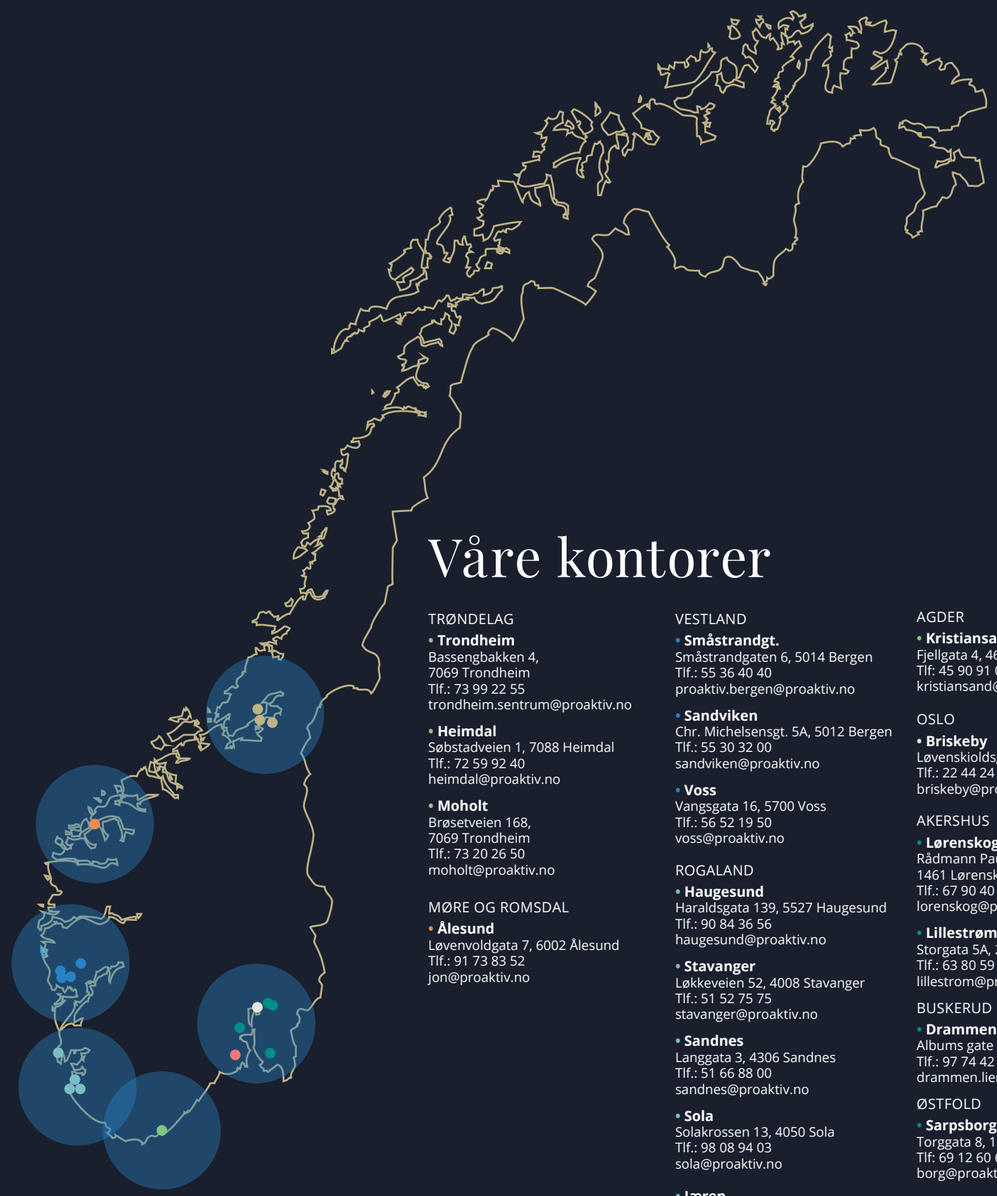
PROAKTIV

Lys & romslig 3-roms leilighet

Sørvendt terrasse, flislagt bad og eget vaskerom

ØSTRE BERG 12



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

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

BUSKERUD

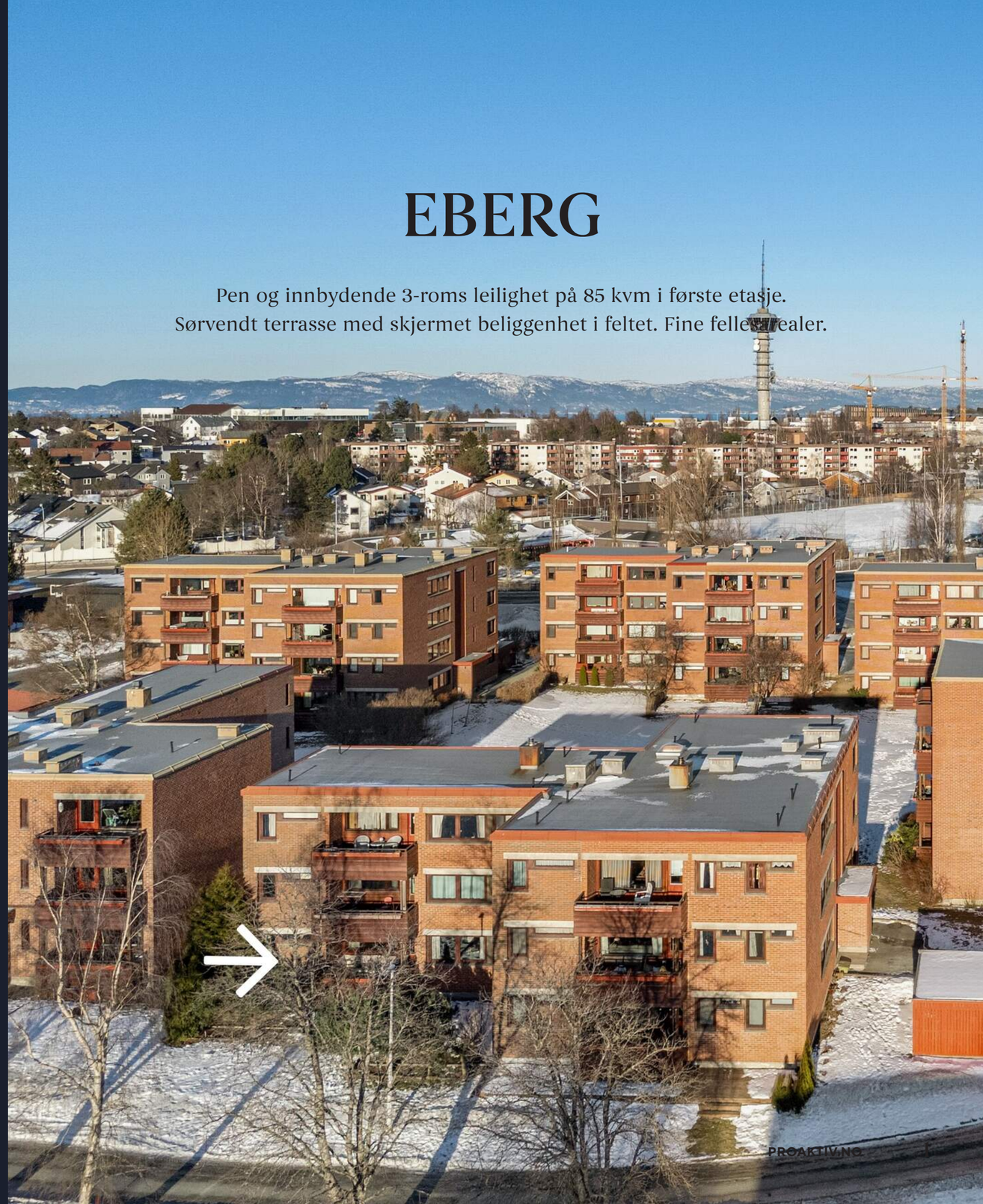
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Østre Berg 12, 7050 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 59, bnr. 227, i TRONDHEIM kommune

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Totalpris: 3.592.255,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1972

Rom/soverom: 3/2

BRA: 95 m²

BRA-i: 85 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Lidarende Borettslag eier 59 garasjer. Søknad sendes til TOBB som tildeler etter søknadsdato. I tillegg leier borettslaget ut 24 parkeringsplasser med motorvarmer og 8 ladeplasser for elbil. Søknad sendes styret som tildeler.

Tomt: 47477 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.359,-

Felleskostnader inkl.:
Driftsdel: kr. 2 709,-
Avdrag: kr. 1 325,-
Renter: kr. 747,-
Elektroniske avtaler: kr. 479,-
Vasking fellesareal: kr. 99,-

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Nærområdet
8 Informasjon om boligen
14 Boligen i bilder
32 Plantegninger
34 Kjerneinformasjon
39 Vedlegg
40 Tilstandsrapport
55 Egenerklæring
70 Vedtekter
78 Husordensregler
82 Info fra styret
99 Energiattest
102 Budskjema

EBERG

Kommune: *TRONDHEIM* / ***Område:*** *EBERG*

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.

Beliggenhet

Boligen har svært pen beliggenhet på Eberg. Her bor man i rolige og sentrale omgivelser, med kort avstand til sentrumskjernen. Eberg er et populært område som passer for absolutt alle, her finner man ulike butikker, skoler, barnehager og universiteter innenfor gangavstand.

