

Orrevegen 15

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Orrevegen 15

6

Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter

32

Plantegninger



Velkommen til Orrevegen 15 - En flott og svært innholdsrik borettslagsleilighet beliggende på Heimdal.

Velkommen til

Orrevegen 15



Åpen og koselig stue på 29 kvm

Orrevegen 15

Prisantydning	2 890 000
Fellesgjeld	62 849
Omkostninger	9 249
Totalpris	2 962 098

Fellesutgifter	5 732 pr. mnd.
Bruksareal	100 m ²
BRA-i	89 m ²
BRA-e	11 m ²
BRA-b	0
TBA	8 m ²
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	28 301 m ²
Byggeår	1971

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum



Rune Hallan

Eiendomsmegler

91895559

rune.hallan@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Den store vindusflaten gir rikelig med naturlig lysinnslipp, samtidig som den ivaretar privatlivet.



Den store vindusflaten gir rikelig med naturlig lysinnsjipp, samtidig som den ivaretar privatlivet uten innsyn.



I tillegg til den flotte peisen varmes bolig opp med panelovn.



Kjøkkenet har innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og bereder. Det er integrert stekovn og platetopp.



Kjøkkenet er delvis adskilt fra stuen.



Her er det god plass til en stor sittegruppe!



Åpen og koselig stue på 29 kvm



Rommet er malt i en dus og tidløs farge, og har en stor skyvedørgarderobe.



Hovedsoverommet er på hele 13,5 kvm.



Soverom 3 er på 7,5 kvm.



Soverom 2 er på 7 kvm.



Leiligheten har også et innvendig vaskerom utstyrt med vaskemaskin og skyllekum.



Badet er helfliset og er utstyrt med dusjkabinett, servant og har naturlig avtrekk.



Den takoverbygde balkongen gir mulighet for å forlenge sommersesongen.



Balkongen er på 8 kvm.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 100,0 m²

- BRA-i: 89,0 m²
- BRA-e: 11,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til på Heimdal, kun en kort spasertur fra sentrum med et bredt utvalg av fasiliteter. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, frisør, apotek, restauranter, bank og postkontor. Området byr også på flotte turmuligheter i marka, både om sommeren og vinteren. Heimdal IF tilbyr et variert idrettstilbud med aktiviteter som fotball, håndball, ski og allidrett. I nærheten finnes også fiskemuligheter,

badevann, fotballbane, ishockeybane og mer. For skolebarn er Breidablikk barneskole og Stabbursmoen skole i umiddelbar nærhet. Det er også gode kollektivforbindelser til resten av byen.

Innhold

2.Etasje: Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, vaskerom, gang.

Standard

2. etasje

Stue: Laminat og flis på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt overflate på vegger og laminatplater på vegg over benk. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin og bereder. Det er integrert stekovn og platetopp.

Soverom 1: Laminat på gulv, og malt panel og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

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

Soverom 3: Laminat på gulv, og malt panel og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servant, servantskap, dusjkabinett og naturlig avtrekk.

Toalett: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med servant, wc og

naturlig avtrekk.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og naturlig avtrekk.

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Kan søkes til styre om parkering
Borettslaget har 25 garasjer og 45 parkeringsplasser med motorvarmer som leies ut til beboerne. Det betales innskudd for både garasjer og motorvarmere. - Ledige garasjer tildeles av TOBB etter hvert som nøklene leveres inn. Ansiennitet beregnes etter mottatt søknad. Ved tildeling betales et gebyr til TOBB.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

- TrondheimVVS (nytt toalett) Winterstø VVS AS(vannsikring vaskerom), Nytt toalett 11.2024 Påmontering vannlås og fuktighets sensor på vaskerom 12.2024.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller

har vært kontroll på vann/avløp?

- Arbeid/oppgradering av vann/avløp gjøres av borettslaget.

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

- Kjeller/underetasje i blokken er Borettslaget sitt ansvar.

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

- Ny vedovn ble innstallert av forrige eier for ca 8 - 10 år siden.

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

- El kontroll og brannsikkerhetskontroll av Aalmo AS i november 2023. Dette var en kontroll i Borettslaget regi for alle leiligheter.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Borettslaget har egne ladeanlegg.

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

- Den type arbeid ligger under Borettslaget sitt ansvar.

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

- Felleskostnader øker med ca 200 kr fra og med

januar 2024.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 9

TG 2: 9

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer og dører: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu subber i karm og har behov for justering.

Kjøkken: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Avløpsrør: Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor

ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivare tatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger: Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Varmtvannsbereder: Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Membran, tettesjikt og sluk Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett. ventilasjon rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Anbefalte tiltak ventilasjon Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Øvrig: Vaskerom: Rommet har ikke etablert sluk og

tilfredsstillende ikke krav til våtrom, men sluk var ikke et krav på byggetidspunktet. Det er etablert vannstoppventil. Rommet vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Påviste boder har adkomst via felles areal. Ingen vesentlige avvik registreres.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Leilighet er i andre etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein, er kledd med fasadeplater og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etsjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
28301,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 05.10.1971.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og ved.

Energikarakter: F - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 890 000,-
Andel fellesgjeld kr 62 849,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

267,50,- (Gebyr panteattest)

-
Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
2 971 798,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 62 849,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det

tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 5 732,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Felleskostnad renter: kr 345,-

Felleskostnad driftsdel: kr 4 165,-

Felleskostnad avdrag: kr 475,-

Tilleggsytelser

Vasking korridor: kr 147,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 600,-

Boligselskapet er med i sikringsordning

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 62 849,- pr. 13.12.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.

11 212 500,- pr.

13.12.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 12 567,- pr. 13.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånennummer: 90517238650
Handelsbanken Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.12.2024: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22 Saldo per 13.12.2024: 5 225 000 Andel av saldo: 30 576
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.06.2035) Flytende rente

Lånennummer: 90517238669
Handelsbanken Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.12.2024: 6.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22 Saldo per 13.12.2024: 5 500 000 Andel av saldo: 32 185

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har tegnet forsikring i Skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS, som er en forsikring mot tap av felleskostnader i borettslag. Varighet på forsikringen er løpende. Avtalen kan sies opp av forsikrede med en måned oppsigelse. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp avtalen, dersom forsikrede ikke oppfyller de krav

som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. Se lenke for mer informasjon:
<http://www.nbbl.no/Boligbyggelag/Om-borettslag/Borettslagenes-sikringsfond>.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 838 629,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 354 514,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Borettslaget

Søbstadmyra Borettslag, Orgnr: 952 254 308
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag. Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med politenr. 86494034.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:
Driftsinntekter kr. 10 666 101,-
Driftskostnader kr. 9 578 851,-
Årsresultat kr. 639 171,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 2 046 914,- per 31.12.2023.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Det er søknadsplikt for alle typer dyrehold, unntatt

er typiske inndyr som fisker, hamster Og lignende. Borettslaget godtar ikke dyr som av allmennheten regnes som farlig eller kan virke truende/støtende på folk flest.

Regulering

Eiendommen er i hovedsak regulert til bolig iht. r1086c og r1086k, samt er deler av eiendommen regulert til kjøreveg iht. r0114ba.

Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det

opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Rune Hallan per e-post rune.hallan@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 89 55 59. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil

forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader

opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ingunn Stølen .

