

PROAKTIV

2-Roms leilighet med sentral beliggenhet på Lade

Sørvestvendt balkong med gode
solforhold. P-Plass. Fjernvarme.

ØSTMARKVEIEN 6E



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Østmarkveien 6E, 7040 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 414, bnr. 489, andelsnr. 70, org.nummer 988933759 i Lade Entre Borettslag

Prisantydning: 2.100.000,-

Totalpris: 2.883.405,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 782.315,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 2/1

BRA: 46 m²

BRA-i: 46 m²

TBA: 8 m²

Garasje/Parkering: Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten.

Tomt: 10171 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.554,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnad drift, avdrag, renter, strøm/fjernvarme og tillegg elektroniske fellesavtaler.

Energimerke: Energiklasse:B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	36	38
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
43	44	58	63
Vedlegg	Tilstandsrapport	Energiattest	Vedtekter
68	73	76	
Husordensregler	Økonomi	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

“Takket være Mads, så ble salgsprosessen min helt bekymringsfri. Han tar seg alltid god tid, og tar deg gjennom hele prosessen fra A-Å. Veldig befriende som kunde å kunne overlate alt til Mads, og vite at det blir tatt hånd om på en god måte. Kommer aldri til å bruke en annen megler..

Jan Erik Sanden

“Uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge”

Mads loser meg trygt gjennom et salg som ba på mye utfordringer i dagens marked men han var utrolig dyktig og løsningsorientert.

Tina Hagen Haugen

“Proff megler !”

Jeg har vært veldig fornøyd med hele markedsføring og salgsprosessen, men spesielt med en enestående, engasjert og hyggelig megler Mads Kirkeslett. Jeg hadde valgt han 10 av 10 ganger om jeg skal selge igjen!

Heike Brigitta Zeitlmann

“For en mann!”

"Mads er en meget hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler. For en mann! Han tar seg god tid å kommunisere på både telefon og under møter. Han gjorde grundige undersøkelser og holdt meg godt informert under hele salgsprosessen. Jeg følte meg trygg og ivaretatt hele veien. Anbefaler han på det sterkeste og kommer definitivt til å bruke han igjen ved fremtidige salg"

Angelika Drabarek

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppgjøret var inne på konto. Han var veldig opptatt av at vi skulle gjøre alt vi kunne for å oppnå best mulig resultat, noe vi absolutt gjorde. Jeg er veldig fornøyd med hele prosessen og bruker gjerne Mads neste gang jeg skal selge bolig”.

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

“Alt gikk på skinner og Mads var utrolig serviceinnstilt og lett å få tak i når det var noe jeg lurte på.”.

Anders Minken Cooper

“En fantastisk god opplevelse!”

"Vi hadde en fantastisk opplevelse med Mads og teamet i forbindelse med salget av huset vårt. Fra første møte følte vi oss godt ivaretatt, og hele prosessen var profesjonell og effektiv. Megleren var tilgjengelig, engasjert og tydelig på hva vi kunne forvente. Resultatet overgikk alle våre forventninger, og vi kan med glede anbefale dem videre til andre som vurderer å selge bolig. Tusen takk for en super opplevelse! "

Sile Stene Eriksen

“Mads gjorde et enormt godt inntrykk på oss”

“Det at vår megler virket oppriktig interessert og gira for å få solgt vår leilighet, gjorde veldig mye for opplevelsen av hele salgsprosessen. Han var alltid lett å få kontakt med, han var positiv og kom med gode innspill og vi koste oss gjennom hele prosessen. Vi følte oss trygge på at han gjorde det han kunne for at vi skulle få en god pris og tilrettela for potensielle kjøpere ved å ta seg god tid for å møte de på privatvisning. Et stort smil, et godt humør og det at han kunne svare på alle spørsmål vi hadde, gjorde et enormt godt inntrykk av dere som bedrift. Vi ønsker nesten av vi skulle selge litt oftere nå ;)

Erika Von Gegerfelt

”

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

Partner/Jurist/Megler: Mads Kirkeslett



Partner/Jurist/Megler
Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler
Mobil: 970 59 235
E-post: mk@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 55 22 99
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Mads er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har i tillegg erfaring blant annet fra rekrutteringsbransjen. Han er også partner i selskapet og en av de mestomsettende meglerne de siste årene. Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, for å sikre at sluttresultatet skal bli mest mulig for kundene sine. Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en egen plan. Det gjør Mads, samtidig som han tett følger opp hvert eneste steg i prosessen. Hans kunder får en megler som setter sin ære i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og i budrunden.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen.