I nærområdet har man Valentinlystsenteret, hvor det finnes blant annet dagligvareforretning, Fresh Fitness treningssenter, Boots apotek, vinmonopol, bakeri, lege og tannlege. Det er også en fin spasertur ned til sentrum som har alt av butikk- og servicefunksjoner.

OFFENTLIG TRANSPORT

Østre Berg Linje 3, 13, 14, 70, FB73, 102, 113	5 min 0.4 km
Lerkendal stasjon Linje R70	19 min 1.7 km
St. Olavs gate Linje 9	10 min 4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 4.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Moholt Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Bunnpris & Gourmet Tyholt	8 min

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	11 min
Apotek 1 Moholt	13 min

SPORT

Eberg idrettsfelt Ballspill, fotball	4 min 0.3 km
Freidigbanen - kunstgress Fotball	7 min 0.6 km
TrenHer Moholt	11 min
3T-Moholt	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Midt Norge Invest A/S Telenorbygget	11 min
Trøndertaxi	12 min

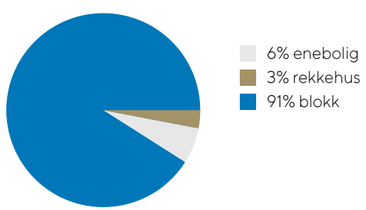
Fra eiendommen er det kort avstand til bussholdeplassen Østre Berg, hvor bussen passerer flere ganger i timen. Bussene tar deg både til og fra byen, på under ti minutter. Fra Østre Berg kan man også benytte seg av Værnesekspressen, som med avganger hver halvtime i ukedagene, tar deg til og fra Trondheim Lufthavn.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Området er velegnet for familier da det er korte gangavstander til barnehager, skoler og grøntområder med lekeplasser. I nærområdet er det flere barnehager, både offentlige og private. De som ligger i den nærmeste omkretsen er Eberg barnehage, Berg familiebarnehage og Berg barnehage. Hvorav alle ligger innen ti minutters gange. Adressen sogner til Eberg barneskole og Blussuvoll ungdomsskole. Boligen ligger svært nærme Eberg barneskole, og det er kun ti minutters gange til ungdomsskolen. Dette gir korte og trygge skoleveier for de minste.

Nærliggende arbeidsplasser eller studiesteder som kan være av interesse er NTNU Gløshaugen, SINTEF og St.Olavs hospital. NTNU Gløshaugen er best kjent som NTNUs største universitetsområde og baserer seg på utdanning og forskning med fokus på bærekraftig utvikling og integrering av universitetet i byen. SINTEF er et norsk forskningskonsern som selger forskningsbasert kunnskap og tilhørende tjenester basert på innsikt i teknologi, naturvitenskap, medisin og samfunnsvitenskap. Til slutt har vi St.Olavs hospital som er et av Norges største universitetssykehus og er en sammenslutning av alle offentlige sykehus i Sør-Trøndelag.

BOLIGMASSE



Hospitalet innehar også mange nasjonale høyspesialiserte funksjoner.

Strinda videregående finner man innen kort gange fra boligen, hvor det er aktivitetshall, sandvolleyball og mulighet for annen ballspill. I tillegg kan Blussuvoll skole også by på aktivitetshall. Rundt Kristiansten festning er det store grøntområder som er et populært tilholdssted for mange av byens innbyggere.

For de som foretrekker lengre turer byr Ladestien og Estenstadmarka på mange muligheter. Fra Eberg skole er det på vinterstid brøytet skiløype fra skolen til Estenstadmarka. Fra toppen av Kuhaugen er det nydelig på klarværsdagene og vakkert å nyte solnedgangen her.

Området blir brukt til alt fra turgåing, lek og ballspill, til piknik og avslapping. I nærområdet ligger også sjarmerende Kvilhaugen gård. Gården er fra 1820 og er i dag en av Trondheims største restauranthus med 450 sitteplasser.

SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	7 min 2.7 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Cissi Klein videregående skole	8 min

BARNEHAGER

Lidarende barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min 0.3 km
Sætra idrettsbarnehage (0-5 år) 115 barn	5 min 0.4 km
Frydenberg barnehage (2-5 år) 28 barn	7 min 0.5 km

Her serveres smakfulle måltider til flott utsikt over byen. Ved finere dager er det flott å sitte utendørs utover ettermiddagen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Skolekrets
Eberg skolekrets (Barneskole) og Blussuvold skolekrets (Ungdomsskole)

VELKOMMEN TIL ØSTRE BERG 12

Vi starter utendørs – boligen har sørvendt terrasse og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering
Lidarende Borettslag eier 59 garasjer. Søknad sendes til TOBB som tildeler etter søknadsdato. I tillegg leier borettslaget ut 24 parkeringsplasser med motorvarmer og 8 ladeplasser for elbil. Søknad sendes styret som tildeler.

Tomtestørrelse
47 477 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt tilhørende borettslaget på 47477,8kvm. Tomten er pent opparbeidet med internveier, lekeplasser, hyggelige sosialsoner, oppstillingsplasser for bil, trær og prydbusker.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leilighet oppført i en etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongskille. Vinduer med 2-lags issolerglass og 3-lags issolerglass.

Bygningssakyndiges rapporttype
Tilstandsrapport

Bygningssakyndiges befaringsdato
Onsdag, 10. desember 2025

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.

HOME

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Velkommen inn!
Entréen på 6,5 kvm har plass til oppbevaring av klær og sko. Fra entréen har du også direkte adgang til stuen, bad, og vaskerom.

Når vi beveger oss innover i boligen kommer vi til stuen på 24,5 kvm som gir flere muligheter for møblering etter eget ønske. Stuen er pent dekorert i lune farger for en behagelig atmosfære. Stuens endevegg har store vindusflater for naturlig belysning. Fra stuen har man direkte adgang til balkongen.

Fra stuen har man en stor åpen passasje til kjøkkenet. Kjøkkenet måler 10 kvm og er praktisk innredet med rikelig benk- og skapplass i over- og underskap.

Boligens naturlige hovedsoverom har egen gang/garderobe med svært god plass til omkledning og oppbevaring. Rommet kan fint brukes som hjemmekontor. Selve soverommet måler 11 kvm og har god plass til møblering med blant annet dobbeltseng. Soverom to måler 10 kvm og er dekorert i en lysere farge.

Flislagt bad på ca 4 kvm. Baderommet er videre innredet med speil, nedfelt servant med under- og høyskap og dusjkabinett. Boligen har også et eget vaskerom på 2 kvm.

Leiligheten har en koselig sørvendt terrasse på 9 kvm som fungerer som en utmerket forlengelse av stuen på varme sommerdager. Terrassen er overbygd slik at den kan benyttes under alle værforhold. Fra balkongen har man utsikt over nærområdet og borettslagets pene fellesarealer.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 95 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
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. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, mekanisk avtrekk og wc.

Vaskerom: Flis på gulv og flis på vegger. Panel i himling. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin og rørfordelingsskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Gang 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Skyvedørsgarderobe.

Gang 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er registrert totalt (1) stk. TG3, (5) stk. TG2 og (1) stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Vaskerom, TG3 er satt pga manglende ventilasjon.

Boligen har fått følgende TG2:
Vinduer og dører: Vinduer fra 1983-2004. TG2 settes pga alder.
Avløpsrør: TG2 settes pga alder
Overflater vaskerom: TG2 settes pga fall til sluk, fall er mindre enn referansenivået.
Membran, tettesjukt og sluk vaskerom: TG2 settes pga alder.
Bad: TG2 settes pga alder.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Energimerke
Rød F

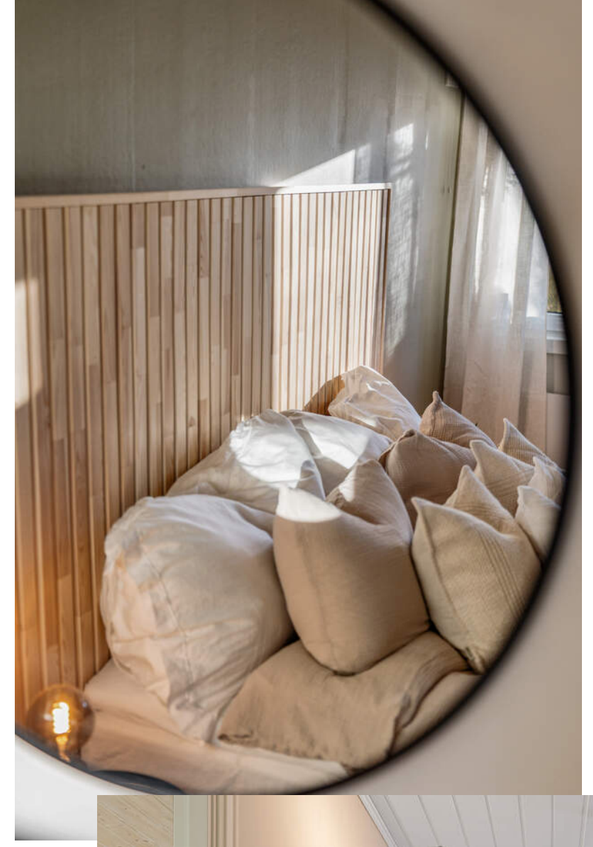
Info strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 15 500 kW/h.