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Orrevegen 15.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 197, bnr.
519, andelsnr. 147 i Søbstadmyra Borettslag i
Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240247.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal
betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 30 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00

Digitale oppdragstjenester: 2 190,00

Markedspakke Anbud: 13 900,00

Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 690,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget
sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig
vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte
utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av
opplysninger, markedspakke og tilrettelegging),
samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

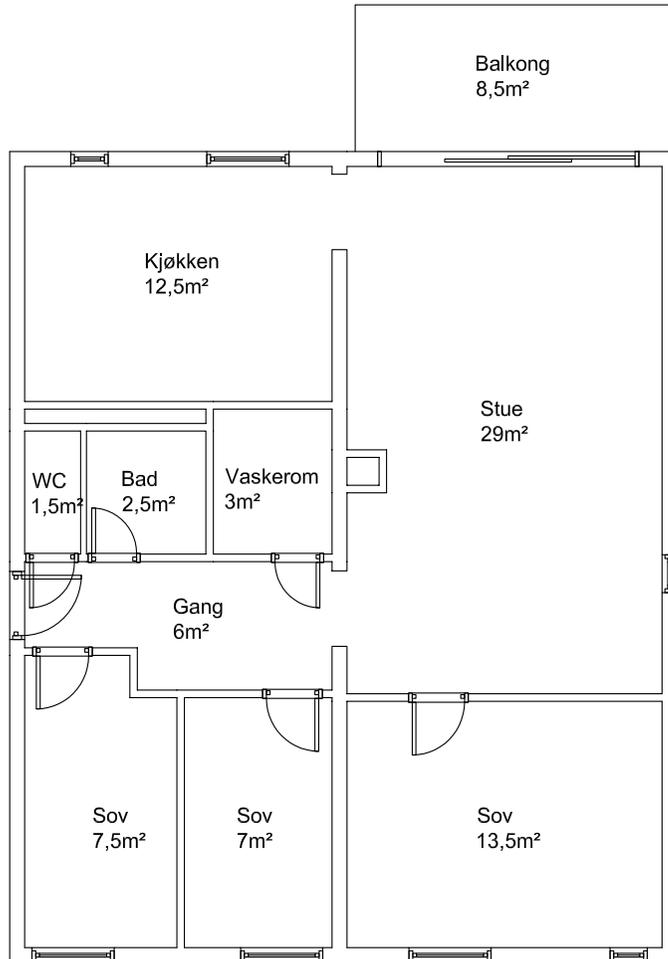
Ansvarlig megler er Rune Hallan / +47 91 89 55 59/
rune.hallan@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 20.12.2024

Tekniske
dokumenter

Plantegning

Orrevegen 15
2.etg, anr.147



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.

Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens plantegning med omtrentlige mål.

Faktiske målinger på stedet kan avvike og måleneer ikke juridisk bindende.

Orrevegen 15 7088 HEIMDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1971
BRA: 100 m²
BRA-i: 89 m²



Samlet vurdering

TG-0
0

TG-1
9

TG-2
9

TG-3
0

TG-IU
0

Supertakst

GNR: 197 BNR: 519 ANR: 147

Jan Arve Ræder
Takst-Forum Trøndelag AS

jan@tft.no
40004461

Orrevegen 15
7088 Heimdal

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24798>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Enkelte vindu subber i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifning. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Rommet har ikke etablert sluk og tilfredsstiller ikke krav til våtrom, men sluk var ikke et krav på byggetidspunktet. Det er etablert vannstoppventil. Rommet vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.

Anbefalte tiltak

Fritt vann på overflatene må unngås.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 29.11.2024
Rapportdato: 12.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ingunn Stelen
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Jan Arve Røder
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Telefon: 40004461
Epost: jan@tft.no



Etne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Orrevegen 15, 7088 Heimdal
Kommunenr: 5001
Seksjonsnr: 197
Byggeår: 1971
Boligtype: Leilighet
Gårdsnr: 197
Andelsnr: 147
Bruksnr: 519
Festnr:
Leilighetsnr:

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er i andre etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er forblendet med teglstein, er kledd med fasadeplater og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etsjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	92	89	3	0	8
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	100	89	11	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	89	89	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, toalett, vaskerom, gang.	
Totalt m²	89	89	0		

Kommentar til arealberegning

Påviste boder har adkomst via felles areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattig

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattig	TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet på nittallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
Enkelte vindu subber i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Antar elementpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Ingen vesentlige avvik registreres.	
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 manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk TG-1

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste tre- fire år.

6.11 Varmtvannsbereider

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

2004

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

Oppsummering av varmtvannsbereider TG-2

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereideren har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Støpejern

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
-------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
------------------------------------	-------------

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-1
-----------------------------	-------------

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen.

Dokumentasjon

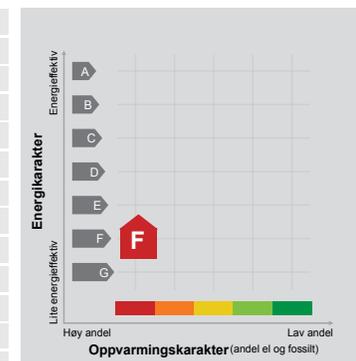
Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse	
Vaskerommet har flis på gulv og malte overflater på veggene. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og naturlig avtrekk.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Rommet har ikke etablert sluk og tilfredsstiller ikke krav til våtrom, men sluk var ikke et krav på byggetidspunktet. Det er etablert vannstoppventil. Rommet vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.	



Adresse	Orrevegen 15
Postnummer	7088
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	519
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182449490
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-55791
Dato	29.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1971
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Planen til energiattest er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 myggspiraltøyk eller steanlyns). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

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: 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 8: 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 frosenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimmes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 varmelementer 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 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblied kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240247		
Adresse	Orrevegen 15		
Postnummer	7088	Poststed	HEIMDAL
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år6mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalnr.	86494034
Selgerfornavn	Ingunn	Selgerletternavn	Stølen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

TrondheimVVS (nytt toalett) Winterstø VVS AS (vannsikring vaskerom)

Redegjør for hva som er gjort og når

Nytt toalett 11.2024 Påmontering vannlås og fuktighets sensor på vaskerom 12.2024

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

Arbeid/oppgradering av vann/avløp gjøres av borettslaget

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

Nei Ja

Kommentar

Kjeller/underetasje i blokken er Borettslaget sitt ansvar

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

Nei Ja

Kommentar

Ny vedovn ble installert av forrige eier for ca 8-10 år siden

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

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem

El kontroll og brannsikringskontroll av Aalmo AS i november 2023. Dette var en kontroll i Borettslaget regi for alle leiligheter.

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/hetelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Felleskostnader øker med ca 200 kr fra og med januar 2024

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsopdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleiidom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjøremat signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredens næringsvirksomhet/er en næringsleidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Stølen, Ingunn

Signert av



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.12.2024

Orrevegen 15

Nabolaget Saupstadmyra/Holtet - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

☞ Skyttervegen	4 min ⚡
Linje 2, 50, 52, 53, 104	0.3 km
☞ Heimdal stasjon	18 min ⚡
Linje R70	1.4 km
☞ Trondheim S	16 min ⚡
Linje F6, F7, R60, R70, R71	12.9 km
✕ Trondheim Værnes	34 min ⚡

Skoler

Heimdal Friskole (1-10 kl.)	5 min ⚡
42 elever, 4 klasser	0.4 km
Huseby barneskole (1-10 kl.)	9 min ⚡
532 elever, 44 klasser	0.7 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.)	13 min ⚡
328 elever, 22 klasser	1 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.)	18 min ⚡
308 elever, 17 klasser	1.4 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min ⚡
460 elever, 30 klasser	1.6 km
Heimdal videregående skole	10 min ⚡
730 elever	0.7 km
Cissi Klein videregående skole	13 min ⚡

Ladepunkt for el-bil

☞ Trp Huseby skole	8 min ⚡
☞ TrP Ringvålvegen Heimdal	18 min ⚡



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

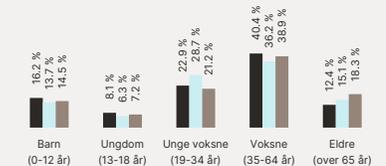


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Saupstadmyra/Holtet	1 123	497
■ Trondheim	192 462	103 688
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skyttervegen barnehage (1-5 år)	3 min ⚡
50 barn	0.2 km
Kongsvegen barnehage (1-5 år)	7 min ⚡
61 barn	0.5 km
Saupstad barnehage (1-5 år)	12 min ⚡
33 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Saupstad	14 min ⚡
Coop Extra Kolstad	14 min ⚡
Post i butikk, PostNord	1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024.