Jeg har jobbet som megler i over 10 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet. Jeg er også utdannet jurist og sitter som medhjelper for tvangssalg i Trondheim kommune.

eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende og har en god dose humor på toppen av min fagkunnskap.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp

Mads Kirkeslett
Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



LADE

Kommune: Trondheim / Område: LADE

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

Leiligheten ligger i et populært område på Lade, som har vært i stor utvikling de seneste årene. Lade er ansett som et svært attraktivt boligområde da det ligger like utenfor sentrumskjernen, hvor det allikevel er gangavstand til alt man har behov for i det daglige. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til fjorden, skole og barnehager, store grøntområder, et upåklagelig utvalg av butikker og servicefunksjoner, flere treningssentre, et godt kollektivtilbud og byens botaniske hage.

Leiligheten har en ypperlig plassering da den ligger like ved kjøpesenteret City Lade med en rekke butikker og få minutter til nærmeste bussholdeplass. Trondheim er kjent for å være spesielt tilrettelagt for syklister med egne sykkel-traséer. Fra leiligheten er det også kort vei til sentrumskjernen, som også er en fin gåtur.

På kjøpesenteret City Lade finnes det et bredt utvalg av butikker,



OFFENTLIG TRANSPORT

Østmarkveien Linje 13, 20, 54, 106	6 min 0.5 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	18 min 1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 3.3 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 4.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ladetorget Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Bunnpris Lade PostNord	9 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

LadeTorget	3 min
Boots apotek LadeTorget	3 min

SPORT

Lade idrettspark Aktivitetshall, fotball, friidrett, sand...	5 min 0.5 km
Ringvebanen, ballbane Fotball	9 min 0.8 km
Impulse Treningssenter Lade	6 min
3T-Lade	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Obs City Lade	10 min
---------------	--------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



i tillegg til vinmonopol, friserer, apotek og Coop Obs. Hypermarked, samt en rekke spisesteder. Kjøpesenteret Lade Arena ligger også i nærområdet med få minutters gange fra leiligheten. Senteret en rekke større varekjeder innenfor matvare-, interiør-, elektro-, og sportssortiment, som blant annet Rema 1000, Elektroimportøren, Kid, Vitus apotek, Elkjøp og ikke minst Biltema. Hangaren Lade og Sirkus shopping, som også ligger i nærhet fra leiligheten, byr på ytterligere shoppingmuligheter.

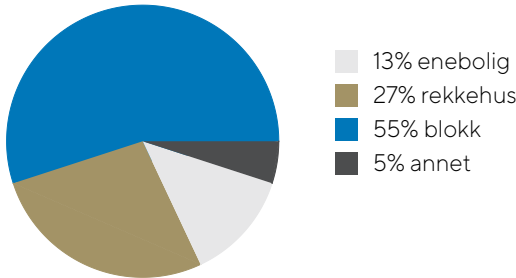
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

I nærområdet finnes et godt kollektivtilbud av busser med hyppige avganger til og fra sentrum. Nærmeste bussholdeplass (Ringve skole) ligger rett ved leiligheten, hvor bl.a. buss nr. 20 passerer med hyppige avganger. Metrobussystemet gjør det enkelt å komme seg raskt rundt til studiesteder, arbeidsplasser, bykjernen og marka - alt er lett tilgjengelig fra Lade.

Ikke langt fra leiligheten ligger et stort, flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, to håndballbaner, samt bane for amerikansk fotball, rugby og lacrosse. Det er i nyere tid etablert flere haller til en rekke ulike idrettsformål som f.eks. tennis og Taekwondo ved Ladeanlegget. Idrettsanlegget er byens største arena for fotballaktivitet, hvor det lokale idrettslaget SK Trygg/Lade holder til. I nabolaget finnes også flere treningssentre som Fresh Fitness Lade Arena, Crossfit MaxPuls samt Speed Treningssenter Lade.

Ladestien er en flott tursti i idylliske omgivelser langs fjæra til Trondheimsfjorden. Ladestien går fra Ladehammeren til Grilstadfjæra, og langs stien ligger flere grøntområder og flere badeplasser som Korsvika, Djupvika og Ringvebukta. Langs stien ligger også flere serveringssteder som Ladekaia,

BOLIGMASSE



Sponhuset og Flipper Kafé. Stien har sin sjarm året rundt og passer godt til flere formål, enten man ønsker å gå en søndagstur eller legge ut på en lengre løpetur.