Tilstandsrapport
En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

LEADERS IN STYLE
HOME

Miele

COFFEECORNER



GANG MED GARDEROBESKAP OG WALK-IN / KONTOR

Praktisk planløsning gjør at man enkelt kan ha en stor walk-in garderobe eller hjemmekontor.

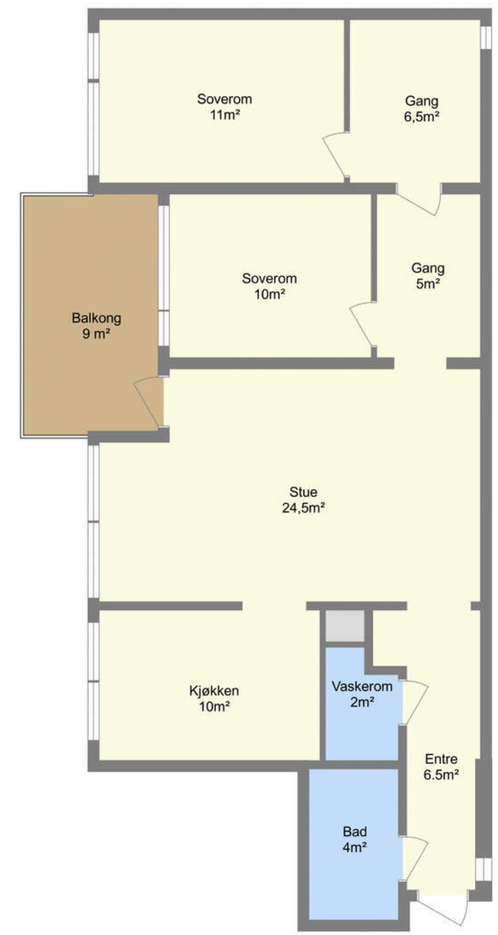
FLISLAGT BAD OG
SEPARAT VASKEROM

PLANTEGNINGER

TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Østre Berg 12

1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Om borettslaget
Lidarende Borettslag ble stiftet den 24.09.1970 med det formål å skaffe andelseierne bolig ved "å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg eller leie ut boliger i slike bygg til andelseierne". Boligene, 19 blokker med til sammen 207 leiligheter, ble påbegynt vinteren 1971 og fullført høsten 1972. Dagens beboere er en harmonisk blanding av alle aldersgrupper, herunder studenter, unge voksne, par med og uten barn, voksne og eldre.

REHABILITERING:
Ekstraordinær generalforsamling 30. og 31.10.25 vedtok å gjennomføre helhetlig fasaderehabilitering (Tiltakspakke 1), kostnadsramme
kr 137.000.000.Prosjektet blir å starte opp i 2026, og månedlige felleskostnader blir å øke i takt med framgang i prosjektet. (Se
innkalling til ekstraord. gen.fors. 30.10.25, med foreløpige beregninger fellesgjeld og felleskostnader). Borettslagets andelseiere kan
følge prosjektet på borettslagets hjemmeside, hvor styret jevnlig vil dele relevant informasjon.

Se borettslagets hjemmeside for informsjon:
www.lidarendebrl.no

De planlagte arbeidene vil omfatte:
- Utskifting av vinduer og balkongdører
- Etterisolering av fasadene med ny vindsperre
- Oppmuring av ny teglfasade, samt platekledning rundt vindusfelt og balkonger
- Nye rehabiliterte vegger blir ikke en del av prosjektet
- Isolering av grunnmur over bakken
- Etterisolering av tak med 20 cm isolasjon

Det vil etableres brakkerigg mellom rundkjøringen og lekeplassen. I tillegg vil det være riggområder rundt de aktuelle blokkene/tunene.

Entreprenører
TFS Entreprenør utfører riving og tømrerarbeid
Ivar S. Moe står for oppmuring av teglfasader

Fremdrift
Oppstart er planlagt i løpet av mars–april 2026, med forventet avslutning i juni 2028. TFS vil starte med å sette opp brakkerigg i mars 2026. En detaljert fremdriftsplan vil bli hengt opp ved hver blokk når eksakt oppstartsdato er klar.

Prosjektet gjennomføres tun for tun:
Tun 1: Østre Berg 1–13
Tun 2: Lidarende 1–9
Tun 3: Østre Berg 2–14

Arbeidstid
Tillatt arbeidstid er 07:00–18:00. Arbeid inne i leilighetene vil varsles på forhånd av entreprenør. På dager med innvendig arbeid kan det forekomme aktivitet sporadisk gjennom hele dagen.

Mer informasjon
TFS/TOBB vil dele ut ytterligere informasjon før oppstart på hver enkelt blokk. Et eget infoskriv vil bli hengt på inngangsdøren én uke før forbefaring. Det arbeides med en egen nettsideløsning for å tilgjengeliggjøre nødvendig informasjon om prosjektet. Denne er planlagt ferdigstilt i løpet av februar.

Støy
Det må påregnes støy i perioden arbeidet pågår. Dette vil kunne inkludere boring, hamring og perioder med kompressorer i drift. Vi vil invitere til et møte med beboerne før oppstart av hver blokk, dersom det er ønsket.

Tilgang til leilighetene
Adkomst til leilighetene avtales via et fullmaktsskjema som henges på leilighetsdøren. Skjemaet vil gi informasjon om hvilke arbeider som skal utføres og hvor lenge det vil pågå. Entreprenør vil få adgang med systemnøkkel når fullmakt er gitt.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer på forhånd, 4 stk har meldt interesse om bruk av forkjøpsrett. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

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, hjemmelsoverføring 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
Andelseiere kan ha husdyr, men det skal ikke være til sjenanse for andre. Det er båndtvang på borettslagets områder hele året.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP0005361979

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 er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
955.035,-

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
3.820.139,-

Formuesverdi sekundær år
2024

Andel fellesgjeld
183.859,-

Fellesformue
18 170,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 04.09.2000 for tiltak om rehabilitering av balkonger. Det foreligger ellers ingen ferdigattest eller brukstillatelse i kommunens arkiver.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til tettbebyggelse og hovedturvei. Den er videre regulert av reguleringsplaner r0091c, r1146b og r20120021, stadfestet 30.03.2006, 07.04.1970 og 26.03.2015 til gangvei- og kjøreveisformål.

Relaterte planer i området er r20250012. (Jonsvannsveien 82). Prosjektet inneholder ca. 200 leiligheter med næringslokaler i første etasje.

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.

Radonmåling
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 kjøpere 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
Andelseierne kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Se vedlagte vedtekter punkt 4-2 for ytterligeree informasjon.

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 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.

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

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.
3.592.255,-

Omk. kjøper beskrivelse
3 390 000,00 (Prisantydning)
183 859,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
3 573 859,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
————————————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
3 583 355,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 592 255,00 (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. Enkeltsaker 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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 tinglysing.

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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

Skjøte sendes for tinglysing 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 tinglysing 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 salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven 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 salgsoppgaven. 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.

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.

Eier
Anne Marthe Melbostad
Hans Olav Tøndel

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, kredittkostnad kr 3 000,-, visninger kr 2 950,-, salgsgaranti kr 0,-, salgsoppgaver kr 2 000,- og markedsføringspakke kr 21 900,-.
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 9 043,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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 samarbeidspartere er: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.

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.

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

Dato salgsoppgave
11.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Østre berg 12
7050 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1971

BRA: 95 m^2
BRA-i: 85 m^2

Rapportdato: 16.12.2025 (Gyldig til 16.12.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	5	1	1

Supertakst
GNR: 59 BNR: 227
Trond Sandlsett
Takst-Forum Trønderlag AS
Trond@tft.no
40455776
Østre berg 12
7050 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38350

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom	TG 3 er satt pga manglende ventilasjon.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører: Vinduer 1983-2004	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid.
Avløpsrør	TG 2 settes pga alder i henhold til normal levetid på anlegg fra byggeår.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	Tg 2 er satt pga fall til sluk, fall er mindre enn referansenivået.
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 er satt pga alder på menbran og slukløsning.
Våtrom: Bad.	TG 2 er satt pga alder på menbran og slukløsning.

Bygningsdeler med TG-IU

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

Lovlighet / HMS

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.12.2025	**16.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Marthe Melbostad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**
Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Telefon: **40455776**
Epost: **Trond@tft.no**

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Østre berg 12, 7050 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	59	Bruksnr:	227	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: **1971**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	85	85	0	0	9
Kjeller (2 boder)	10	0	10	0	0
Totalt m²	**95**	**85**	**10**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	85	85	0	Entre, bad, vaskerom, stue, kjøkken, 2 ganger, 2 soverom.	
Totalt m²	**85**	**85**	**0**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører: Vinduer 1983-2004

Beskrivelse	
Vinduer mes varierende alder datert 1983-2004. Vindusglass med 2 og 3 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Normal slitasje iht alder. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Selger opplyser at det er planlagt utskiftinger av vinduer og dører i regi av borettslaget. TG 1 på vinduer fra 2004.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredningen har mindre sår i overflater. Stedvis overflatebehandling anbefales.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Bod ved innerste soverom er tatt tatt i bruk som gang. Dette kan med letthet tilbakeføres.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør — **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring av sluk/avløp.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. (Ca 2006)	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — **TG-1**

TG 1 på nyere deler oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — **TG-1**

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

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
194 L.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Bereder framstår i god stand.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

6.11 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i ca. 2006	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevlig renjøring av sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin og rørfordelingsskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon	**TG-3**
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ventilering av rommet bør etableres.	
Utbedringskostnader ventilasjon	**10 000 - 50 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i ca 2006 ifølge tidligere rapport.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Gulvet har fall til sluk, men dette er noe begrenset. ca 0,5 cm fall. Det er høy terskel ved dør slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett med avrenning til sluk i påvente av en oppgradering.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servant, servantskap, mekanisk avtrekk og wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Ingen tegn til fukt ved hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

Egenerklæring

Østre berg 12, 7050 TRONDHEIM **09 Feb 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Østre berg 12	Østre berg 12	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

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.