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

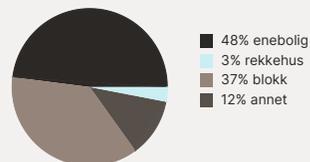
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Saupstad skisenter	6 min	⚡
Fotball	0.4 km	
Huseby balløkke	7 min	⚡
Ballspill	0.5 km	
3T-Saupstad	12 min	⚡
Feel24 Heimdal	17 min	⚡

Boligmasse



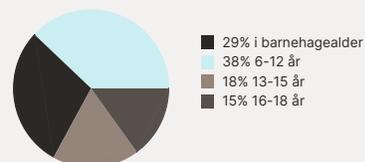
«Rolig, lite trafikk, perfekt beliggenhet i forhold til mark, skole og passe langt fra Midtbyen.»

Sitat fra en lokalkjent

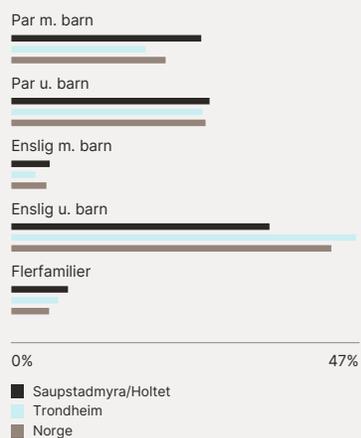
Varer/Tjenester

City Syd	7 min	⚡
Boots apotek Saupstad	12 min	⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

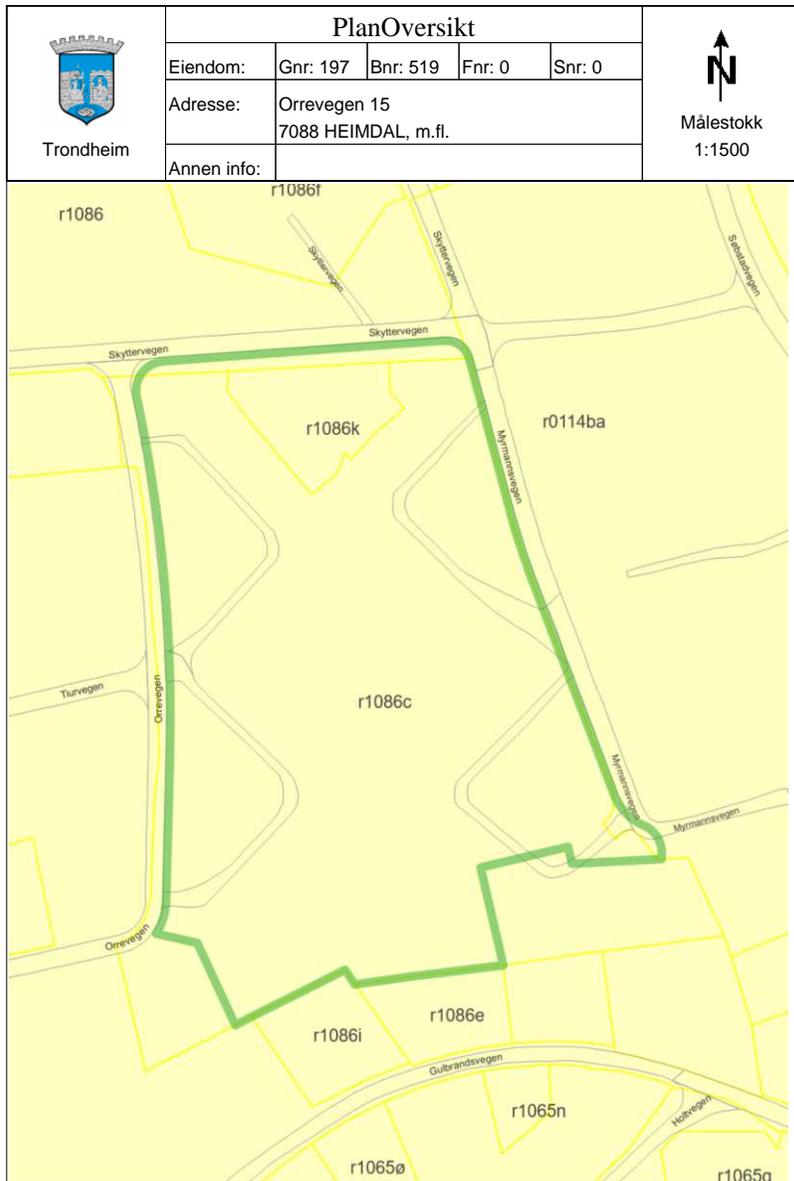
		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

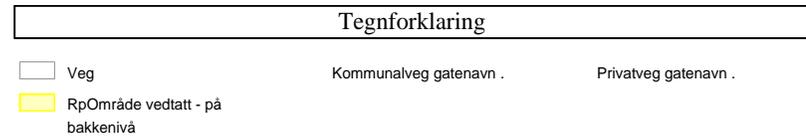


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



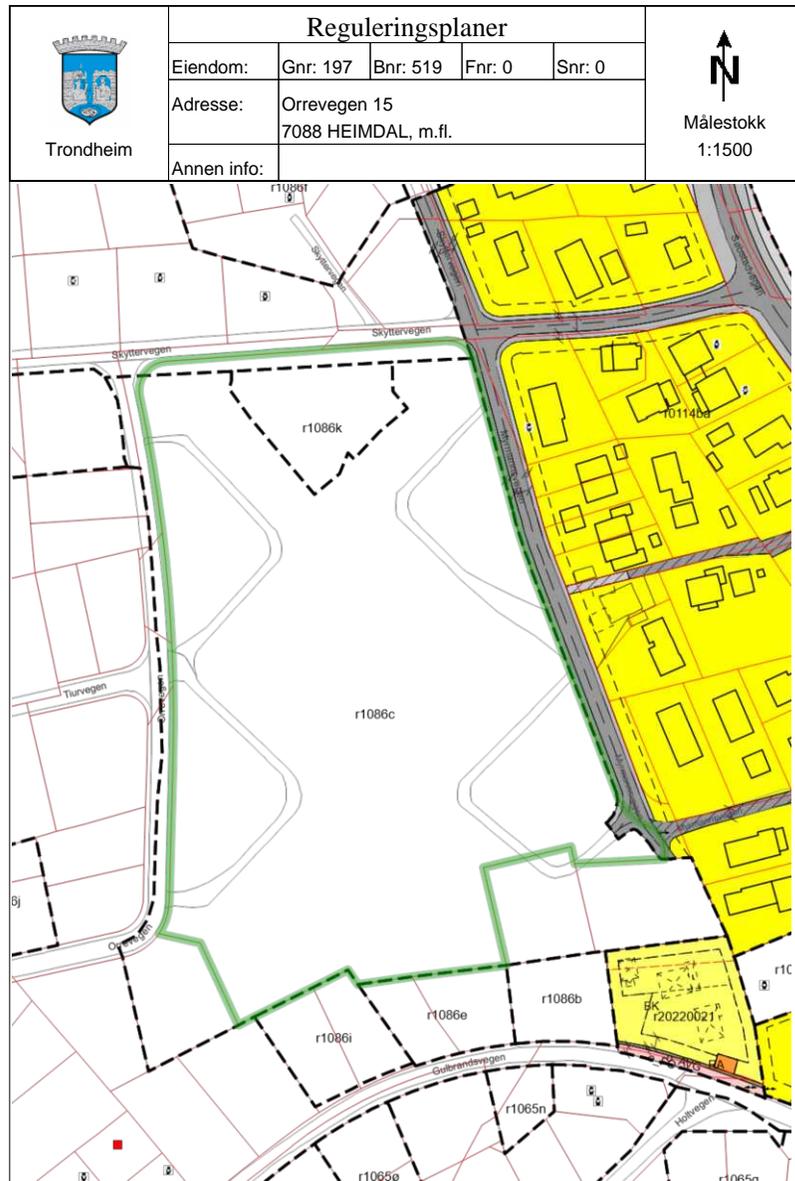
01.11.2024 10:41:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



