDENSREGLER FOR ROSTEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen den 16. juni 2015.

Hver enkelt borettsshaver er seg selv og for sin husstand ansvarlig for at følgende bestemmelser blir fulgt.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- Ingen må sette fra seg uvedkommende ting i trapperom eller ganger. Sykler, barnevogn, ski, sparkesykler og lignende kan tillates plassert under trappa i kjelleren så fremt det ikke hindrer ferdsel eller rengjøring i kjeller. Utstyr som oppbevares i fellesrom i kjeller, merkes med navn. For øvrig skal alt som ikke benyttes daglig, oppbevares i kjellerboder. Dersom dette ikke overholdes, fjernes dette for eiers regning.
- Beplantning som blomsterkasser, bed og lignende, må ikke beskædiges. Plenen må ikke brukes som snarvei eller benyttes på annen måte slik at de tar skade. Andelseiere plasseres egne blomsterkasser på innsiden av verandaen.
- Sengeklær og annet tøy skal ikke lufte eller ristes fra balkong eller vinduer. Anvist tørkeplass benyttes til dette (loft). Torking av småvask kan imidlertid henges på balkong. Banking av tepper skal skje på oppsatt stativ på sørsiden av 75 c.
- Det er ikke tillatt å sette opp skilt, antenner og lignende. Vedrørende felles antenneuttak, må dette iakttas:
 - Apparatledning av godkjent fabrikk skal anvendes mellom stikkontakt og tilfredsstillende.
 - Apparatene må ikke jordes til vannrør etc., men bare tilsluttes antenneanlegget tilfredsstillende.
 - Inngrep i antenne/stikkontakt er ikke tillat.
 - Eventuelle feil skal meldes styret rosten.borettslag@live.no
- Dersom dyrehold forårsaker berettigede klager om at dyr sjenerer eller er til ulempe for øvrige beboere, kan borettslagets styre pålegge dyrets eier å skille seg fra dyret. Dette omhandler bråk, lukt, aggressivitet eller allergiske reaksjoner og en minnelig ordning med klagerne ikke oppnås. Fravik fra regel gjelder blinde og svaksynte som må ha førerhund. I slike tilfeller skal styret kontaktes.

Hunder i borettslaget skal registreres ved at vedlagte skjema sendes styret i borettslaget.

Lov om båndtvang etterkommes. Når hunder og katter gjør fra seg på borettslagets område, fjernes ekskrementene omgående.

Borettsshaver er ansvarlig og erstatningspliktig for evt. påført skade som følge av dyrehold.

6. Kjellerdørene skal holdes låst.

Reykning samt bruk av bart lys er forbudt i kjeller og fellesrom.

Ytterdørene skal i mest mulig utstrekning holdes låst av sikkerhetsmessige grunner. Borettsshavere med mindreråge barn kan etter avtale med beboerne i samme oppgang, tillate å holde døren ulåst, men er selv ansvarlig for at den låses etter kl. 21.00

7. Installering av ildated må ikke skje uten at styret er informert om dette.

REGLER FOR PARKERING

- Parkering på indre boområde er ikke tillatt. Dette gjelder både for borettsshavere og besøkende. Parkering skal kun skje på faste anviste parkeringsplasser. Andelseiere pålegges å benytte egen parkeringsplass. Besøkende henvises til oppmerket gjesteparkering. Overtrødelse av disse bestemmelsene fører til en skriftlig advarsel, senere til borttauing for eiers regning. Uregistrerte biler tillates ikke parkert over lengre tidsrom. Etter skriftlig advarsel, vil bilen bli fjernet for eiers regning. Det er ikke tillatt å bruke av borettslagets strømuttak til bruk for å lade el-biler. Ved evt. behov, må styret kontaktes.

REGLER OM RO I LLEILIGHETEN

- Unngå unødige bråk i leilighet, trapper og ganger, samt annen sjenerende støy utenfor naboens vinduer og balkong. Rosten borettslag følger politiets vedtekter om at det skal være stille etter kl. 23.00. Også før kl. 23.00 skal det utvises normalt hensyn til naboene. Musikkhøytalere bør ikke monteres direkte på murvegg og ved bruk av hjemmekinoanlegg, tas spesielt hensyn til naboene.