Siden overtagelse i 2019

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Melbostad, Anne Marthe

Selger

Tøndel, Hans Olav

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Stikkontakten over speilet er skadet, men fungerer.

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**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet varmtvannsbereder

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

K Lund

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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Vi mener å huske at det har vært snakk om fukt, men har ikke erfart fukt selv.

Side 2

6 Har leiligheten 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

Beskriv omfanget

Ja, se tidligere punkt.

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

Beskriv feilen og omfanget

Noe svak kurs i gang og sov har ført til at sikring har blitt slått ut ved høy belastning.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørfornying i regi av borettslaget

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Usikker

Side 3

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Rehabilitering av fasade

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.

☐ 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

Skriv opplysningene her:

Nytt laminatgulv i 2026. Komfyr, koketopp, kjøkkenvifte, kjøkkenvask og armatur skiftet i 2023/2024. Ny fliser og benkeplate på kjøkkenet i 2023. Alle dimmere skiftet ut i 2024 (se også sikringsskap for arbeid utført av elektriker).

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 95685478

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Melbostad, Anne Marthe	**2026-02-09**	**Tøndel, Hans Olav**	**2026-02-09**
Identification		Identification	
bankID Melbostad, Anne Marthe		bankID Tøndel, Hans Olav	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Melbostad, Anne Marthe	09/02-2026 19:15:21	BANKID
Tøndel, Hans Olav	09/02-2026 19:20:49	BANKID

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot Dato utkjørt: 08.12.25 Side 1 av 4

Lidarende Borettslag	**Vår ref.:**	39/62	**Fødselsdato eier:**	02.12.1994
Østre Berg 12	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	26.07.1992
7050 TRONDHEIM	**Eiere:**	Anne Marthe Melbostad, Hans Olav Tøndel		
Organisasjonsnr: 848 896 772	**Andelsnr:**	62		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 054**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	883
	Felleskostnad driftsdel	2 515
	Felleskostnad avdrag	1 155
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	399
	Vasking fellesareal	102

Boligselskapet er med i sikringsordning.

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

Kollektiv avtale med Telenor

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 359**

Felleskostnader:	Felleskostnad avdrag	761
	Felleskostnad renter	341
	Felleskostnad driftsdel	2 709
	Felleskostnad avdrag	341
	Felleskostnad renter	351
	Felleskostnad avdrag	223
	Felleskostnad renter	55
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	479
	Vasking fellesareal	99

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	183 859	Gjeld siste årsoppg.:	140 762
Klient ajourf. lån:	36 593 287	Klient gj. s. årsoppg.:	28 399 630

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 0014614276, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.12.2025: 4.30% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 08.12.2025: 3 493 141
Andel av saldo: 17 551
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2031)

Lånenummer: 90517281793, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.12.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot Dato utkjørt: 08.12.25 Side 2 av 4

Lidarende Borettslag	**Vår ref.:**	39/62	**Fødselsdato eier:**	02.12.1994
Østre Berg 12	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	26.07.1992
7050 TRONDHEIM	**Eiere:**	Anne Marthe Melbostad, Hans Olav Tøndel		
Organisasjonsnr: 848 896 772				

3: Fellesgjeld

Saldo per 08.12.2025: 15 961 219
Andel av saldo: 80 196
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.06.2039)
Flytende rente

Lånenummer: 90517345767, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.12.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 08.12.2025: 17 138 927
Andel av saldo: 86 113
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.06.2033)
Flytende rente

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ingjerd Larsen
Adresse:	Østre Berg 13
Postnr/-sted:	7050 TRONDHEIM
E-post:	lidarende@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 08.12.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	140 762	Andre inntekter:	2 172
Annen formue:	18 170	Utgifter:	8 502		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	25 000
Andelsnr:	62		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1972
Gårds/bruksnr:	59/227
Bygningstype:	Lav blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP0005361979

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot Dato utkjørt: 08.12.25 Side 3 av 4

Lidarende Borettslag	**Vår ref.:**	39/62	**Fødselsdato eier:**	02.12.1994
Østre Berg 12	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	26.07.1992
7050 TRONDHEIM	**Eiere:**	Anne Marthe Melbostad, Hans Olav Tøndel		
Organisasjonsnr: 848 896 772				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.03.1972			SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3	BRA-I	84
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	84
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Slekt av andelseier (last ned skjema o				
	3 - Felles forkjøpsrett storby				
	3 - Medlem i TOBB				

Fasiliteter:

REHABILITERING:
Ekstraordinær generalforsamling 30. og 31.10.25 vedtok å gjennomføre helhetlig fasaderehabilitering (Tiltakspakke 1), kostnadsramme kr 137.000.000.Prosjektet blir å starte opp i 2026, og månedlige felleskostnader blir å øke i takt med framgang i prosjektet. (Se innkalling til ekstraord. gen.fors. 30.10.25, med foreløpige beregninger fellesgjeld og felleskostnader). Borettslagets andelseiere kan følge prosjektet på borettslagets hjemmeside, hvor styret jevnlig vil dele relevant informasjon.

GARASJER - PARKERING
Lidarende Borettslag eier 59 garasjer. Søknad sendes til TOBB som tildeler etter søknadsdato. Ved tildeling betales omkostninger til TOBB.
Søknad kan fylles ut på www.tobb.no, eller kan sendes per post til TOBB. Kontakt TOBB, tlf 73 83 15 00 (evt. styret) dersom du har noen spørsmål.

Leiligheter som har inkludert garasje:
Leilighet 40, 73, 96, 157, 160, 164 og 202 har garasjer som følger leiligheten ved salg. Det betales leie på disse garasjene.

I tillegg leier borettslaget ut parkeringsplasser med motorvarmer og ladeplasser for elbil. Søknad sendes styret som tildeler.

Ved behov for vanlig parkeringsplass, må parkeringsselskapet Parkzone Norge AS kontaktes. Epost: ae@parkzone.no. Tlf.: 97816204. Beboer har selv ansvar for gyldig parkeringsbevis (App).

HJEMMESIDE
Borettslaget har egen hjemmeside: https://www.lidarendebrl.no/

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot Dato utkjørt: 08.12.25 Side 4 av 4

Lidarende Borettslag	**Vår ref.:**	39/62	**Fødselsdato eier:**	02.12.1994
Østre Berg 12	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	26.07.1992
7050 TRONDHEIM	**Eiere:**	Anne Marthe Melbostad, Hans Olav Tøndel		
Organisasjonsnr: 848 896 772				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Lidarende Borettslag 30.10.2025 - 31.10.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 145
- Antall blankt: 23
- Antall mot: 13
- Antall for: 109

Vedtak:

Valgt ble: Øyvind Øksnes Dalheim

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 145
- Antall blankt: 24
- Antall mot: 10
- Antall for: 111

Vedtak:

Valgt ble: Hege Åmot (TOBB)

1.3 Valg av eiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 145
- Antall blankt: 23
- Antall mot: 6
- Antall for: 116

Vedtak:

Valgt ble: Ingjerd Larsen og Trym Price Kildal.

I tillegg velges Trym Price Kildal og Ole Kristian Berg til en kontrollkomité som skal bistå med kontroll og oppsummering av fysiske stemmer og avstemmingsresultatet.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Totalt antall stemmer: 145

Blankt: 16
Mot: 1
For: 128

Vedtak:

Antall eiere: 142
Antall fullmakter: 3
Totalt stemmeberettigede: 145

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 143
- Antall blankt: 15
- Antall mot: 36
- Antall for: 92

Vedtak:

Kommentarer og spørsmål er besvart opp av styret i angitt høringsperiode.
Møtet erklæres lovlig satt.

2. Alternativt vedlikehold/helhetlig fasaderehabilitering

2.1 Vedlikehold og sikring av fasader – økt budsjettramme

På bakgrunn av vedtaket fattet i ekstraordinær generalforsamling 7. mai 2025 er det gjennomført en ny teknisk kartlegging av fasadene i regi av Sweco. Basert på kartleggingen har styret innhentet priser for nødvendige tiltak som skal sikre at ytterveggene har en levetid på 30–50 år.

Etter gjennomført anbudsprosess er kostnadsrammen for vedlikeholdstiltakene som følger:

- Kr 104 millioner i perioden 2026–2028
- Kr 79 millioner i perioden 2030–2040

Den totale kostnadsrammen for vedlikeholdstiltaket er kr 183 millioner.