01.11.2024 10:41:44 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



01.11.2024 10:42:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

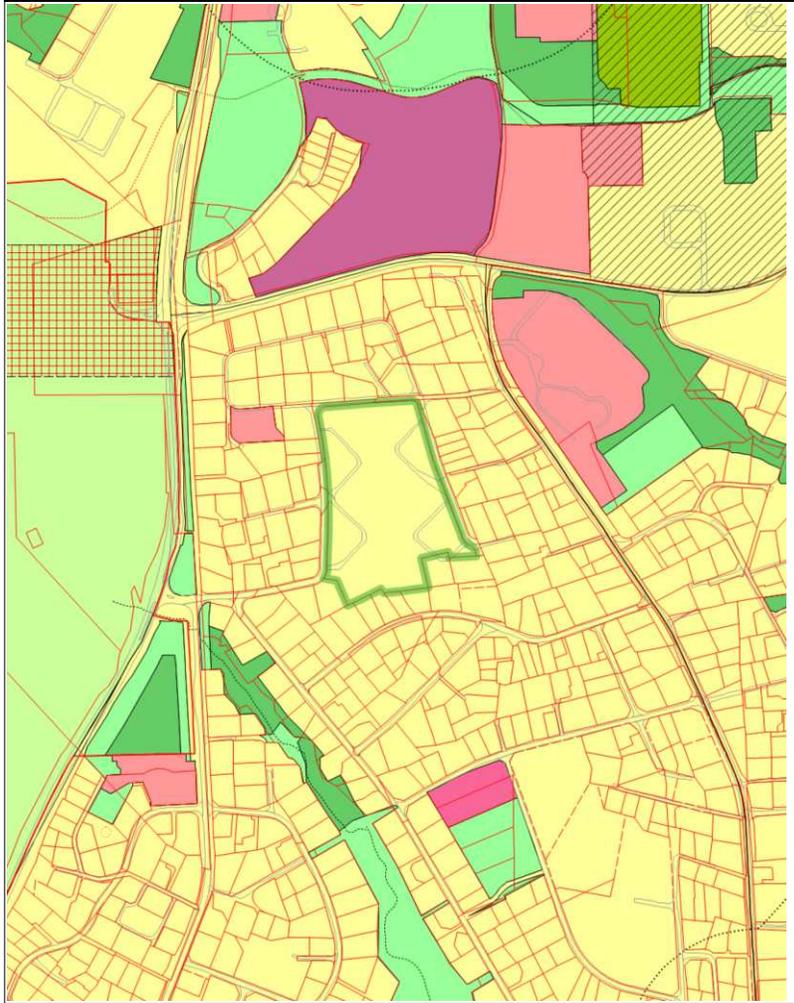
Side 1 av 2

Tegnforklaring			
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpFareGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtgrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje
	Høyspenningsanlegg		Bolig
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg
	Offentlig friområde		Felles avkjørsel
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Renovasjonsanlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Kjøreveg
			Gangveg
			Felles gangareal
			Fortau
			Avslag dispensasjon
			RpGrense
			Byggegrense
			Bebyggelse som forutsettes fjernet
			RpRegulertHøyde
			Kommunalveg gatenavn .

01.11.2024 10:42:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel					 Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 197	Bnr: 519	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Myrmannsvegen 10 7088 HEIMDAL, m.fl.				
	Annen info:					



01.11.2024 10:43:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Bestemmesområde parkering og uterom
	Bestemmesområde markagrensa		Bestemmesområde lokalsenter		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Framtidig		Gangveg - På bakken - Nåværende
	Turvegrase - På bakken - Nåværende		Turvegrase - På bakken - Framtidig		Jernbane - På bakken - Nåværende
	Kollektivtrase - På bakken - Nåværende		Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging for regulering etter PBL - Framtidig		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Idrettsanlegg - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Framtidig		Grønnstruktur - Nåværende		Grønnstruktur - Framtidig
	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		

01.11.2024 10:43:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 114ba

Arkivsak:05/03846

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN MYRMANNSTADVEGEN/SØBSTADVEGEN/SAUPSTADVEGEN

Planen er datert : 10.6.2005
Dato for siste revisjon av plankartet : 03.11.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 03.11.2005
Dato for Bystyrets vedtak : 26.01.2006

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Trondheim kommune og datert 10.6.05.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bygeområde
-Boliger

Offentlige trafikkområder
-Kjøreveger
-Gang- og sykkelveger
-annet vegareal

Fellesområder
-felles adkomstveger og parkering

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1. Boliger

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Boligbygg og garasjer skal plasseres minst 4m fra regulert offentlig trafikkareal.

Utnyttelse

Den enkelte eiendom kan bebygges på inntil 27% av tomtearealet.

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010

Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010

For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak

Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)
[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstilling av tiltak](#)

Innkalling til ordinær generalforsamling i Søbstadmyra Borettslag

Tid: Onsdag 24.04.2024 - kl. 19.00
Sted: Revegården Saupstad

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen
- 2.1 Godkjenning av regnskap
- 2.2 Disponering av resultat
- 2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Mistillitsforslag til styret i Søbstadmyra Borettslag

Se vedlagt sak til Ordinær Generalforsamling. Det stilles mistillit til styret

Forslag til vedtak: Valg av nytt styret som egner seg til å sitte i et styret, kan opptre profesjonelt i møte med andelseiere/beboere når noen henvender seg til dem og som det går an å ha tillit til. Nåværende styret er ikke tilliten verdig noe samtlige andelseiere kan si seg enige om. Dette er noe som går utover bomiljøet, trivsel og vår sikkerhet som andelseiere i Borettslaget.

Eventuelt foresiår et eksternt styret.

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Heidi Lund

5.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Rita Irene Husby
Stine Dahle
Line Bjordal

5.3 2 medlemmer til valgkomite

5.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

09.04.2024
Søbstadmyra Borettslag
styret

Sjøbstadmyra Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		8 920 724	8 633 664	8 978 642	7 783 230
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	1 682 000
Inntekter garasjer		104 898	104 819	105 000	105 000
Utleieinntekter		4 485	4 485	4 500	4 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 131 264	1 131 264	1 322 000	1 403 136
Andre tillegg	1	338 688	338 688	338 688	338 688
Andre driftsinntekter	2	166 042	135 506	100 000	161 550
Sum driftsinntekter		10 666 101	10 348 426	10 848 830	11 478 104
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-790 410	-782 129	-852 298	-816 343
Styrehonorar	4	-204 000	-196 000	-204 000	-204 000
Avskrivninger		-292 315	-351 399	-277 440	-136 200
Forretningsfjreerhonorar		-221 091	-224 615	-232 700	-227 960
Honorar administrative tjenester		-225 285	0	-134 850	-256 520
Eksterne honorar	5	-17 449	-59 469	-17 300	-24 300
Kontingent boligbyggelag		-69 000	-68 700	-68 700	-74 750
Drifts- og serviceavtaler	6	-39 198	-823 064	-71 300	-56 800
Vaktmestertjenester		-766 250	-293 750	-450 000	-686 000
Renholdstjenester		-374 086	0	-374 000	-380 000
Ljpende vedlikehold	7	-681 336	-910 231	-400 000	-420 000
Periodisk vedlikehold	8	-850 158	-1 375 535	-1 000 000	-800 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 371 041	-1 263 821	-1 322 000	-1 403 136
Forsikring		-793 109	-714 468	-780 800	-851 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 560 741	-1 326 307	-1 342 600	-1 395 000
Eiendomsavgifter		-672 639	-726 184	-755 200	-642 000
Energi, felles		-440 773	-438 945	-341 700	-540 000
Andre driftsutgifter	9	-209 972	-505 277	-200 668	-216 600
Sum driftskostnader		-9 578 851	-10 059 893	-8 825 556	-9 130 609
DRIFTSRESULTAT		1 087 250	288 533	2 023 274	2 347 495
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		186 493	135 876	54 000	80 000
Finanskostnader		-634 572	-397 811	-591 042	-707 000
Netto finansposter		-448 079	-261 935	-537 042	-627 000
Resultat fjr skattekostnad		639 171	26 598	1 486 232	1 720 495
Ordinrt resultat etter skatt		639 171	26 598	1 486 232	1 720 495
i RS RESULTAT	10, 14	639 171	26 598	1 486 232	1 720 495
Disponering av totalresultat:		639 171	26 598	1 486 232	1 720 495
Overført til annen egenkapital		639 171	26 598	0	0