REGLER OM DYREHOLD I ROSTEN BORETTSLAG:

- Borettslaget har et generelt forbud mot dyrehold. Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets beboere, kan styret dispensere fra den generelle regelen.
- Det skal alltid søkes borettslagets styre om tillatelse til å holde dyr. Tillatelsen gis til ett bestemt dyr og kan følges ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.
- Borettslaveren som holder dyr er registreringspliktig og må skriftlig forplikte seg til å respektere reglene for dyrehold i borettslaget. Likeså skal de generelle regler/lover om håndtering alltid overholdes. Denne bekreftelse innebærer også at eieren godkjenner å måtte skille seg av med dyret hvis retningslinjene ikke følges.
- Styret vil vurdere tillatelsen på nytt hvis det senere mottar begrunnede klager på dyreholdet, f.eks sjenerende støy og/eller aggressivitet fra dyret. Tillatelsen vil også bli gitt ny vurdering hvis bestemmelsene i **pkt 5 og 6** brytes og blir påklaget.
- På borettslagets område skal dyret være i bånd og under full kontroll av voksen person eller barn over 10 år som er fortløig med dyrets gemytt og dressurspråk
- Av hygieniske hensyn gjelder følgende:
 - 6.1 Det er ikke tillatt å luften/leie dyr i områder bestemt tillekeplass for barn
 - 6.2 Eieren plikter å fjerne ekskrementer etter dyret.

REGISTERINGSKJEMA			
Dyrets eier:	Adresse:		
Art:	Rase:	Navn:	Kjønn:
ERKLÆRING			
Jeg bekrefter med dette at jeg vil rette meg etter det til en hver tid gjeldende reglement for dyrehold i Rosten Borettslag . Jeg er innforstått med at brudd på nevnte reglement kan medføre at jeg må skille meg av med dyret.			
Underskrift av dyrets eier _____			
Trondheim: _____ underskrift			

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping mm, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager, eller etter kl. 17.00 på lørdager.

Arbeid som forventes å gi sjenerende støy, varsles naboene ved skilting i blokkas alle oppganger minimum 3 dager i forveien.

BOMILJØ: RENHOLD, SØPPEL, VEDLIKEHOLD

- Rosten borettslag skal kildesortering gjennomføres.
 - Restavfall pakkes inn, knytes for og kastes i restavfallskontainer
 - Papp/papir og plastikk kastes i egne containere for dette
 - Papp og papir må ikke pakkes inn i plast
 - Miljøavfall må være rengjort og skal ikke pakkes i poser
 - Farlig avfall legges i rød kasse
- Renngjøring av trappeoppgang gjøres av renholdsfirma. Renhold av fellesrom som loft og kjeller foretas etter avtale.
- DUGNADER. Alle boenheter bidrar til fellesskapet ved å delta på felles dugnader.
- Hver boenhet har ansvar for kosting og rydding foran eget inngangsparti. Det samme gjelder måking og strøing foran eget inngangsparti.
- Hver enkelt boenhet har selv ansvar for innkjøp av nøkkel til utvendig vannlås.
- BRANNSIKKERHET. Den enkelte boenhet har ansvar for å sette ut brannslukningsapparat ved årlig kontroll.
- Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes uvettig eller uvøren bruk, må borettslaveren selv ta ansvar for og kostnadene som følger med. Sørg for at alle vannkraner er forsvarlig stengt når en forlater leiligheten.
- Utåen av nøkkel til utebod gjøres av styret eller leder av velforening.

ROSTEN BORETTSLAG

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

- Hovedregel for forkjøpsrett** (4-11/14)
 - Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
 - Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles 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**.
 - 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**.
- Frist 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.
 - Nærmerer om forkjøpsretten**
 - Styret bestemmer på grunnlag av ansinnitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansinnitet 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 ansinnitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.
- Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.
 - Andelseier som vil overta sin andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
 - Styret kan fravike prioritetsreglene i første ledd når særlige grunner tilsier det.