Dette vil ha stor innvirkning på økonomien til beboerne. For å få en oversikt over økonomiske konsekvenser i form av fellesgjeld og månedlig felleskostnad bør alle beboere sette seg inn i Vedlegg A - Økonomiske konsekvenser av rehabiliteringstiltak.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen slutter seg til å øke budsjettrammen til kr. 183 millioner for å gjennomføre alternativt vedlikehold av teglfasadene.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 143
- Antall blankt: 9
- Antall mot: 126
- Antall for: 8

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

2.2 Tiltakspakke 1 - Helhetlig fasaderehabilitering

Tiltakspakken inneholder tiltak som styret anbefaler generalforsamlingen å gjennomføre i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Grunnet forsinkelser i prosessen og lønns- og prisstigning i perioden har kostnadsrammen økt med 5 millioner kroner. Ny kostnadsramme for dette tiltaket er kr. 137 mill.

Tiltak i tiltakspakke nr. 1:

- Rivning av all eldre teglforblending
- Oppbygging av ny teglforblending i kombinasjon med platekledning inkl. tilleggsisolering og vindtetting
- Utskifting av alle vinduer og ytterdører
- Isolering av grunnmurer
- Isolering av tak
- Ny vegg i front av tørkebalkonger

Tiltakspakke 1 er nærmere beskrevet i informasjonsheftet, henholdsvis side 13 og 19.

Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner tiltakspakke 1.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 143
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 46
- Antall for: 95

Vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner tiltakspakke 1.

Protokoll ekstraordinært møte for Lidarende Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Øyvind Øksnes Dalheim (sign.)	03.11.2025
Protokollvitne	Trym Price Kildal (sign.)	03.11.2025
Protokollvitne	Ingjerd Larsen (sign.)	03.11.2025

Vedtekter
for Lidarende Borettslag org nr. 848.896.772
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 24.09.1970, sist endret 03.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lidarende Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr 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 ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra målesikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med målesikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier/husstanden kan aldri på noen måte foreta endringer av bærende konstruksjoner i leiligheten.

(9) Ved skade på materiell, eller skade forårsaket av materiell, som kommer inn under andelseiers vedlikeholdsplikt (jf. Burettslagslova §5-12 - §5-16), og der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, skal andelseier betale egenandel, kr. 10 000,-. Beløpet indeksreguleres hvert år. Vannskader og utbedring av avløpsrør som følge av ombygging av leiligheter fra opprinnelig romløsning, det være seg flytting av vegg og opplegg av nye rørstrekk, dekkes av andelshaver. Dersom skaden utløser en forsikringssak der borettslagets bygningsforsikring blir benyttet, tilfaller hele egenandelen andelshaver.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. I tillegg skal det velges 3 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. I varselet skal medlemmer og varamedlemmer som er på valg listes opp og en kontaktperson/leder i valgkomiteen sin kontaktdata oppgis. Det skal oppfordres i varselet om at andelseiere kommer med forslag på kandidater til vara- og styreverv.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- årsrapport fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokoll sendes ut til andelseierne innen 3 uker etter at generalforsamlingen er avholdt.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Velkommen til Lidarende borettslag

Kort oppsummert
- Du får svar på de fleste spørsmål på borettslagets hjemmeside, https://lidarendebrl.no
- Du kan komme i kontakt med andre andelseiere via borettslagets egen Facebookgruppe, https://www.facebook.com/groups/1041704103267118/

Borettslagets styre
Borettslaget har et eget styre som sørger for den daglige driften av borettslaget. Styrets e-postadresse er lidarende@styrepost.no. Styret har kontor i enden av garasjerekken ved Lidarende 1. Der henger det en postkasse som kan benyttes til å legge igjen skriftlige henvendelser til styret. Info om styret henger ved postkassene i oppgangen.

Bil og Parkering
Utfyllende info om bilhold, parkering, garasje og elbillading finner du på borettslagets hjemmeside https://lidarendebrl.no/ressurser/bil-og-parkering. Der kan du blant annet søke om garasje, finne ledige ladeplasser til elbil og søke om ladeplass.

Borettslagets parkeringsplasser kontrolleres av ParkZone. Alle biler som parkerer på borettslagets område må til enhver tid være registrert i ParkZone Go-appen. For å komme i gang med appen må det opprettes en brukerkonto. Ta kontakt med ParkZone på tlf. 97816204 eller e-post ae@parkzone.no

Følgende kan leies mot et tillegg pr. mnd
- Garasjeplass
- Ladeplass for el-bil eller ladeboks i garasje
- Motorvarmerplass

Plassene tildeles etter venteliste, og gjeldende priser oppdateres på hjemmesiden.

Nøkler og navneskilt til porttelefon og postkasse
Nøkler og adgangsbrikker overtas fra forrige eier. Ved behov for ekstra nøkler eller nye adgangsbrikker kan dette bestilles på borettslagets hjemmeside https://www.lidarendebrl.no/ressurser/nokler-og-las

Porttelefon og postkasse skal ha originale skilt. Som ny beboer bestiller du dette gratis på borettslagets hjemmeside. På bestillingsskjemaet står det tips til hva som bør stå på skiltene.

Renovasjon
Det er utplassert søppelkontainere for rest-, papir- og plastavfall på fire ulike steder i borettslaget. Kontainer for metall og glass er plassert ved utkjøringen av borettslaget ved Søndre Berg. Sorteringsveileder og tømmeplan finner du på borettslagets hjemmeside https://www.lidarendebrl.no/ressurser/renovasjon. Hageavfall kan legges på eget deponi i skråning ved parkeringsplass som ligger ved Østre Berg 14.

I forbindelse med felles dugnad vår og høst vil det bli plassert ut kontainer på spesifikke plasser. Dette er et tilbud som skal sørge for at det holdes orden i boder og fellesområder. Merk at det ikke er tillatt å kaste avfall som har oppstått i forbindelse med oppussing etc. Dette må beboer påkoste selv, og det finnes flere alternative løsninger, også gratisløsninger. Les mer om tips til håndtering av grovavfall på borettslagets hjemmeside https://www.lidarendebrl.no/ressurser/renovasjon

Vedlikehold
Stengekran for vann og hovedsikring til strøm er plassert i kjeller. Merk at avstengning av vann påvirker flere i samme oppgang, og skal alltid varsles i god tid på forhånd.

Utelys på veranda går på felles strøm, og skrus av/på via egen fotocelle som reagerer på dagslys. Lyset kan derfor ikke slås av fra leilighetens innside. Lyspære besørges av beboer selv.

Beboer har ansvar for vedlikehold av blomsterkasser, stolper og treverk på veranda. Maling til verandaens vegg og beis til stolper fås ved henvendelse til styret.

Borettslaget gir tilskudd ved bytte av sluk (fjerning av støpejernsluk til fordel for nytt sluk), ved installasjon av waterguard i rom uten sluk og ved installasjon av ny varmtvannsbereder (som erstatter bereder eldre enn 18 år). Kvittering på utført arbeid av autorisert firma skal forevises. Det oppfordres for øvrig til regelmessig rens av sluk.

Ved bruk av mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad kan det lett oppstå undertrykk i leiligheten, noe som kan medføre at røyk trekker inn fra pipa. Sørg for at luftespalte, ventiler og/eller vindu er åpne for å sikre god lufttilgang. Det er montert røykvifte på tak som hastighetsreguleres med bryter i øverste etasje.

TV og internett
Telia er p.t. leverandør av TV- og internettjenester i borettslaget. Utstyr til TV og internett skal følge leiligheten ved salg. For å komme i gang må det registres bruker hos Telia kundesenter på tlf 92405050.

Annet
Borettslaget samarbeider med en rekke aktører som kjenner borettslaget godt og som tilbyr rabatterte priser. Les mer og finn riktig kontaktinformasjon på borettslagets hjemmeside https://lidarendebrl.no/ressurser/partnere.

GENERELLE HUSORDENSREGLER FOR

Lidarende borettslag

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

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

Fellesanlegg og lekeplass
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne - unødvendige omkostninger.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Dyrehold
Andelseiere som har kjæledyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets fellesområder. På borettslagets fellesområder er det krav om å holde kjæledyr i bånd hele året.

Parkering
Lidarende borettslag har flere områder for parkering av motorkjøretøy. Områdene er godt skiltet.
Bilene skal være registrert i parkeringsselskapets app eller ha oblat godt synlig i frontruten.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass med motorvarmer eller el-billader bare benytte denne. Det er ikke tillatt å parkere tilhengere, campingvogner og bobiler på borettslagets område. Unntak kan skje i korte perioder ved spesiell avtale med styret.
Parkering i oppkjørselen må kun skje ved av- og pålasting.

Grilling
Generalforsamlingen vedtok i 2000 forbud mot bruk av kullgriller og engangsgriller på altanen.
Gass- og el.grill er tillatt, men vis hensyn til dine naboer. En grill som ikke er rengjort ryker mer.

Renhold
Trappevask utføres av et eksternt vaskebyrå. Beboerne har selv ansvar for å holde boder og tørkebalkonger i orden.

Kildesortering - avfall
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.
Glasscontainer er plassert ved Lidarende 1.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Heggstadmoen.
Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.
Avfall som ikke får plass i søppelcontainere må ikke etterlates på utsiden av disse.
Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene, og er derfor **strengt forbudt.**

Ro og orden
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

I tidsrommet kl 2300-0600 må ingen skape unødig støy som forstyrrer den alminnelige nattero.
Planlagte selskapeligheter i helgene, som antas å skape støy, må avtales med naboene.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søndager og helligdager eller mellom kl. 2200 og 0700 på hverdager.

Hold orden ved egen inngangsdør. Søppel skal ikke hensettes i oppgangene eller i fellesarealer.