Org.nr: 952 254 308 - 37

Side 3 av 17

Sjøbstadmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIEINDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 15	50 366 837	50 366 837
Maskiner	11	117 034	190 950
Andre anleggsmidler	11	182 837	401 236
Finansielle anleggsmidler			
dremerkede bankinnskudd	10, 13	126 663	124 709
Sum anleggsmidler		50 793 371	51 083 733
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	44 688	47 144
Periodiserte kostnader	12	1 222 674	1 109 232
Mellomregning Klare Finans	12	146 159	124 881
Opptjente renter	12	108 048	60 541
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	2 400 496	3 909 085
Sum omløpsmidler		3 922 065	5 250 884
SUM EIEINDELER		54 715 436	56 334 617

Org.nr: 952 254 308 - 37

Side 4 av 17

Sjøbstadmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	14	19 200	19 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	38 680 967	38 041 796
Sum egenkapital		38 700 167	38 060 996
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantepån	15, 16	11 212 500	12 187 500
Boretsinnskudd	15, 17	2 726 400	2 726 400
Andre innskudd	15, 17	161 750	155 750
Sum langsiktig gjeld		14 100 650	15 069 650
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 508 600	2 829 225
Skyldig off. myndigheter		46 398	43 191
Forskudd kunder		184 306	150 116
Pålypt lønn, honorarer og feriepengar		69 555	65 962
Pålypte renter		0	1 385
Pålypte kostnader		44 510	55 592
Annen kortsiktig gjeld		61 250	58 500
Sum kortsiktig gjeld		1 914 619	3 203 970
Sum gjeld		16 015 269	18 273 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 715 436	56 334 617
Pantstillelser	15	13 938 900	14 913 900

Sted: _____, dato: _____

Kurt Jørgen Berg
Leder

Heidi Lund
Styremedlem

Knut Roger Bjordal
Styremedlem

Org.nr: 952 254 308 - 37

Side 5 av 17

Sjøbstadmyra Borettslag - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Jf vedlikeholdsnotene. Driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Driftsmidler er klassifisert som anleggsmidler, og nyregulert gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forsikutter hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseiere og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag i 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringsaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For nyregulert gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	338 688	338 688
Sum andre tillegg	338 688	338 688

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Strømavgift eluttak	137 748	88 519
Tilskudd	0	20 000
Utleie av utstyr og areal	28 294	26 987
Sum andre inntekter	166 042	135 506

Utleie av utstyr og areal gjelder utleie av basestasjon

Org.nr: 952 254 308 - 37

Side 6 av 17

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Lønn	549 149	519 204
Arbeidsgiveravgift	122 470	127 028
Feriepenger	69 555	61 903
Pensjonskostnader	-4 702	-1 481
AFP-premie	6 804	5 321
Reisekostnader	4 151	3 337
Andre lønnskostnader	42 984	66 816
Sum personalkostnader	790 410	782 129

Samlet antall ³ rsverk: 0,98
 Obligatorisk tjenestepensjon
 Etter lov om OTP er laget pliktig til ³ ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inng³ tt.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	204 000	196 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	13 750
Fakturerte tjenester	0	5 000
Juridisk rådgivning	0	40 719
Sum eksterne honorarer	17 449	59 469

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	27 268
Avtale om sekretjertjenester	0	40 435
Adm. av objekt (parkering, uteleie, el-bil)	0	17 560
Avtale om HMS-tjenester	0	29 622
Andre administrasjonsavtaler	0	55 962
Avtale om vintervedlikehold	0	243 750
Avtale om renholdstjenester	0	362 554
Avtale om vakt- og sikringstjenester	29 748	16 568
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	4 285
Avtale om skadedyrbekjempelse	9 450	10 468
Avtale om adgangskontroll og dører	0	14 592
Sum drifts- og serviceavtaler	39 198	823 064

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vintervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjрт egne kontoer.

Note 7 - LdPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	248 975	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	227 008	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	56 325	0
Reparasjon og vedlikehold heis/anlegg	9 963	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	80 743	0
Reparasjon og vedlikehold annet	58 323	0
Sum vedlikehold	681 336	910 231

³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vNj re spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	850 158	1 375 535
Sum periodisk vedlikehold	850 158	1 375 535

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Leiekostnader	8 658	1 250
Verktøy, driftsmateriell, inventar	70 399	78 619
Kontorekvisita, trykksaker	7 473	7 460
Drift maskiner	55 108	336 977
Gaver	12 120	13 370
Kostnader vedr. styrearbeid	0	2 693
Generalforsamling ³ rsmjtte	10 101	2 000
Kurskostnader	0	1 200
Bankgebyrer	1 255	1 081
Andre gebyrer	7 322	13 641
Tilskudd bomiljø	3 673	12 410
Hjemmeside/nternet/TV-abo	18 534	12 599
Dagligvarer	0	11 490
Julebord/ styresamling	0	9 435
Andre kostnader	15 330	7
Sum andre driftsutgifter	209 972	505 277

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	2 046 914	2 801 166
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	639 171	26 598
Tilbakeført avskrivning	292 315	351 399
Tilgang av anleggsmidler	0	-148 750
Avdrag P n	-975 000	-975 000
Innbetalt innskudd	10 500	-2 750
Utbetalt innskudd	-4 500	-5 750
Overført gjemerke midler	-1 954	0
i rets endring i disponible midler	-39 468	-754 253
Disponible midler i periodens slutt	2 007 446	2 046 914
d merkede midler garasjer 01.01.	124 709	124 709
Endring gjemerke midler:		
i rets overføring til garasjer	1 954	0
Totale gjemerke midler i periodens slutt	126 663	124 709
Disponible og gjemerke midler justert for langsiktige avsetninger	2 134 109	2 171 623

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Maskiner	Kontormask.	Inventar	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 409	26 199	627 140	16 680	21 464	150 596
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 409	26 199	627 140	16 680	21 464	150 596
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 409	26 199	510 106	16 680	21 464	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	117 034	0	0	150 596
i rets avskrivninger:	0	0	73 916	0	0	0
Antatt levetid i år :	20	5	5	3	5	
	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 690 404	148 750	67 618	867 081	231 202	32 525 837
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 690 404	148 750	67 618	867 081	231 202	32 525 837
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	19 833	67 618	858 747	231 202	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 690 404	128 917	0	8 334	0	32 525 837
i rets avskrivninger:	0	14 875	0	123 995	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5	20	

Lekeplasser

Org.nr: 952 254 308 - 37

Side 9 av 17

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

Anskaffelseskost pr.01.01 :	759 576
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	759 576
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	713 989
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 588
i rets avskrivninger:	79 529
Antatt levetid i år :	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da liggende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
 Avskrivningssettsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.
 Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
 Tomt og bygninger er anskaffet i år 1969, og nyoppsettelse av 2 nye andeler i 2011
 Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 2005
 Traktorgarasje er anskaffet i 1988

Org.nr: 952 254 308 - 37

Side 10 av 17

Note 12 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest² ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behjver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG d REMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
d remerke de bankinnskudd		
d remerke de bankinnsk. garasjer	126 663	124 709
Sum d remerke de bankinnskudd	126 663	124 709
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	23 796	20 446
Bankinnskudd	2 376 700	3 888 639
Sum bankinnskudd	2 400 496	3 909 085

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	38 060 996	38 034 398
Andelskapital 01.01	19 200	19 200
Andelskapital 31.12	19 200	19 200
Annen egenkapital 01.01	38 041 796	38 015 198
i rets resultat	639 171	26 598
Annen egenkapital 31.12	38 680 967	38 041 796
SUM EGENKAPITAL 31.12	38 700 167	38 060 996

Andelskapitalen er kr 19 200,- fordelt p³ 192 andeler ² kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett p³ generalforsamlingen.