På Lade er det stadig ulike arrangementer og tilbud innenfor kultur, og her finnes noe for enhver smak. På Ringve museum presenteres en historisk reise i musikkens verden. Museet er omkranset av Ringve botaniske hage som er flott å besøke året rundt. Lade kan også by på flere spisesteder, og på Ladetorget har Kompis hyggelige lokaler hvor de serverer burger og pizza. Ladekaia er et perfekt sted å besøke etter en tur langs Ladestien, der de enkelte kvelder også arrangerer quiz og konserter.

SKOLER

Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	9 min 0.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	15 min 1.3 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	6 min 2.5 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	8 min 2.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	15 min 1.4 km
Cissi Klein videregående skole	6 min
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	7 min 3.1 km

BARNEHAGER

Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 99 barn	11 min 0.7 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	9 min 0.8 km
Østmarkneset barnehage (1-2 år) 22 barn	12 min 1 km



Bebyggelse
Nærområdet består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

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

VELKOMMEN TIL ØSTMARKVEIEN 6E

Vi starter utendørs – boligen har en sørvestvendt balkong på hele 8 kvm. Her har man god plass til ønsket utemøblement. Et perfekt sted å nyte finværsdager på.

Parkering

Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten.

Tomtestørrelse

10 171 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Lavblokk oppført i 3 etasjer med bærende konstruksjoner og etasjeskillere hovedsakelig av stål og betong. Utvendig fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjonen er flat, antatt tekket med papp. Leiligheten er tilkoblet fjernvarme med radiatorer til oppvarming.

Bygningssakskyndig

Just Roar Dragsten (befaringsdato: Torsdag, 2. juli 2026)







LEILIGHETEN ER EN DEL
AV LADE ENTRÉ
BORETTSLAG, SOM
BESTÅR AV 126 ANDELER.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Mads Kirkeslett ønsker velkommen til Østmarkveien 6E! Leiligheten er en del av Lade Entré Borettslag, som består av 126 andeler. Borettslaget har pent opparbeidede fellesarealer som kan nyttes av andelseierne. Leiligheten har svært sentral beliggenhet, med gangavstand til bussforbindelser, treningssentre, dagligvarebutikker og flere servicefasiliteter.

Velkommen inn!

Leiligheten har en romslig åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 24 kvm. Her har man god plass til både sofa og spisegruppe. Rommet gir gode muligheter til å sette sitt eget preg på innredningen. Leiligheten varmes opp av behagelig fjernvarme som er inkludert i felleskostnadene. I direkte tilknytning til stuen er det utgang til en egen sørvestvendt balkong på hele 8 kvm. Her har man god plass til alt av ønsket utemøblement, perfekt for å nyte fine solværsdager.

Kjøkkenet har en praktisk innredning med god oppbevaringsplass i over- og underskap. Hvitevarene består av oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, samt kjøl- og fryseskap.

Boligens soverom måler 10 kvm, og har god plass til seng og øvrig soverommøblement.

Videre kommer man til et funksjonelt og flislagt bad på 5 kvm. Badet har praktisk utforming og er utstyrt med enkel servant, vegghengt klosett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Til leiligheten følger det en P-plass og en praktisk bod i kjeller.

Areal

Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 8 kvm

Det opplyses at leiligheten disponerer en bod i kjeller, denne ble ikke oppmålt på befaringsdagen.

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

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

TG-0: 0 punkt
TG-1: 12 punkt
TG-2: 3 punkt
TG-3: 0 punkt
TG-IU: 1 punkt





Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-2:

-Vannledninger: Det er etablert rørfordeling over taket inne på badet med adkomst via en inspeksjonsluke. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene vil dette medføre en skade på badet.

-Våtrom, membran tettesjikt og sluk: Det er ikke mulig å kontrollere bruk av membran eller mansjett i sluken på grunn av påførte støpe masser og slukets utforming.

-Våtrom, sanitærutstyr: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget systerne.

Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-IU:

-Hulltakingen er ikke foretatt mot den mest fuktbelastede sonen, som gir undersøkelsen begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest utsatte områder.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.

Oppvarming

-Fjernvarme

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

ÅPEN STUE- OG
KJØKKENLØSNING PÅ
HELE 24 KVM!



ROMMET GIR GODE
MULIGHETER TIL Å SETTE
SIGG EGET PREG PÅ
INNREDNINGEN!



PRAKTISK KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk innredning med god oppbevaringsplass i over- og underskap.



LEILIGHETENS SOVEROM
MÅLER 10 KVM. HER HAR
MAN GOD PLESS TIL SENG
OG ØVRIG OPPBEVARING
SMØBLEMENT.



FUNKSJONELT BAD

Badet måler 5 kvm og har praktisk utforming. Innredningen består av enkel servant, vegghengt klosett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



LEILIGHETEN
DISPONERER P-PLASS OG
EN PRAKTISK BOD I
KJELLER.