Lås alltid dørene til tørkebalkong og kjeller. Hovedinngangsdørene skal holdes låst til enhver tid.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.
Oppbevar ikke gjenstander i oppgangene eller i fellesarealene. Bruk egne boder/fellesboder til oppbevaring. Barnevogner kan plasseres under kjellertrappa.
Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Bruk av leiligheten
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Bruksoverlating av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret i borettslaget. La aldri eventuell leietaker flytte inn før leieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantenner e.l. før styret har samtykket.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lighter i boder eller i fellesrommene.

Tørkebalkong
Tørkebalkongen skal kun brukes til tørk av vasketøy og til lufting.
Det skal ikke oppbevares andre gjenstander eller avfall på tørkebalkongen.
Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

Baderom, wc, kraner og ledninger
Andelseieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp. Andelseier er ansvarlig for at avløpsrøret til enhver tid er åpen ut til stammen.

Veggdyrskontroll
Andelseieren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakerlakk e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet, må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom andelseieren ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for andelseierens regning.

Plikter - mislighold
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge husordensreglene.
For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og føre til pålegg om salg jfr. vedtektene.

Sist revidert i generalforsamling, 23.05.23
Lidarende Borettslag

7. Økonomi

7.1. Prosjektbudsjetter

Prosjektbudsjetter for tiltakspakker inneholder alle kostnader med beskrevne arbeider, inkludert uforutsett, LPS (Lønns- og prisstigning) og administrasjon/byggeledelse.

Uforutsett er et estimert beløp som skal dekke uforutsette kostnader som avdekkes underveis i gjennomføringsfasen. Hvis det ikke er behov for hele beløpet, blir det ikke tatt opp lån for gjenstående sum.

I administrasjon/byggeledelse ligger kostnader for oppfølging av prosjektet på vegne av byggherre. Dette gjelder blant annet prosjekt- og byggeledelse, SHA-oppfølging, arkitekt og andre tekniske rådgivere som man er avhengige av i løpet av gjennomføringsfasen.

Tiltakspakke 1 Tegl i kombinasjon med platekledning

Budsjettpost	Beløp
Entreprenørkostnader	87 200 000
Uforutsett	12 000 000
LPS	4 900 000
Adm/byggeledelse	5 500 000
Sum eks. mva	109 600 000
Sum inkl. mva	**137 000 000**

Tiltakspakke 1 ble i 2023 estimert til 101 000 000 kr. I estimatet var det tatt med større andel platekledning, mindre mengder med stålkonsoller, og ingen betongdragere. I og med at kommunen ønsket at blokkene skulle opprettholde «boks»-uttrykket får dette noen konsekvenser for innhold og kostnad i denne tiltakspakken. Det at vi må ta med tegl i bunn og topp av hele blokken gjør at vi må øke mengden stålkonsoller i bunn og betongdragere i topp, noe som er kostbare tiltak. Reduksjon i areal platekledning og økning av areal tegl gir også en økt kostnad. Sammen med LPS siden 2023 (5 %) utgjør dette i total 18 000 000 kr.

I tillegg er det tatt med tiltaksom ikke lå inne i forrige estimat. Disse tiltakene er: Etablering av luftehatter på tak (for å sikre lufting etter tilleggsisolering), det er tatt med utskifting av takhatter og etablering av fallsikring på tak (nye krav). Dette utgjør ca. 5 000 000 kr.

Inngangspartiene, både alternativ med oppbygging som i dag og ombygging av inngangspartier, er ca. 3 000 000 kr dyrere enn estimert. Resterende av avviket ligger i rigg og drift, uforutsett, adm./byggeledelse.

Tiltakspakke 2 Teglforblending på hele blokken som i dag

Budsjettpost	Beløp
Entreprenørkostnader	101 000 000
Uforutsett	14 100 000
LPS	4 700 000
Adm/byggeledelse	5 000 000
Sum eks. mva	124 800 000
Sum inkl. mva	**156 000 000**

7.2. Finansiering

Erfaring viser at Husbanken tilbyr lavere rente enn andre aktører (banker). Som hovedregel krever Husbanken at oppgraderingsarbeidene har vesentlige elementer både av universell utforming og tiltak innenfor miljø/energi. Generelle vedlikeholds- og oppussingsarbeider kvalifiserer ikke til grunnlån, men det kan inngå som deler av en oppgradering så lenge tiltak som bedrer energieffektivitet og universell utforming utgjør hovedvekten i budsjettet.

Det vil bli søkt om grunnlån i Husbanken, men det kan ikke garanteres finansiering gjennom Husbanken. Det skal være mulig å oppnå gode finansieringsmuligheter via private aktører hvis søknad om grunnlån i Husbanken avvises.

7.3. Enovatilskudd

Energieffektivisering gir lavere energikostnader og mer attraktive boliger. Enova gir støtte til borettslag for å investere i energitiltak. Støtten fra Enova kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner. Det er konkurranse om støttemidlene

Borettslaget har søkt Enova om støtte til forbedring av energitilstand i borettslaget. Prosjektet er innvilget støtte på opptil kr 9 000 000,-. Totalt støttebeløp vil ikke bli endelig avklart før prosjektet er sluttrapportert. Det er antatt at støttebeløpet ender på mellom 7 000 000 kr og 9 000 000 kr.

7.4. Beregninger fellesgjeld og felleskostnader

Nedenfor følger beregninger av fellesgjeld og månedlige felleskostnader for tiltakspakke 1 og tiltakspakke 2. I tillegg er det beregnet tillegg i månedlig felleskostnader ved valg av enkelttiltak som er til avstemming.

Felleskostnadene i oversiktene inkluderer ikke andre tillegg som for eksempel kabel-TV/internett, garasjeplass, vasketillegg etc.

Reduserte energikostnader i oversiktene er antatt og basert på gjennomsnittlig energiforbruk (ca. 200 kWh/m^2) og 35 % energibesparelse for begge tiltakspakkene.

7.4.1 Tiltakspakke 1 - Tegl i kombinasjon med platekledning

Prosjektbudsjett	137 000 000
Enovatilskudd	7 000 000
Låneopptak	**130 000 000**

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **4 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	5 301	325	1 591	98 533	539 339
2-roms	3 451	5 404	325	1 628	100 446	549 812
3-roms	4 554	7 131	500	2 077	132 547	725 519
3-roms	4 628	7 246	500	2 118	134 673	737 155
4-roms	5 014	7 851	600	2 237	145 940	798 827
4-roms	5 084	7 961	600	2 277	147 959	809 881

*Skattefradrag: I dag har dere et skattefradrag på mellom 130 – 200 kr. avhenger hvilken leilighet du har, ved nye felleskostnader vil dette fradraget øke til 430 - 650 kr i 2027 pr. måned.

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **5 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	5 612	325	1 902	98 533	539 339
2-roms	3 451	5 721	325	1 945	100 446	549 812
3-roms	4 554	7 549	500	2 495	132 547	725 519
3-roms	4 628	7 672	500	2 544	134 673	737 155
4-roms	5 014	8 312	600	2 698	145 940	798 827
4-roms	5 084	8 428	600	2 744	147 959	809 881

7.4.2 Tiltakspakke 2 – tegl

Prosjektbudsjett	156 000 000
Enovatilskudd	7 000 000
Låneopptak	**149 000 000**

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **4 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	5751	325	2041	98 533	607 465
2-roms	3 451	5863	325	2087	100 446	619 260
3-roms	4 554	7736	500	2682	132 547	817 161
3-roms	4 628	7862	500	2734	134 673	830 267
4-roms	5 014	8518	600	2904	145 940	899 729
4-roms	5 084	8637	600	2953	147 959	912180

*Skattefradrag: I dag har dere et skattefradrag på mellom 130 – 200 kr. avhenger hvilken leilighet du har, ved nye felleskostnader vil dette fradraget øke til 480 - 730 kr i 2027 pr. måned.

Månedlige felleskostnader og fellesgjeld beregnet med 30 års lånetid og **5 % rente**

Type	Felleskostnader 2025	Felleskostnader 2027	Reduserte energikostnader	Økning	Fellesgjeld 2025	Fellesgjeld 2027
2-roms	3 385	6124	325	2414	98 533	610 882
2-roms	3 451	6243	325	2467	100 446	622 744
3-roms	4 554	8238	500	3184	132 547	821 758
3-roms	4 628	8371	500	3243	134 673	834 938
4-roms	5 014	9070	600	3456	145 940	904 791
4-roms	5 084	9197	600	3513	147 959	917 312

7.4.3 Tiltak til avstemming

Nedenfor følger tillegg i felleskostnader og fellesgjeld for enkelt-tiltak som det er planlagt avstemming av i ekstraordinær generalforsamling. Beregninger er utført med 30 års lånetid og 5 % rente.

7.4.3.1 Ombygging inngangsparti

Tiltaket gjelder ombygging av inngangsparti som beskrevet i pkt. 6.3.1. Tiltaket har ingen priskonsekvens.

7.4.3.2 Nytt veggfelt tørkebalkonger

Tiltaket gjelder bygging av ny vegg tørkebalkonger som beskrevet i pkt. 6.3.2. Tiltaket gir en reduksjon i kostnader på 4 700 000 kr. Gjelder kun tiltakspakke 2.