Note 15 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokfjrt verdi pantsatte eiendeler 31.12	50 366 837
Restgjeld 31.12	13 938 900

P³ lydende pantstillelser var 25 000 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 16 - PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:	90517238669	90517238650
L ³ nenummer:		
L ³ netype:	Serie	Serie
Opptaks ³ r:	2015	2015
Rentesats:	6.20 %	6.20 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2035	30.06.2035
Opprinnelig l ³ nebelj p:	10 000 000	9 500 000
L ³ nesaldo 01.01:	6 250 000	5 937 500
Avdrag i perioden:	500 000	475 000
L ³ nesaldo 31.12:	5 750 000	5 462 500
Saldo 5 ³ r frem i tid:	3 250 000	3 087 500

PANTE- OG GJ ELDSBREVSL; N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 90517238650	98	31 965	3 132 570
	30	31 656	949 680
	47	21 639	1 017 033
	17	21 364	363 188
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld P n 90517238669	98	33 648	3 297 504
	30	33 322	999 660
	47	22 778	1 070 566
	17	22 488	382 296

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	2 726 400	2 726 400
Andre innskudd	161 750	155 750
Sum innskudd	2 888 150	2 882 150

Resultat og balanse med noter for Søbstadmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søbstadmyra Borettslag

Styreleder	Kurt Jørgen Berg (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Knut Roger Bjordal (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Heidi Lund (sign.)	07.03.2024



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Søbstadmyra Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Søbstadmyra Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-22 16:02:29 UTC



Penneo Dokumentmøkket: E18BB1-A2E2E0-ECQUU-LMXCO-E1P55-ST4E3

Penneo Dokumentmøkket: E18BB1-A2E2E0-ECQUU-LMXCO-E1P55-ST4E3

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Mistillitsforslag mot styret samt valgkomite og varamedlemmer i Søbstadmyra Borettslag

Undertegnede fremmer herved mistillitsforslag mot det sittende styret samt valgkomite og varamedlemmer i Søbstadmyra Borettslag da det anses at styre leder Kurt Berg og samtlige styremedlemmer, vara og valgkomite ikke lenger arbeider til borettslaget og andelseiernes beste interesse, grunnet manglende tillit m.m

Begrunnelse for mistillitsforslaget er følgende:

- Mangel på profesjonalitet i styrets arbeid
- Styret behandler ikke saker i henhold til lover og vedtekter
- Brudd på taushetsplikt ved behandling av saker/klager fra andelseiere
- Forskjellsbehandling ved behandling av saker fra andelseiere
- Flertallet i styret klarer ikke å skille roller (privat og styreverv)
- Bidratt til å sette sikkerheten til undertegnede i fare og utrygghet ved å gi ut nøkler til uvedkommende.
- Invaderer og blander seg inn i beboere og andelseiere sitt private liv og bidrar til å ytterligere ødelegge helsa deres.
- Sprer privat anliggende ting og saker om andelseiere rundt om i borettslaget.
- Svarer ikke på e-post, telefon når andelseiere tar kontakt og trenger svar raskt på viktige ting som bør håndteres fortløpende av styret.
- Følger ikke venteliste for garasje (en person i styret har fått utdelt garasjeplass når det står utrolig mange andelseiere som har stått på venteliste i flere år).

Det er flere begrunnelser for mistilliten, men de viktigste er nevnt over.

Mistillitsforslaget gjelder tidligere styremedlemmer som meldte seg ut av styret (Tove Kathrine Sveås meldte seg ut 14. november 2023 og Tonje Andersen meldte seg ut 26. januar 2024) Disse styremedlemmene trakk seg fra sitt styreverv på bakgrunn av at de ikke klarte å opptre profesjonelt i sitt styreverv samt det stilles mistillit til nåværende styre representanter som er styreleder Kurt Berg, styremedlem Roger Bjordal og varamedlem/valgkomite Rita Irene Husby.

Forslag

Valg av nytt styre som egner seg til å sitte i et styret, kan opptre profesjonelt i møte med andelseiere/beboere i sitt verv som styre representant og som det går an å ha tillit til. Eventuelt et eksternt styret.

Kiran Anwar
Kiran Anwar

24/3-24
Dato

Vedtekter

for Søbstadmyra Borettslag org nr. 952 254 308
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.12.1969
endret 26.05.2004 (ikrafttredelse fra 15.08.05), endret
10.04.2018, sist endret 24.6.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Søbstadmyra 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

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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, sikringskapp fra og med første hovedsikring/intakksikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereider 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, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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 beslattes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsmelding
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

ORDENSREGLER FOR SØBSTADMYRA BORETTLAG

**Vedtatt på ordinær generalforsamling 14. juni 2006.
Med endringer av 13.06.2007.**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen sosiale evne til å omgås mennesker med forskjellig bakgrunn, væremåte og evnen til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Allikevel er det nødvendig med visse felles regler, og det er derfor disse husordensreglene er nødvendige.

Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle brukere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Fellesanlegg – Lekeplasser – Dyrehold – Parkering

Ta godt vare på grøntområde, beplantning og fellesanlegg. Skader påfører borettslaget kostnader og derved den enkelte andelseier/beboer unødige kostnader som igjen kan medføre husleieøkning. Bruk ikke barnas lekeområde til andre ting enn de er tiltenkt. Det er også viktig for våre minste å forstå at grøntområdene med planter må få være mest mulig i fred.

Det ble i generalforsamlingen den 13.06.2007 vedtatt egne ordensregler for dyrehold.

Borettslaget har bestemte områder for kjøring og parkering, og disse må respekteres. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang – sykkelveier er ikke tillatt. Unntak: nødvendig tilbringertjeneste med stor forsiktighet og ikke over lang tid. For å sikre at så mange beboere som mulig har parkeringsmuligheter må alle med motorvarmerplass/garasje benytte disse. Campingvogner og tilhengere tillates ikke parkert i borettslaget i tidsrommet mellom 01/10-01/05. Uregistrerte kjøretøyer tillates ikke hensatt på borettslagets område. Det vil medføre borttauing for eiers regning. Større bilreparasjoner tillates ikke på borettslagets område.

Renhold

Renhold i oppganger utføres av et innleid renholdsbyrå. Det er andelseiernes/beboernes plikt å fjerne matter, sykler, barnevogner og leker som ligger i gangene for å lette byråets arbeid. Det er også ønske om at skriblerier og tyggegummi ikke klines på vegger og gulv.

Boder, kjellerganger og fellesrom i kjeller vaskes og ryddes av andelseierne/beboerne. Hver vår og høst blir det innleid containere for rydding av boder og fellesrom. Brudd på dette kan føre til stenging av fellesrom.

Avfall

Avfall av diverse kategori skal sorteres i de respektive containere. Dette er viktig da borettslaget ellers vil bli bøtelagt, noe som igjen kan medføre en økning i fellesutgiftene. Det er absolutt ikke tillatt å la søppelposer stå i oppganger, kjellere og balkonger. Dette er til sjenanse for andre og illeluktende. Avfall skal kastes i containere og ikke settes ved siden av. Pappesker brettes sammen. Det er ikke tillatt å sette noen form for rask og avfall utenfor containerne. Husk faren for rotter, mus og andre skadedyr!!!