ROSTEN BORETTSLAG**Vedtekter**

Vedtekter for Rosten borettslag org.nr. 947 452 894. Vedtatt på ordiner generalforsamling 15. mai 2006.

§1. Innledende bestemmelser

- 1-1 Formål**

Rosten 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 oppføring 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 andelseierens bointeresser.
- 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilkøyningsforhold**
 - Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
 - Borettslaget er frittsående med forretningsfører engasjert av borettslaget.
- §2 Andeler og andelseiere**
 - 2-1 Andeler og andelseiere** (3-1 – 4-3)
 - Andelene skal være på ett hundre kroner.
 - Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
 - 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.
 - Andelseierne skal få utført et eksemplar av borettslagets vedtekter.
 - 2-2 Sameie i andel** (5-2)
 - Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
 - 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)
 - En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

ROSTEN BORETTSLAG

§5. Vedlikehold

- 5-1 Andelseierens 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 slukt som vinduer, rør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/innakksikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive tanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slukt at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og uskifting av slukt som rør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/innakksikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slukt som vannklosett, vasker, apparater, løpet, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater, skillevegger, lister, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke uskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller uskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvar for rensing av egne sluk og vannlås oppstakning og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **Jf borettslovslovens §§ 5-13 og 5-15.**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. *Borettslagets ansvar omfatter også brannsikringsutstyr som brannslukningsapparat og røykvarslere i hver leilighet, andelseierens ansvar er nødvendig skifte av batteri i røykvarslere.* Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kamler 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 uskifting av vinduer, herunder nødvendig uskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller uskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Side 4 av 8

ROSTEN BORETTSLAG

§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) Funktionstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- 8-2 Styrets oppgaver** (8-8)
- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de framsette styremedlemmene.
- 8-3 Styrets vedtak** (8-6)
- (1) Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
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 kytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **Jf borettslovslovens § 5-2 andre ledd,**
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
- 8-4 Representasjon og fullmakt** (8-16)
- Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§9 Faste utvalg og komiteer

- 9-1 Valgkomite**
- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

Side 6 av 8

ROSTEN BORETTSLAG

§4. Borettslagets ansvar for skifte av sluk, guller og ikke for generell oppgradering av bad/vaskerom eller skifte av sluk. Andelseierens ansvar for skifte av sluk og utskifting av bad/vaskerom plikter å gi melding herom til borettslagets styre slik at uskifting av sluk kan bli utført **Jf oppgradering av bad/vaskerom.**

- 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 tilhørende aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller uønsket 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

- (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 brukstett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandslovslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren 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.

Side 3 av 8

Side 5 av 8

ROSTEN BORETTSLAG

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

§10 Generalforsamlingen

- 10-1 Myndighet** (7-1)
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
- 10-2 Tidspunkt for generalforsamling** (7-4)
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

- (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 borettsloven 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 **vedtektens punkt 10-5 (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 (7-1/8)

- På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varannmedlemmer
 - Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsettning 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 framnøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

Side 7 av 8

ROSTEN BORETTSLAG

- 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 etere 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.

- (2) Med de unntak som følger av borettsloven 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) Stemmelikhet 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 framtrædende 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 **borettslovens §§ 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 tiliser 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.

Side 8 av 8

ROSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947452894, KLIENTNR. 9270

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 312 223	3 294 181	3 312 000	3 299 000
Ladeinntekter elbil		0	2 100	0	12 600
Andre inntekter	3	80 413	156 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 392 636	3 452 281	3 312 000	3 311 600

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-11 280	-41 280	-44 000	-44 000
Styreonorar	5	-80 000	-50 000	-50 000	-80 000
Avskrivninger	14	-27 733	-15 402	-15 500	-15 500
Revisjonshonorar	6	-12 011	-9 631	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-78 458	-77 605	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar		-1 830	-13 525	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-90 992	-108 185	-155 000	-153 300
Forsikringer		-294 767	-263 811	-318 000	-330 000
Kommunale avgifter	8	-556 890	-514 399	-634 000	-552 000
Energi/lys	9	-61 029	-60 738	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-380 448	-337 392	-348 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-236 541	-185 721	-208 000	-219 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 831 978	-1 677 690	-1 940 500	-1 966 600