Type	Reduksjon felleskostnader	Reduksjon fellesgjeld
2-roms	108 kr	20 151 kr
3-roms	123 kr	22 933 kr
4-roms	134 kr	24 934 kr

7.4.3.3 Rehabilitering av balkonger inkl. rekkverk

Tiltaket gjelder ombygging av balkonger som beskrevet i pkt. 6.3.3. Tiltaket har en tilleggskostnad på 12 000 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	276 kr	51 449 kr
3-roms	314 kr	58 551 kr
4-roms	342 kr	63 662 kr

7.4.3.4 Rehabilitering av teglfasader fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket gjelder rivning av alle teglfasader som ikke ble tilleggsisolert fra 2007-2020, som beskrevet i pkt. 6.3.4. Tiltaket gir en tilleggskostnad på 14 000 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	322 kr	60 024 kr
3-roms	367 kr	68 310 kr
4-roms	399 kr	74 272 kr

7.4.3.5 Rehabilitering av enkelt veggfelter fra 2007-2020 med manglende isolasjon

Tiltaket gjelder rivning av enkelte veggfelt fra 2007-2020 som beskrevet i pkt. 6.3.5. Tiltaket gir en tilleggskostnad på 6 000 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	138 kr	25 724 kr
3-roms	157 kr	29 276 kr
4-roms	171 kr	31 831 kr

7.4.3.6 Ombruk av tegl i prosjektet

Tiltaket gjelder ombruk av tegl som beskrevet i pkt. 6.3.6. Tiltaket har ingen priskonsekvens.

7.4.3.7 Nye sportsboder

Tiltaket gjelder bygging av nye sportsboder som beskrevet i pkt. 6.3.7. Tiltaket gir en tilleggskostnad på 2 500 000 kr.

Type	Økning felleskostnader	Økning fellesgjeld
2-roms	58 kr	10 719 kr
3-roms	66 kr	12 198 kr
4-roms	71 kr	13 263 kr

7.5. Sammenligning felleskostnader lignende borettslag

Brundalen og Lidarende ligger i ulike geografiske områder av Trondheim, men med lik bygningsstruktur. Dette gjør at det er lett å sammenligne, men også ulikheter. Ser man på felleskostnader til Brundalen så har de i dag en felleskostnad i dag mellom 4400 og 7700 kr., noe som er sammenlignbart med dette prosjektet på Lidarende.

7.6. Eiendomsverdi

For å få en betraktning omkring hvordan markedet responderer på boligselskaper med større vedlikeholdsbehov og gjennomføring av et stort rehabiliteringsprosjekt har styret kontaktet Eiendomsmegler 1 for å uttale seg om dette.

Megler mener det er vanskelig å si noe eksakt om akkurat hvordan en rehabilitering vil påvirke ved salg av bolig, da det er flere faktorer som spiller inn.

Eiendomsmegleren viser til at man kan oppleve at folk blir mer skeptiske til å legge inn bud hvis det oppstår usikkerheter som f.eks. planer for rehabilitering. Dette kan virke inn mens prosjektet planlegges og når dette er vedtatt og bestemt. Når større rehabilitering er i planleggingsfasen opplever de at markedet stagnerer noe.

Megleren nevner videre den personlige økonomien, at bankene må medregne økt fellesgjeld i vurderingen av nye lån, samt vurderinger omkring usikkerhet om fremtidig rentesats som faktorer for mulig stagnasjon. Etter hvert tar attraktiviteten seg opp igjen, når man faktisk ser resultatet av rehabiliteringen.

Når dette er sagt kommer Lidarende alltid til å være et populært område å bo i. Med fasilitetene som er rundt med bussforbindelser, nærhet til byen, marka, butikker etc., samt mangfoldet tror ikke eiendomsmegleren at det blir vanskelig å selge her, men at vi kan

forvente en liten stagnering/sideveis utvikling i en gitt periode. Dette basert på andre borettslag vi har erfaringer med (f.eks. Blusuvold brl. som har vedtatt en større rehabilitering nå).

Eiendomsmegleren har også gjort en vurdering av prisutviklingen i Brundalen borettslag som har samme type blokker og som har gjennomført tilsvarende prosjekt i perioden 2016-2020. Tilbakemeldingen fra områdeansvarlig i Brundalen er at prosjektet ikke hadde så store påvirkninger som man hadde sett for seg og at regnestykkene ble ganske greie. Det er uansett vanskelig å sammenligne da Lidarende og Brundalen ligger i 2 forskjellige markedsområder.

Eiendomsmegleren blir med i beboermøtet for å svare på spørsmål.

8. Gjennomføring

Når ekstraordinær generalforsamling har vedtatt hvilken tiltakspakke og tiltak som skal gjennomføres, starter arbeidet med å kontrahere entreprenør.

Entreprenøren vil starte planlegging snarlig etter kontraktsinngåelse. Antatt oppstart på byggeplass er tidligst mai 2025 da entreprenører skal kontrahere sine underleverandører, bestille varer og rigge seg opp på plassen.

Det er antatt en gjennomføringsperiode på 30 måneder. Arbeidene skal i utgangspunktet gjøres blokk for blokk, men det vil arbeides på flere blokker samtidig (3-4), men i ulike faser. Dette for å sørge for kontinuerlig drift. (gjentakelse)

Hoveddelen av arbeidene vil pågå utvendig på blokkene, men entreprenør må inn i leilighetene i forbindelse med utskifting av vinduer og balkongdører. Arbeider som gjennomføres er utskifting vinduer og balkongdører, inklusive montering av foringer og listverk. For dette arbeidet er det antatt en gjennomføringstid på 2-3 dager for hver leilighet.

Beboere kan selv velge om de ønsker å være hjemme de dagene det pågår arbeider i leiligheten eller om de ønsker å gi fullmakt til at entreprenør kan benytte hovednøkkel for å låse seg inn. Prosjektet vil tilrettelegge både for personer og dyr, i den utstrekning det lar seg gjøre.

Det opprettes rutiner for varsling og informasjon til beboere underveis i prosessen. Alle beboere blir invitert til et oppstartsmøte før arbeider begynner (i sin blokk) for nærmere informasjon og med muligheten til å stille spørsmål.

Har beboerne spørsmål eller andre henvendelser vedrørende prosjektet underveis, så er det mulig å kontakte byggeleder som vil være til stede på brakkekontor, eller ved å sende e-post.

9. Veien videre

Det blir gjennomført beboermøte 11. februar og det er planlagt en ekstraordinær generalforsamling 18. februar.

Blir prosjektet vedtatt i ekstraordinær generalforsamling så er det planlagt å igangsette kontraktsinngåelse med entreprenør og planlegge oppstart av arbeidene.

Vedlegg A
Økonomiske konsekvenser av rehabiliteringstiltak

Prosjektkostnader

Sak 2.1 - Alternativt vedlikehold

Kostnadsramme:

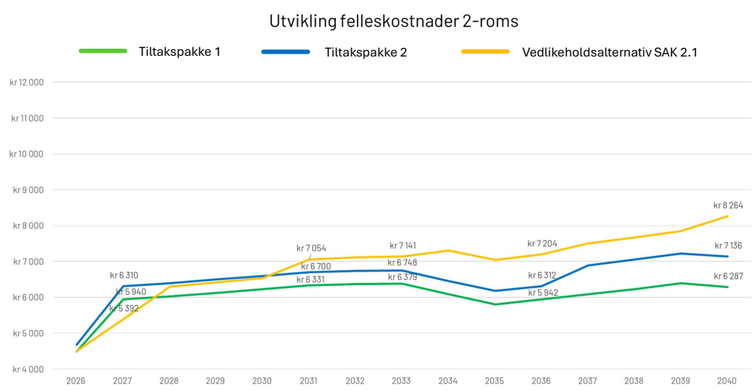
- **Kr 104 millioner** i perioden 2026–2028
- **Kr 79 millioner** i perioden 2030–2040

Den totale kostnadsrammen for vedlikeholdstiltaket er **kr 183 millioner**.

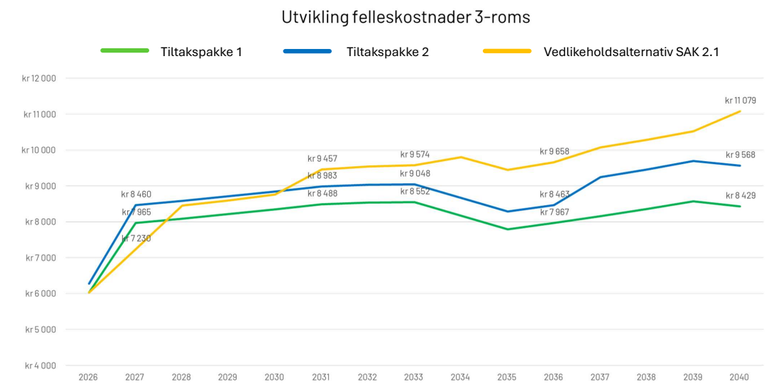
Sak 2.2 - Tiltakspakke 1 - Helhetlig fasaderehabilitering

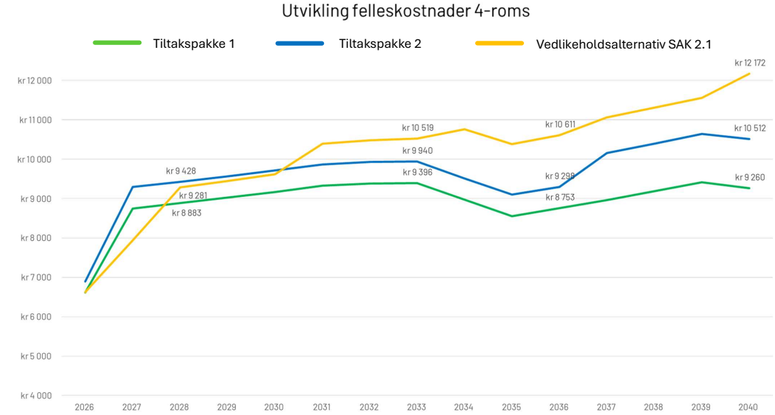
Den totale kostnadsrammen for tiltakspakke 1 er **kr 137 millioner**.