PLANSKISSE



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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

10 171 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet tomt

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget

Lade Entré Borettslag. Orgnr: 988933759. Borettslaget består av 126 andeler.

Kjøper du en andel i et borettslag 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.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

7.554,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnad drift, avdrag, renter, strøm/fjernvarme og tillegg elektroniske fellesavtaler.

Andel fellesgjeld

782.315,- per onsdag, 10. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

LÅN 1:

Lånenummer: 84261086955, Danske Bank
Lånetype: Annuitetslån med 4 terminer per år.
Rentesats per 10.06.2026: 4,8% p.a.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 10.06.2026: kr 49 065 231,-
Andel av saldo: kr 354 651,-
Første termin: 27.03.2015
Siste termin: 27.12.2054

LÅN 2:

Lånenummer: 84261086947, Danske Bank
Lånetype: Serielån med 4 terminer per år
Rentesats per 10.06.2026: 3,9% p.a.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 10.06.2026: kr 59 166 500,-
Andel av saldo: kr 427 665,-
Første termin: 26.03.2008
Siste termin: 26.12.2055
Rentesikring til 26.06.28, avdragsfritt til 2035, deretter 20 års nedbetaling, serielån.

Ut ifra dagens lånebetingelser gjør vi oppmerksom på at neste avdrag som forfaller til betaling 26.12.2035 vil utgjøre ca 1 760,- per måned for denne boligen.

Andel fellesformue

14.706,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Driftsresultat for 2025: kr 5 459 960,-

Årsresultat for 2025: kr 811 729,-

Disponible midler per 31.12.2025: kr 1 873 435,-

Borettslaget har i 2025 jobbet med å male fasader og vinduer i borettslaget. Blokkene C, D og E er ferdige, og resten skal etter planen bli malt i løpet av 2026. Kostnader til dette arbeidet ble litt høyere knyttet til snekker ved nødvendig utskiftning av panel, og i tillegg for maling av vinduer i blokk B. Sammen med høye strøm- og fyringskostnader ble felleskostnader knyttet til driftsdelen økt i 2026.

Styreleder opplyser at borettslaget skal ha et nytt styremøte til høsten for gjennomgang av økonomien etter ferdigstillelse av dette prosjektet. Det vil da bli vurdert om felleskostnadene skal øke ytterligere. Styret støtter seg på råd fra økonomer hos TOBB som er forretningsfører.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Dyrehold

Det er forbudt å holde katt i borettslaget. Ved søknad til styret kan det i spesielle tilfeller gjøres unntak, jamfør borettslagsloven §5-11 pkt 4. Utover dette er det ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på borettslagets område.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer8719444

Sikringsordning

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

Kjerneinformasjon

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>

Formuesverdi primær

836.875,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.347.500,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for Østmarkveien 6A-K datert 12.06.2006.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Megler har ikke innhentet tinglyste heftelser og rettigheter da megler har vurdert at disse ikke har betydning for andelen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025) og reguleres av nåværende sentrumsformål, bevaring av

kulturmiljø, miljøkvalitet og grønnstruktur og nåværende turvegtrasé.

Videre reguleres eiendommen av reguleringsplan 0517r (28.01.2004) Reguleringsplan for stenging av del av Østmarkveien og er regulert til annen veigrunn og kjøreveg. Videre reguleres eiendommen av reguleringsplan r1024b (14.04.1994) for Østmarkveien 6 (Nobø Fabrikker) gnr 414/382. Videre reguleres eiendommen av reguleringsplan r1024g (24.04.2003) for Østmarkveien 6c og er regulert til bevaring av landskap og vegetasjon, boliger og fareområde. Videre reguleres eiendommen av reguleringsplan r20190014 (09.12.2021) for Østmarkveien 3 og 5, gnr/bnr 414/381 m.fl Reg under grunnen og reguleres til bevaring av kulturmiljø og kjøreveg.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt regulering under arbeid som kan omfatte eiendommen: r20220026, Østmarka gnr/bnr 413/50, 111, 124 og 125 og 414/6 m. fl. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for offentlig tjenesteyting (helse- og velferdssenter, bofelleskap, rus- og psykiatriboliger, barnehage) og boliger på Østmarka, mellom gamle Ringve skole og institusjonsområdet for St.Olavs på Østmarka.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

OMK. KJØPER BESKRIVELSE

2 100 000,00 (Prisantydning)

782 315,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 882 315,00 (Kontraktsum totalt)

782 315,00 (Andel av fellesgjeld)

2 882 315,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

2 883 405,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller

delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:

- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og

- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og

- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg.

Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler

Ifølge tvangsfullbyrdsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved

tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatselen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring

Tvangsfullbyrdsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler

Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse

Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og

Kjerneinformasjon

bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Medhjelper godtgjøres ihht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

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>

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Østmarkveien 6 E

7040 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

2005

BRA:

46 m²

BRA-i:

46 m²

Rapportdato:

2.7.2026 (Gyldig til 2.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 414 BNR: 489

Just Roar Dragsten
Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no
40004459

Østmarkveien 6 E
7040 Trondheim

44

ØSTMARKVEIEN 6E

Vedlegg

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.

Supertakst

Østmarkveien 6 E, 7040 Trondheim

2 av 14

PROAKTIV.NO

45

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

Takstrappen

Kunden/revirenten 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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	- Det er etablert rørfordeling over taket inne på badet med adkomst via en inspeksjonsluke. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene vil dette medføre en skade på badet.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er ikke mulig å kontrollere bruk av membran eller mansjett i sluken på grunn av påførte støpe masser og slukets utforming.
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterner

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- Hulltakingen ikke er foretatt mot den mest fuktbelastede sonen, gir undersøkelsen begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest utsatte områder.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.7.2026	2.7.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Aslaug Peggy Slupphaug	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	------------------------	--------------------------	----

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Just Roar Dragsten	Telefon:	40004459
Firma:	Takst-Forum Trøndelag A/S	Epost:	just@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Østmarkveien 6 E, 7040 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	414	Bruksnr:	489	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2005					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:
Lavblokk oppført i 3 etasjer med bærende konstruksjoner og etasjeskillere hovedsakelig av stål og betong. Utvendig fasader er kledd med trepanel. Takkonstruksjonen er flat, antatt tekket med papp. Leiligheten er tilkoblet fjernvarme med radiatorer til oppvarming.

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: Østmarkveien 6 E

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	46 Romfordeling: Stue/kjøkken, bad, soverom og gang.	0	0	8
Totalt m²	46	46	0	0	8

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det opplyses at leiligheten disponerer en bod i kjeller, denne ble ikke oppmålt på befaringsdagen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Balkong
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering	TG-1
Leiligheten har en balkong fra byggeåret 2005. Det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn på skjevheter eller konstruksjonssvikt. Balkongen fremstår i henhold til alder og byggemåte uten registrerte avvik.	

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Nei
Oppsummering	TG-1
Leiligheten har vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse og terrassedør med glass, alt fra opprinnelig byggeår i 2005. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Vinduer og dører fremstår i normal tilstand for alderen.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Betongdekke
Resultat skjevhetsmåling	
Oppsummering	TG-1
Etasjeskillene er utført som betongdekke. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og konstruksjonen fremstår i henhold til forventet stand for byggeåret.	

6.4 Kjøkken

TG-1

Beskrivelse	
Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer og glatte fronter. Benkeplaten er i laminat. Kjøkkenet har integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er ventilator over koketoppen.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkenet fra byggeår 2005 har innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys, samt ventilator over koketoppen. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, oppvaskmaskin eller kjøleskap. Innredningen fremstår i normal og alderstilpasset stand uten registrerte avvik.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Ikke kontrollert
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 (feks. toalett eller sluk).	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-1
Avløpsrørene er av plast fra byggeåret i 2005. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tapstedene, og rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Lufting av avløpsanlegget over tak er ikke kontrollert, da bygget har flere boenheter. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget, rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner som toalett eller sluk.	

6.7 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Det er etablert rørfordeling over taket inne på badet med adkomst via en inspeksjonsluke. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene vil dette medføre en skade på badet.	
Er det montert fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	Ikke kontrollert
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	TG-2
Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system i plast, antatt fra byggeåret. Det er etablert rørfordeling over taket inne på badet med adkomst via en inspeksjonsluke. Ved en eventuell lekkasje på vannrørene vil dette medføre en skade på badet. Det er ikke registrert manglende isolering av synlige rør, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller andre synlige avvik. Stoppekranens funksjon er ikke kontrollert. Anlegget vurderes å ha normal alder og forventet gjenværende funksjonstid ut fra byggeåret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere en form for lekkasjesikringen av rørfordeling over taket på badet.	

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det elektriske anlegget er fra byggeår 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, og det foreligger heller ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er tilgjengelig, og det er ikke registrert tegn til varmgang, termiske skader eller utette kabelinnføringer. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan bekreftes, og det anbefales at samsvarserklæring innhentes eller at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert fagperson.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.	