DRIFTSRESULTAT		1 560 658	1 774 591	1 371 500	1 345 000
-----------------------	--	------------------	------------------	------------------	------------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	52 445	46 871	0	45 000
Finanskostnader	12	-1 177 276	-1 310 625	-1 217 000	-1 135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 124 830	-1 263 754	-1 217 000	-1 090 000

ÅRSRESULTAT		435 827	510 838	154 500	255 000
--------------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		435 827	510 838		

ROSTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947452894, KLIENTNR. 9270

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	29 551 669	29 551 669
Tomt		313 058	313 058
Andre varige driftsmidler	14	77 053	30 806
SUM ANLEGGSMIDLER		29 941 780	29 895 533
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		91 434	40 924
Forskuddsbetalte kostnader		102 608	91 771
Driftskonto OBOS-banken		307 693	541 450
Sparekonto OBOS-banken		634 859	539 138
SUM OMLØPSMIDLER		1 136 594	1 213 283
SUM EIENDELER		31 078 374	31 108 816
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		5 057 684	4 621 857
SUM EGENKAPITAL		5 062 484	4 626 657
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	25 342 797	25 770 046
Borettsinnskudd	16	381 000	381 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 723 797	26 151 046
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 936	70 730
Leverandørgjeld		48 205	67 923
Påløpte renter		168 141	186 265
Annen kortsiktig gjeld	17	5 811	6 196
SUM KORTSIKTIG GJELD		292 093	331 114
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 078 374	31 108 816
Pantstillelse	18	25 723 797	26 491 000
Garantiansvar		0	0
Trondheim, 23.03.2026 Styret i Rosten Borettslag			
Mona Greta Berge /s/	Linda Eggen Rønning /s/	Solveig Mellemsæter /s/	



Tegnforklaring		
RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsgrænse god nøyaktighet
Eiendomsgrænse dårlig nøyaktighet	Veg	Europaveg gatenavn
Kommunalveg gatenavn	Privatveg gatenavn	Plan dispensasjon punkt
RpFormålGrænse	RpGrænse	RpSlåvingrænse
Regulert kantsgrænse	Bygggrænse	Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Friskilte
Regulert kjørefelt	Regulert støyskjerm	Bru
Måle- og avstandslinje	Bolig	Forreting
Kjørefveg	Annen vegggrunn	Gang-sykkelveg
Felles avkjørsel	RpBestemmelseOmråde	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Friskit	Midlertidig	Gang-sykkelveg
Annen vegggrunn - tekniske anlegg	Veg	

J. nr. 5139/67 D Oslo, 26. august 1967
JHL/AN

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE I JARVEIEN, TRONDHEIM KOMMUNE