Felleskostnader



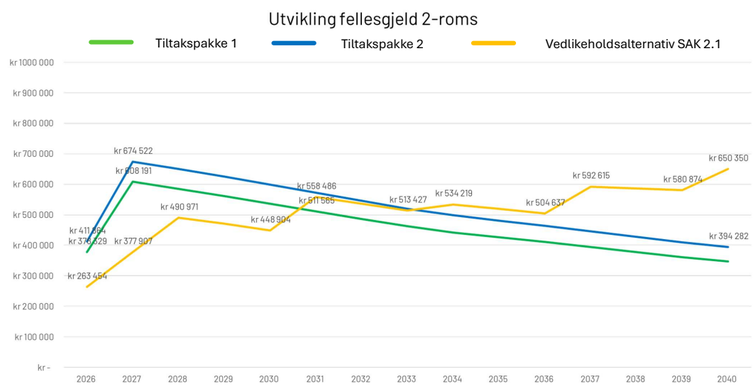
Vedlegg A
Økonomiske konsekvenser av rehabiliteringstiltak

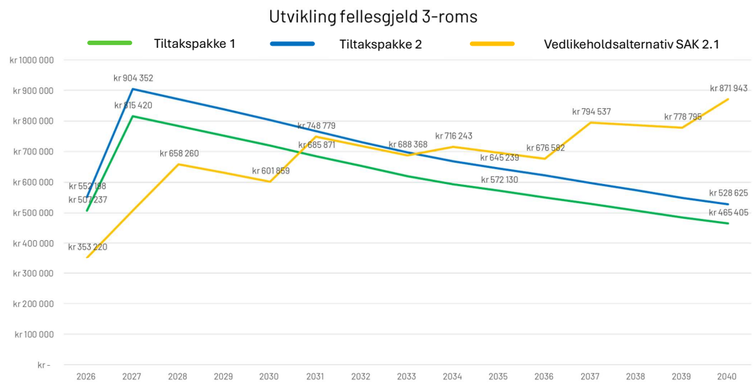




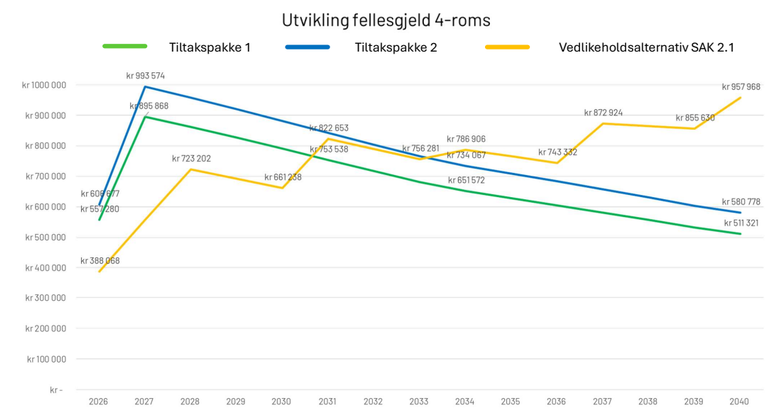
Vedlegg A
Økonomiske konsekvenser av rehabiliteringstiltak

Fellesgjeld





Vedlegg A
Økonomiske konsekvenser av rehabiliteringstiltak



Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:2000
	Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Lidarende 1 7050 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				

Vedlegg

Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
Veg	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Plan dispensasjon punkt	RpFormålGrense
RpAngittHensynGrense	RpFareGrense	RpGrense
RpSikringGrense	Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kjørefelt
Regulert støyskjerm	Sikringsgjerde	Måle- og avstandslinje
Frisiktsone ved veg	Offentlig bebyggelse	Offentlig bygg - barnehage
Kjøreveg	Annen veggrunn	Gangveg
Parkeringsplass	Hensyn grønnstruktur	Ras- og skredfare
Frisikt	Barnehage	Idrettsanlegg
Renovasjonsanlegg	Kjøreveg	Fortau
Gang-/sykkelveg	Sykkelveg/-felt	Annen veggrunn - grøntareal
Parkeringsplasser	Turveg	Friområde

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

R 91c

Arkivsak:05/30553

Bestemmelser til reguleringsplan for Eberg ved Østre Berg, deler av 59/185 og 59/4

Planen er datert	: 07.12.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 24.02.2006
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 24.02.2006
Dato for Bystyrets vedtak	: 30.03.2006

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Spor 3 Arkitektkontor, datert 07.12.2005, sist endret 24.02.2006.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:
- Byggeområde, område for offentlig barnehage
- Offentlig trafikkområder, kjøreveg, parkeringsplass, fortau og annen veggrunn
- Offentlig friområder, anlegg for idrett og sport
- Spesialområde, frisiktsone

§ 3 OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, BARNEHAGE

3.1 Utforming og plassering av bebyggelsen

Innenfor området kan det oppføres bygg for barnehage. Maks tillatt bebygd areal (BYA) settes til 25% . Bygningen skal i hovedsak plasseres som vist i planen. Bygningen skal i hovedsak oppføres i 1 etasje, østre fløy kan tillates bygd i 2 etasjer.

I tillegg til barnehagebygget kan boder med samlet størrelse på inntil 30 m2 BRA tillates plassert åpent i uteområdet. Boder kan tillates plassert nærmere Østre Berg enn regulert byggegrense, inntil 1 m fra formålsgrensen.

3.2 Uteareal

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres detaljert utomhusplan med angivelse av høyder på ferdig terreng, inngjerding, porter, beplantning, lekeutstyr, fortau og parkeringslommer langs vegen Østre Berg.

Mot Kong Øysteins veg skal det anlegges en jordvoll med høyde ca 1,5 m, som en fortsettelse av jordvollen mellom Jonsvannsvegen og Østre Berg. Vollen må plasseres min.1,5m fra regulert fortauskant. Vollen kan plasseres delvis på vegarealet og barnehagetomta. Gjerde kan tillates på toppen av vollen.

Utomhusarealene, inklusive fortau og parkeringslommer, skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.3 Støyskjerming

Støyskjermingskrav gitt i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal oppfylles både på inneareal og uteareal. Tilfredsstillende innendørs støynivå skal oppnås ved balansert ventilasjon og tiltak i fasaden. Tilfredsstillende utendørs støynivå skal oppnås ved etablering av støyskjerm som vist i planen. Jfr. støyrapport utført av Sivilingeniør Rolf Bryhni AS, datert 07.12.2005.

Alle støyskjermingstiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER
Langs Østre Berg skal det anlegges parkeringslommer for 9 biler og tilhørende fortau, som vist i planen.

§ 5 FRIOMRÅDE, IDRETTSANLEGG

I området skal det anlegges fotballbane som vist i planen. Stabilitet av skråningen ned mot eksisterende bane på østsiden må vurderes nærmere før tiltaket gjennomføres.

Det skal ikke oppføres bygninger i friområdet.

Eksisterende krattskog lengst nord i området skal så vidt mulig tas vare på som et positivt landskapselement.

Parkeringsplassen i friområdet kan benyttes av barnehagens ansatte.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSE
Ny fotballbane inkl. fangnett mot vegen og barnehagen skal være opparbeidet som vist i planen, før arbeidene med oppføring av barnehagen kan igangsettes.

Gammelt garderobebygg skal være revet, og tomten etter bygget gjenplantet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Kabeltrase for teleledninger må være påvist før gravearbeider i området kan påbegynnes.

§ 7 GENERELLE BESTEMMELSER

7.1 Universell utforming
Barnehagebygg, atkomst og det meste av uteområdet skal ha universell utforming.

Bystyres vedtak av 30.03.2006 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Eberg ved Østre Berg.

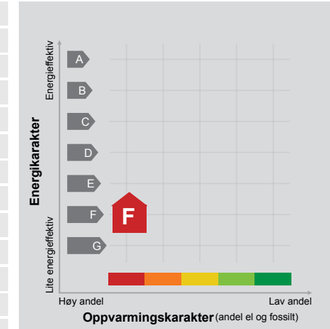
Planen er vist på kart i målestokk, merket Spor 3 Arkitektkontor, datert 07.12.2005, sist endret 24.02.2006.
Bestemmelsene er sist endret 24.02.2006.

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Østre Berg 12
Postnummer	7050
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182774111
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-215741
Dato	12.12.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 nettannonsen, 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:
Østre Berg 12, 7050 TRONDHEIM. Gnr. 59, bnr. 227, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1300260080
Megler: Lasse Bøen, mobil: 48032878, e-post: lasse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4 Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

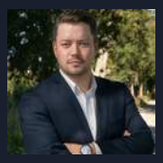
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

proaktiv.no



Lasse Bøen
Eiendomsmegler
480 32 878
lasse@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS
Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no