Innendørs vedlikehold

Plikten til å holde boligen og borettslagets eiendom er fordelt mellom andelseier og borettslaget. Borettslaget har normal plikt til å holde de ytre områder og boligmassen vedlike og i ordentlig stand.

Andelseier har plikt til å holde det innvendige i leiligheten og bodene vedlike. Med innvendig menes tapeter, maling, gulvbelegg, panelovner, elektriske installasjoner, vann og avløpsrør, vv-bereder. Wc. Servanter og lignende. Periodiske kontroller vil bli utført. Ventilert må stå åpne slik at fuktskader og soppdannelse kan unngås. Dette gjelder spesielt våtrom og kjøkken.

Tilleggsreglene gjelder på samme måte som de generelle husordensregler som en del av leieavtalen med borettslaget. TOBB eller borettslagets styre vil være behjelpelig med nærmere opplysninger om dette, eller andre forhold som måtte melde seg og som ikke fremgår automatisk av reglene.

Skader

Skader på bygninger og andre fellesområder som blir oppdaget skal varsles styret så snart som mulig. Skader som oppstår inne i leiligheten som for eksempel vannskader, brann eller røykskader varsles styret samt eget forsikringsselskap snarest.

Ro og orden

Det skal være stille etter kl. 23.00, dette gjelder både innendørs og utendørs på borettslagets område. Barns lek i oppganger må også passes på. Det er ikke tillatt å drive musikkundervisning i borettslaget.

Det er ikke tillatt å drive sjenerende og støyende arbeider i tidsrommet: Mandag – fredag mellom kl. 2200 – 0700. Lørdager mellom kl. 1800-1000. Søndager og bevegelige helligdager skal det ikke foregå sjenerende støy.

Det er ikke tillatt å riste gulvmatter, sengekler eller annet fra balkonger eller vindu.

Mating av fugler på balkonger og kasting av mat til fugler fra balkonger/vinduer er heller ikke tillatt, da dette tiltrekker seg rotter og mus. Likedan må det vises forsiktighet ved spising på utendørs terrasser/fellesplatter så det ikke faller ned mat under disse da dette er et yndet oppholdssted for rotter og mus.

Parabolantenner på verandaer er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Det må søkes. Andre former for antenner er ikke tillatt.

Parkering av sykler foran postkassene er ikke tillatt. Sykler og barnevogner settes i kjeller.

Bruksoverlating (Fremleie)

Bruksoverlating skal søkes styret i god tid før eventuell bruksoverlating skjer. De nødvendige dokumenter fåes hos TOBB avd. Heimdal, Ringvålveien 8. Bruksoverlating av garasje/motorvarmerplass er ikke under noen omstendighet tillatt.

Ordensregler for dyrehold

Det er søknadsplikt for alle typer dyrehold, unntatt er typiske inndyr som fisker, hamster og lignende. Borettslaget godtar ikke dyr som av allmennheten regnes som farlig eller kan virke truende/støtende på folk flest.

Generalforsamlingen vedtok den 13.06.2007 å forby rotter og ildere.

Når nytt søknadspliktig husdyr anskaffes skal ny søknad sendes styret. Søknaden gjelder for 1 husdyr.

Dyreholder er ansvarlig for skader forårsaket av sitt dyr. Her må det nevnes spesifikt at katteeiere spesielt, må regne med å måtte dekke borettslagets utgifter til ny sand hvis katten urinerer eller legger igjen ekskrementer i en eller flere av sandkassene.

Dyreholder må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg. Dette skal skje umiddelbart. Husk å ha med pose!

Ved lufting av hund/katt bør man, så sant det er mulig, oppsøke områder utenfor borettslagets grenser. Hunder og katter må holdes borte fra barnas sandkasser.

Hunder skal føres i bånd inne på borettslagets område, og det skal føres tilsyn med katter den tiden de er ute. Dette gjelder til alle døgnets tider.

Hund skal ikke luftes av barn som ikke til enhver tid har full kontroll over dyret.

Katter skal bruke enten halsbånd, eller være id-merket.

Dyreholder som forlater dyret over flere dager uten tilsyn kan bli fratatt godkjenningen for sitt dyr.

Dyreholdsreglene er en del av ordensreglene, og en overtredelse av dyreholdsreglene er å anse som et vesentlig brudd på ordensreglene.

Søknadsskjema for dyrehold

Navn:

Adresse:

Leil.nr.:

Jeg søker om tillatelse for stk.:

Hund Katt Annet

Jeg har/har ikke husdyr nå.

I tilfelle ja, antall, og hva slags husdyr

Anmerkning:

.....

.....

Jeg har lest ordensreglene for husdyr og er inneforstått med det ansvaret jeg påtar meg.

Jeg er også inneforstått med at styret vil informere beboerne med oppslag i oppgangen om at en søknad om husdyrhold ligger til behandling hos styret. Beboerne blir kun informert om hva slags dyr det søkes om og antall.

Et evt. avslag på søknaden vil i utgangspunktet ikke bli nærmere begrunnet.

Heimdal/ -

Søkers underskrift

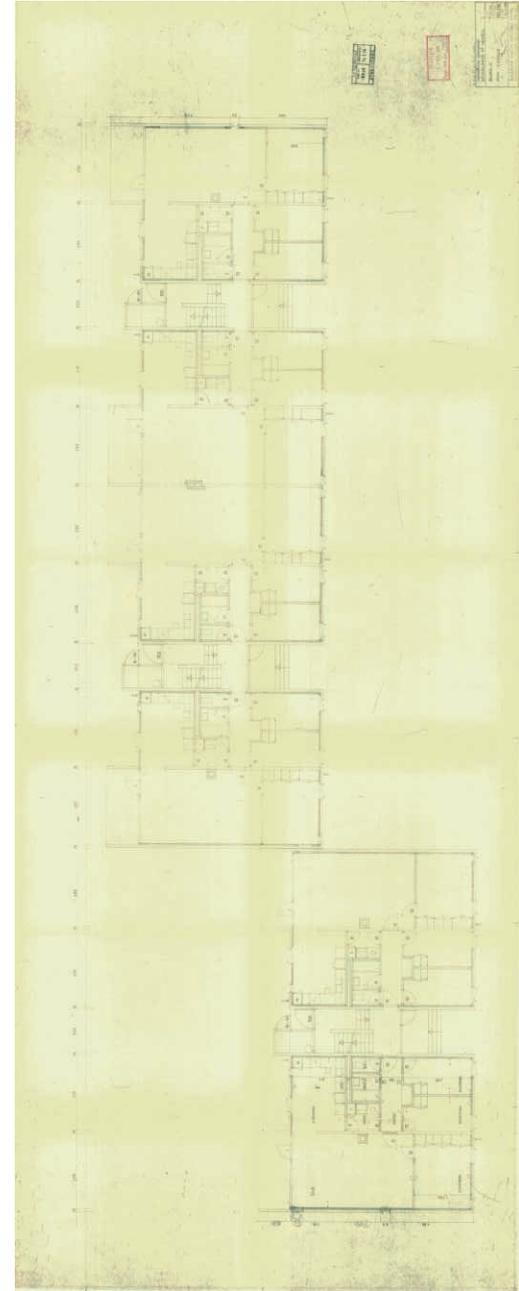
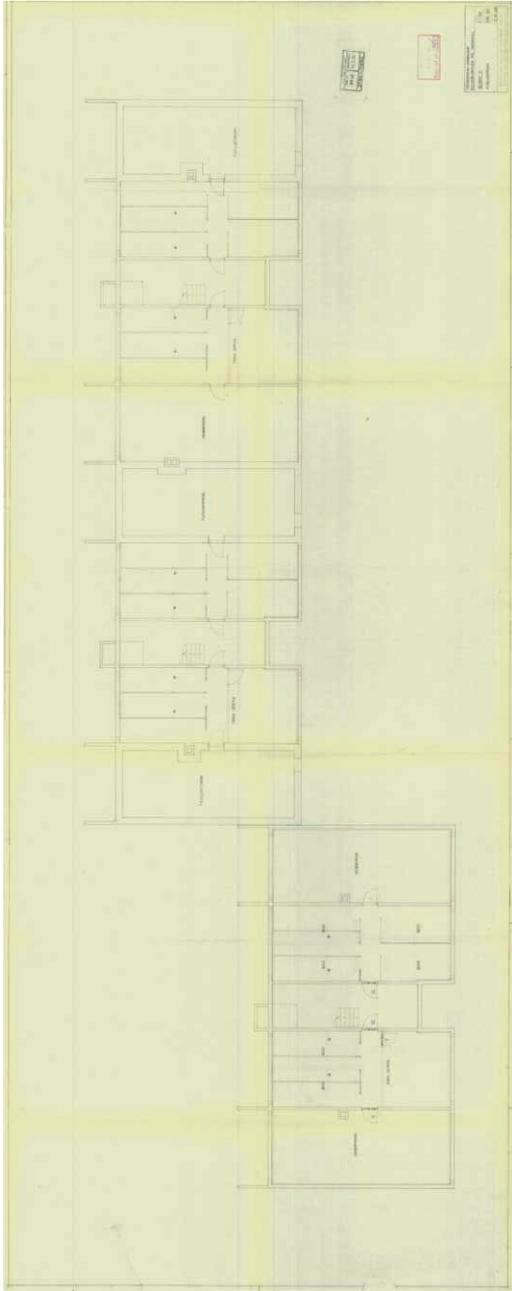
For borettslaget