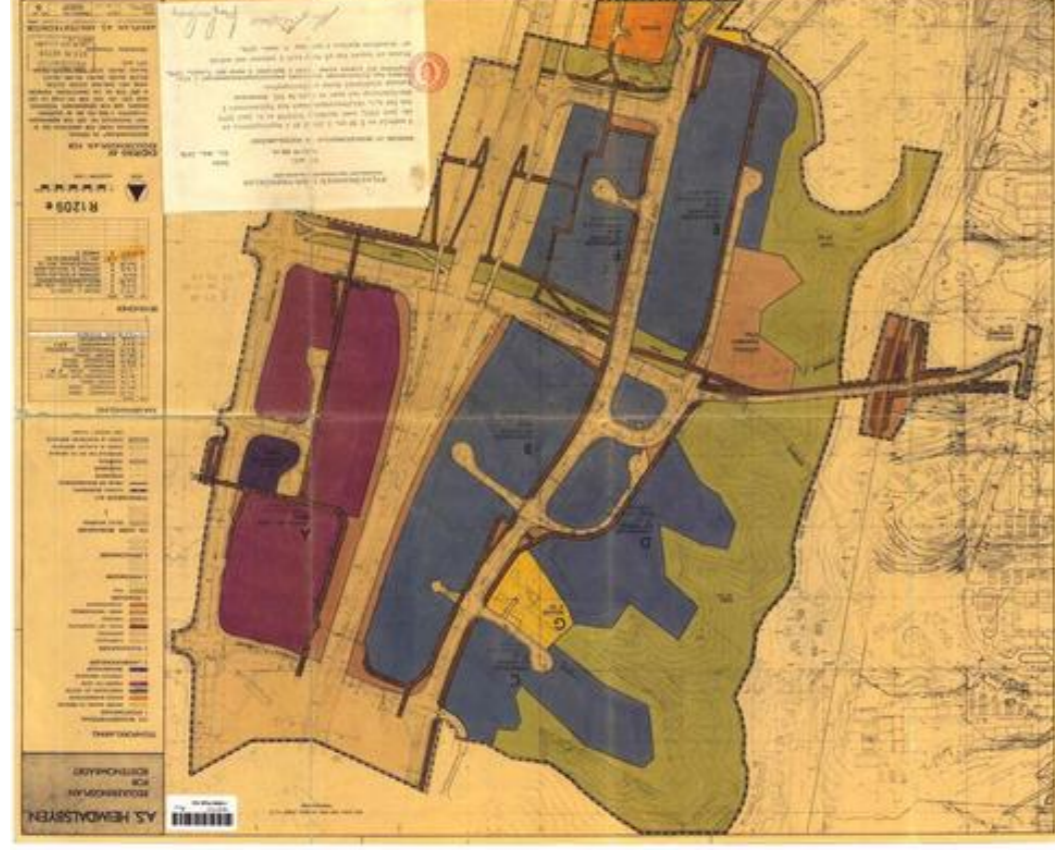
I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 11.11.1967 til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag stadiestet nevnte regulering.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av Trondheim kommunesyre i møte den 26. januar 1967.

3-1 / 1-1
Bygningkontoret
Kontroll-inn.

KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
Kontoret for bygnings- og brannvesen

H. P. Fallor



1- R 1209 e, st. 11.10.78 KOPI

TRONDHEIM KOPMUNE
REGULERINGSTILTAK I TILKNYTNING TIL ENDRING AV REGULERINGS-
PLAN FOR ROSTEN-OMRÅDET

Reguleringsgrense, byggegrænser.

§ 1.

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne bestemingsplanen skal bebyggelsen plasseres rettslig som et angitt nedenfor.

Forretnings- og kontorbebyggelse.

§ 2.

Utnyttingsgraden for den enkelte tomt skal ikke overstige 0,4. Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 10 etasjer.

Industri- og lagerområde.

§ 3.

Utnyttingsgraden for den enkelte tomt skal ikke overstige 0,4. Bebyggelsens høyde (etasjetall) skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 6 etasjer.

Tomtedeling.

§ 4.

Tomtegrænse skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Det skal utarbeides tomteavgiftingsplan som viser bebyggelse m.v. for byggeområdene før tomteavgiftingsplan kan skje.



Adkomstforhold.

§ 5.

Flere avkjører til E6, Østre Parallellveg, Vestre Parallellveg, Kjøpveg Nord og Sentervegen enn de som er vist på reguleringsplanen tilettes ikke.

Kjendommene Jarvegen 40 og Kostervegen 67 skal ha adkomst fra Jarvegen.

Sivert Thomstads veg skal ombygges og opprettholdes inntil hovedvegstatus i Heimdalsbyen utbygd slik det overleidiggyr. Sivert Thomstads veg på strekningen mellom E6 og Vestre Parallellveg.

Situasjonsplan.

§ 6.

Bedriftene skal enkeltvis eller i samarbeid innen kvartalet sørge for at det på de respektive tomtar etableres gunstige forhold for adkomst, varetransport og av- og pålossing.