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Nei
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei
Oppsummering	
Det er ikke registrert spor etter mus, rotter eller andre skadedyr ved befaringen, og eier har ikke opplyst om at slikt har vært påvist i boligen. Det er ikke observert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.	

6.10 Vannbåren varme

TG-1

Type anlegg	Radiatorer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering	
Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilkoblet fjernvarme, med byggeår 2005. Det er ikke opplyst om at det er gjennomført arbeider på anlegget etter opprinnelig byggeår, og eier har ikke opplyst om funksjonsfeil. Ved befaringen ble det ikke påvist lekkasjer, korrosjon ved synlige koblinger og ventiler, eller tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv. Anlegget vurderes å være i normal stand i forhold til alder og forventet levetid.	

6.11 Ventilasjon

TG-1

Type ventiler	Mekanisk avtrekksventilasjon
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	Nei
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	Nei
Oppsummering	
Leiligheten er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Det ble ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen ved befaringen.	

6.12 Våtrom

TG-2

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1
Veggene på badet er flislagte. Overflaten fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige avvik.	

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1
Gulvet på badet har overflate av flis. Det er ikke påvist avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Overflaten fremstår i tilfredsstillende stand uten registrerte avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	Plast
Type tettesjikt	Annet
Det er ikke mulig å kontrollere bruk av membran eller mansjett i sluken på grunn av påførte støpe masser og slukets utforming.	
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	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?	Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Badet har plastsluk, Fall til sluk vurderes som tilstrekkelig med korrekt høydeforskjell mellom topp sluk og tettesjikt ved dørterskel. Det er ikke mulig å kontrollere bruk av membran eller mansjett i sluken på grunn av påførte støpemasser og slukets utforming. Det er for øvrig ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranens alder vurderes ikke å gi økt risiko for skader eller følgeskader.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Annet
opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Observerte avvik: Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sistene	

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett med innebygd sistene samt opplegg for vaskemaskin. Det er ikke registrert skader på utstyr og innredning. Det er imidlertid registrert manglende drenering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sistene. Dersom en lekkasje oppstår i sisternen, vil vann ikke kunne dreneres bort på en kontrollert måte, noe som kan medføre fuktskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner før lekkasjen oppdages.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Undersøke muligheten for å etablere lekkasjesikring i forbindele med innebygget sistene, eventuelt framskaffe dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk er funksjonstestet og det registreres sug i kanalen.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone
Det er utført én hulltaking fra tilstøtende rom ved dør i område som ikke er utsatt for bruksvann fra dusj. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Det er utført én hulltaking fra tilstøtende rom ved dør, i et område som ikke er utsatt for bruksvann fra dusj. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Fordi hulltakingen ikke er foretatt mot den mest fuktbelastede sonen, gir undersøkelsen begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest utsatte områder. Eventuelle fuktforhold i disse områdene kan derfor ikke utelukkes.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Energiattest



Adresse Østmarkveien 6E, 7040 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 03.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-319517
Bygningkategori Boligblokker	Bygningsnummer 21059382
Gårdsnummer 414	Bruksnummer 489
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0203



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 46,0 m²	Oppvarmet bruksareal 46,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 89,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 93,91 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 603 kWh
--------------------------------	-----------------------------------



Østmarkveien 6E, 7040 TRONDHEIM



Detaljering

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



Østmarkveien 6E, 7040 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER
for
LADE ENTRE BORETTSLAG

Org. Nr. 988 933 759
vedtatt på konstituerende generalforsamling den 02.11.05
sist endret den 09.04.18

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lade Entre borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil tjue prosent av andelene.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i 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, uten at erververen må godkjennes av borettslaget.

3. Boret og bruksoverlating

3-1 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.

3-2 Bruksoverlating - bolig

- (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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- 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.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- 3-3 Bruksoverlating – garasje plass/bod**
- (1) Andelseier kan ikke selge garasje plass og/eller bod til andre enn andelseiere i laget. Salg skal godkjennes av styret.
- (2) Andelseier kan ikke leie ut garasje plass og /eller bod til andre enn andelseiere/beboere (leietakere) i laget. Leie skal godkjennes av styret.
- (3) Bytte av garasje plass/bod med andre andelseiere i laget skal godkjennes av styret.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kammer.
- (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.

4-2 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.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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.

6-2 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 besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre bestående minst av tre til åtte medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og vara medlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 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.

7-3 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.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.
(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.

8-3 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.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 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.

8-6 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.

8-7 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) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
(2) Ingen kan selv 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.