Med byggeomelding skal sendes inn situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og hvordan den utbygde del av tomta skal utnyttas og behandles. I planen skal angis grenselegg, adkomster, arealer for parkering, av- og pålossing og lagringsarealer samt plassering av eventuelle skråninger og forsterkningsmurer.

Trondheims vedtekt til bygningslovens § 69 vedrørende parkering skal tilfredstilles innenfor byggegrænse.

Situasjonsplan for tomtar som ligger opp til hovedledningsgrænser skal godkjennes av kommunens tekniske avdeling.

Bebyggelsens utforming.

§ 7.

Bebyggelsen skal orienteres etter et rettvinklet akse-system med hovedretning 012 0 S.N. Unntatt fra denne bestemmelsen er området nord for samlevegen i område B.

Byggeomeldingen skal være i samsvar med kravene i gjeldende bygningvedtekt for Trondheim by.

Dersom to eller flere fastere ønsker det, skal Bygningslovens § 70 ikke være til hinder for at bygninger kan oppføres i tomtegrense. Bygningsrådets godkjenning må innhentes i hvert enkelt tilfelle.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

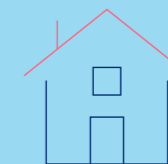
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Boligbyggelsens art. § 8.

Bedrifter som etter bygningsrådets vurdering antas å vilie medføre ulesger eller virke skjemmende for omkringliggende strek tillates ikke.
Boligbyggelse tillates ikke oppført i områdene som er regulert til forretnings- og kontorbyggelse, industri og lager.
Bygningsrådet kan tillate innredet boliger som er nødvendige for driften av de ulike anlegg.

Behandling av området utenfor byggegrensene.

Toneområde utenfor byggegrense mot veg skal gis parkmessig behandling etter felles plan godkjent av Trondheim kommune. Områdene kan ikke nyttes som opplagsplass eller parkering.
Dette gjelder ikke arealer mellom etablert støyvoll og byggegrense mot E6, hvor bygningsrådet kan tillate parkering.
Toneområde utenfor byggegrense mot nabo skal gis parkmessig behandling og vedlikehold. Områdene kan ikke nyttes som opplagsplass eller parkering.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning beveres. I byggeområdene ut mot Bjørndalen skal muligheten holdes åpen for gangforbindelse langs skråningskanten.

Tekniske anlegg.

Opplagsplasser og skjemmende tekniske anlegg må i størst mulig utstrekning unngås, og skal i alle tilfelle skjermes av bygningseier, murer eller lignende.
Kommunens tekniske avdeling skal ha uhindret adgang til å foreta nødvendig graving for reparasjoner og ettersyn av de regulerte hovedledninger.
Mettastasjoner skal kunne plasseres innenfor bygningsrådene etter bygningsrådets bestemmelse.
Plassering og utforming skal skje på en arkitektonisk tilfredsstillende måte i samarbeid mellom TEV og feateren.

Støyskjerming.

§ 11.

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

Langs E6 skal anlegges støyskjerming. Opplegg og utførelse av denne skal godkjennes av statens vegvesen. Vegens eldningsgrense skal gå til topp regulert støyvoll.

For å sikre parkeringsareal mellom regulert støyvoll og byggegrense mot E6, kan bygningsrådet godkjenne plan som viser fjerning av privat del av støyvoll.

Innhegning.

§ 12.

Når dersom spesielle grunner tilsier det, bør totenne innhegges. Innhegging av totenne skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdens plassering, høyder, konstruksjon og farger.

Frisiktsoner.

§ 13.

Innenfor område markert på planen som frisksikret skal alle sikthindrende gjenstander fjernes som er høyere enn 0.5 m over planus tilstøtende kjørebane.

Dispensasjoner.

§ 14.

Når særlige grunner tilsier det, kan det gjøres unntak fra disse bestemmelse innenfor ramme av bygningslovgivningen.

Private servitutter.

§ 15.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelse.



Sted: 11.10.78



Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Jarveien 77B, 7072 HEIMDAL. Gnr. 315, bnr. 262, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260168
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner /
Jurist
468 21 244
kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no