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11. Kameraovervåkning

11-1 Overvåkningskamera
For å sikre borettslagets bygninger, tomteareal, øvrige eiendeler og eiendeler tilhørende andelseierne, kan det monteres overvåkningskamera på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere og øvrige beøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styrt er ansvarlig for drift og vedlikehold.

HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET LADE ENTRE

INNHold:

1. Bruk av fellesareal og fellesanlegg	S. 2
2. Bruk av boenhetene	S. 3
3. Dyrehold	S. 3
4. Sjøppe og dugnad	S. 3
5. Parkering	S. 4
6. Ansvar	S. 4
7. Diverse	S. 4

1	BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG
1.1	Enhver andelseier pikter å utvise tilbørlig hensyn til borettslaget som felleskap og de enkelte øvrige andelseiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
1.2	Kjøretøyer, sykler, barnevogner, andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
1.3	Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødige sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegget eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller lignende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i borettslaget.
1.4	Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
1.5	Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte andelseier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
1.6	En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje på forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
1.7	Tilgrising på borettslagets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
1.8	Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
1.9	Grilling skal alltid foregå under oppsyn i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten sal man ha vann/brannslukker for hånden. Kun elektrisk grill eller gassgrill er tillatt.

Rev. 2 30.03.16

Rev. 2 30.03.16

2 BRUK AV BOENHETENE:

- 2.1 Enhver plikter å påse at boenheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn på ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet Kl. 23.00-06.00. i dette tidsrommet må det utvises særlig uaktsomhet ved bruk av musikkannlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring, snekring bør unngås etter kl. 20.00
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.
- 2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, eventuelt snømåking og lignende.
- 2.5 Alle seksjoner krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

3. DYREHOLD

- 3.1 Det er forbudt å holde katt i borettslaget. Ved søknad til styret kan det i spesielle tilfeller gjøres unntak, jmfør borettslagsloven §5-11 pkt 4. Utover dette er det ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på borettslagets område.
- 3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på borettslagets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på borettslagets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes dersom styret etter samlet interesseavventing finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke blir fulgt.

4 SØPPEL OG DUGNAD

- 4.1 Sjøppel skal kun anbringes i oppsatte sjøppelbøtter/containerer, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av sjøppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning. Sjøppelposer skal knyttes sammen. Annet og større

Husordensregler

avfall som ikke betegnes som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.
Søppel og brennbart materiale skal ikke hensesettes i garasjekjeller.

- 4.2 Det kan avholdes inntil to dugnader i borettslaget hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til andelseierne.

Fravær fra dugnad kan medføre til plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i borettslaget.

5 PARKERING

- 5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte bruksenhetene.

- ## 5.2 Fjerning av kjøretøy /gjenstander

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra borettslagets areal eller parkeringsplass som borettslaget disponerer, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

- 1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfellet at slike etableres.
- 2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.
- 3: Ved ulovlig parkering på merket plass i bakgården (snuplass for renovasjonskjøretøy) eller i hinder for utrykningskjøretøy, vil borttauing skje umiddelbart og uten forhåndsvarsel for eiers regning og risiko.

- 5.3 Utleie eller bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret etter forutgående skriftlig søknad og kun til andelseiere. Utleie kan dog skje til leietakere med godkjent utleie.

- 5.4 El-bil
Søknad om montering av el-bil kontakt på garasje plass skal sendes skriftlig til styret. Styret innhenter pris og besørger montering så lenge det er kapasitet på det elektriske anlegget. Andelseier refunderer kostnaden og betaler en månedlig leie fastsatt av styret.

Husordensregler

6 **ANSVAR**

- 6.1 Andelseieren er ansvarlig for husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som andelseieren svarer for.
- 6.2 Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

7 **DIVERSE**

- 7.1 Meddelelser fra styret eller borettslagets vaktmester til andelseierne skal enten skje direkte til den enkelte andelseiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler, inkl. borettslagets hjemmeside og facebook som eventuelt etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter denne er levert i andelseiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.
- 7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, undertegnes av den andelseier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 7.3 Eventuelle klager på andre andelseiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende andelseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.
- 7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjer som er gitt av styret.

Husordensregler

Lade Entre Borettslag - Resultatregnskap 2025					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		3 349 704	3 110 580	3 350 000	4 650 135
Felleskostnader kapitaldel		5 849 652	5 269 368	5 849 500	5 538 211
Tillegg elektroniske fellesavtaler		681 912	759 024	681 900	771 200
Fjernvarme		1 510 500	1 510 500	1 510 775	1 600 000
Andre driftsinntekter	1	22 550	21 775	13 200	13 200
Sum driftsinntekter		11 414 318	10 671 247	11 405 375	12 572 746
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-317 655	-305 944	-278 312	-366 700
Styrehonorar		-154 500	-154 500	-154 500	-154 500
Forretningsførerhonorar		-208 189	-201 538	-208 200	-217 000
Honorar administrative tjenester		-51 402	-49 581	-50 220	-52 000
Eksterne honorar	3	-19 441	-19 313	-18 750	-19 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-39 375	-24 150	-70 165	-68 000
Vaktmestertjenester		-129 283	-96 881	-126 000	-110 000
Renholdstjenester		-73 326	-68 769	-69 500	-40 000
Løpende vedlikehold	5	-142 076	-150 551	-180 000	-170 000
Periodisk vedlikehold	6	-1 181 781	-615 099	-400 000	-2 200 000
Elektroniske fellesavtaler		-696 671	-672 092	-681 900	-771 200
Forsikring		-320 439	-276 512	-309 000	-288 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-987 885	-956 917	-955 000	-997 150
Eiendomsavgifter		-497 201	-530 591	-557 000	-518 000
Energi, felles		-1 080 607	-1 169 367	-1 510 775	-1 510 775
Andre driftsutgifter	7	-54 526	-64 460	-46 616	-45 500
Sum driftskostnader		-5 954 358	-5 356 264	-5 615 938	-7 529 025
DRIFTSRESULTAT		5 459 960	5 314 983	5 789 437	5 043 721
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		118 914	131 596	60 000	60 000
Finanskostnader		-4 767 144	-4 088 028	-5 189 437	-4 730 279
Netto finansposter		-4 648 230	-3 956 432	-5 129 437	-4 670 279
Resultat før skattekostnad		811 729	1 358 551	660 000	373 442
Ordinært resultat etter skatt		811 729	1 358 551	660 000	373 442
ÅRSRESULTAT	8, 12	811 729	1 358 551	660 000	373 442
Disponering av totalresultat:		811 729	1 358 551	660 000	373 442
Overført til annen egenkapital		811 729	1 358 551	0	0

Lade Entre Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	630 000	630 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	10 964 314	10 152 585
Sum egenkapital		11 594 314	10 782 585
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	8, 13	775 000	775 000
Sum avsetninger og forpliktelser		775 000	775 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	108 481 731	109 481 731
Borettsinnskudd	14, 16	82 890 000	82 890 000
Sum langsiktig gjeld		191 371 731	192 371 731
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		467 473	205 164
Skyldig off. myndigheter		15 666	15 389
Forskudd kunder		218 976	144 082
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		32 888	29 175
Påløpte renter		45 129	0
Påløpte kostnader		172 953	119 166
Sum kortsiktig gjeld		953 085	512 977
Sum gjeld		193 099 816	193 659 708
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		204 694 131	204 442 293
Pantstillelser	14	191 371 731	192 371 731

Sted: _____, dato: _____

Mona Andersen Leder	Marius Korsnes Styremedlem	Helen Nordaune Styremedlem
Marit Johanne Myhr Styremedlem		

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lypærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE medfølger.
- UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260216

Megler: Mads Kirkeslett

Budgiver har lest salgsoppgaven og inngir bud på bakgrunn av salgsoppgave og besiktigelse.

Adresse: Østmarkveien 6E, 7040 Trondheim
Matrikkel: andelsnr. 70 i Lade Entre Borettslag, org.nr. 988 933 759 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bindende bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: **Beløp med bokstaver:**

+ offentlige avgifter og gebyrer, inkludert evt. konsesjonsgebyr, samt øvrige omkostninger i henhold til opplysninger i salgsoppgave

Budet er gyldig til (dato og klokkeslett): **Ønsket overtakelse** (dato):

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Mads Kirkeslett til å begjære skjøte utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Lån i	v/	tlf	kr
Lån i	v/	tlf	kr
Egenkapital i	v/	tlf	kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl.	

Egenkapital består av ☐ salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet, gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss. Se vedlagte «Forbrukerinformasjon om budgivning»

Pacta Eiendom AS, Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, tlf. 73 99 22 55, fax: 73 99 22 55

Budskjema tvangssalg

Oppdragsnr.: 1300260216

Megler: Mads Kirkeslett

Budgivere

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf:

E-post:

Sted, dato:

Signatur:

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf:

E-post:

Sted, dato:

Signatur:

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Pacta Eiendom AS, Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, tlf. 73 99 22 55, fax: 73 99 22 55

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- o Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- o Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- o Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- o Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.



proaktiv.no



Mads Kirkeslett

Partner /Jurist / Megler
970 59 235
mads@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no