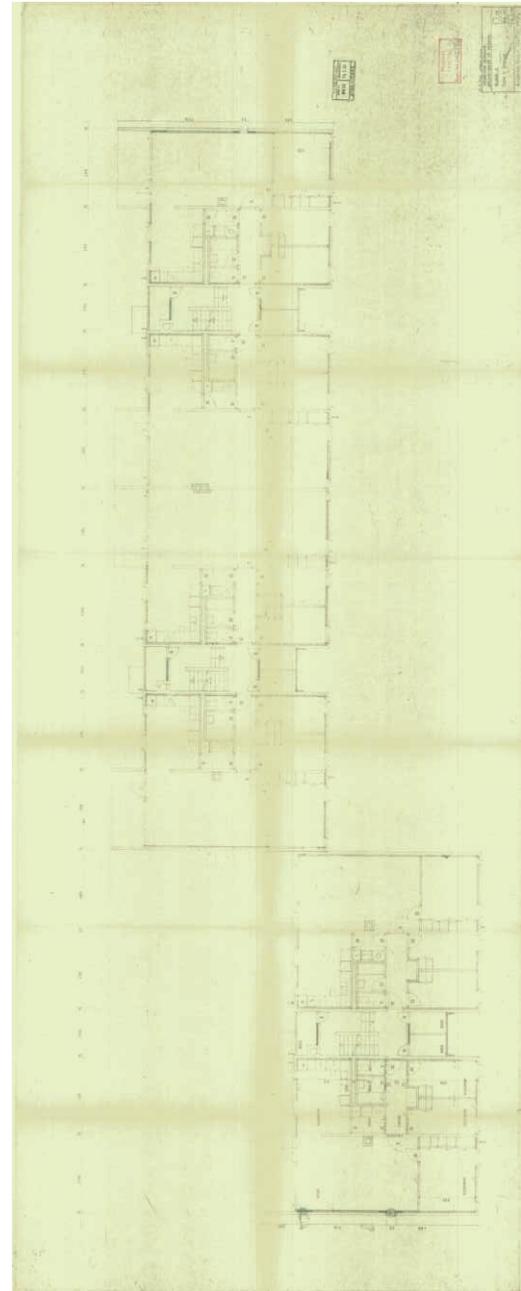
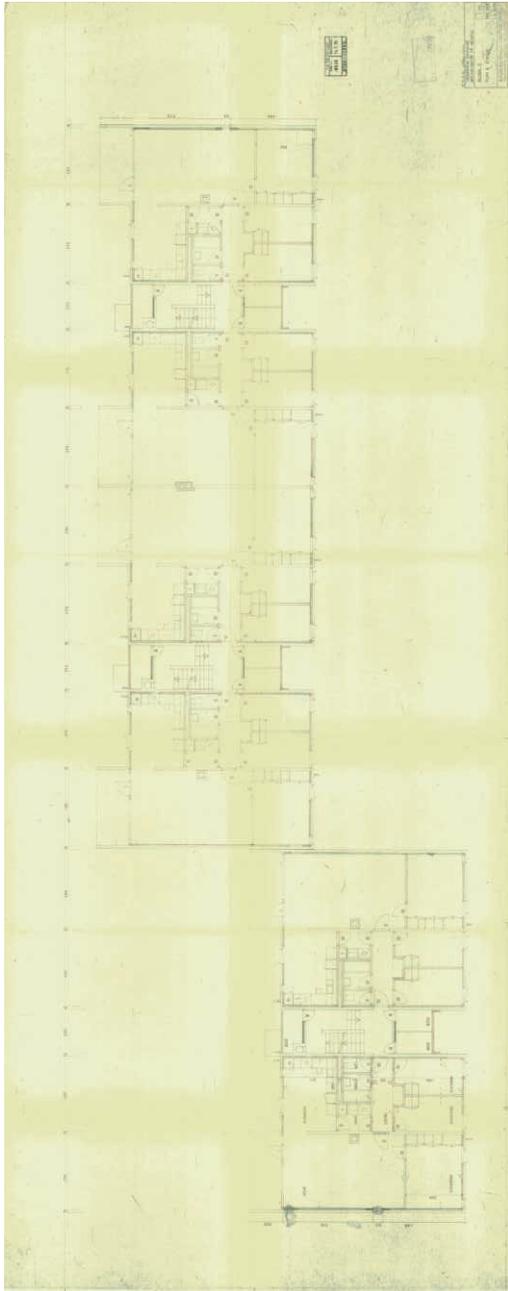
..... Det har kommet skriftlige anmerkninger fra andre beboere, og søknaden avslås.

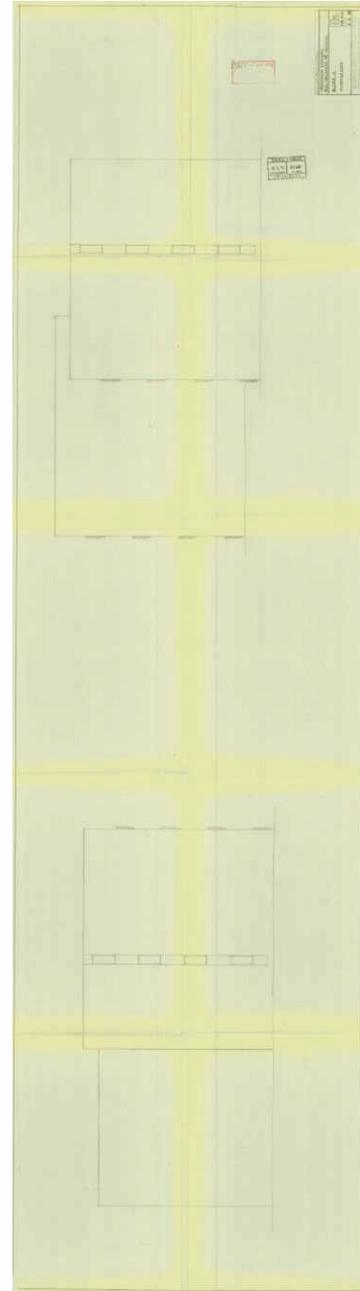
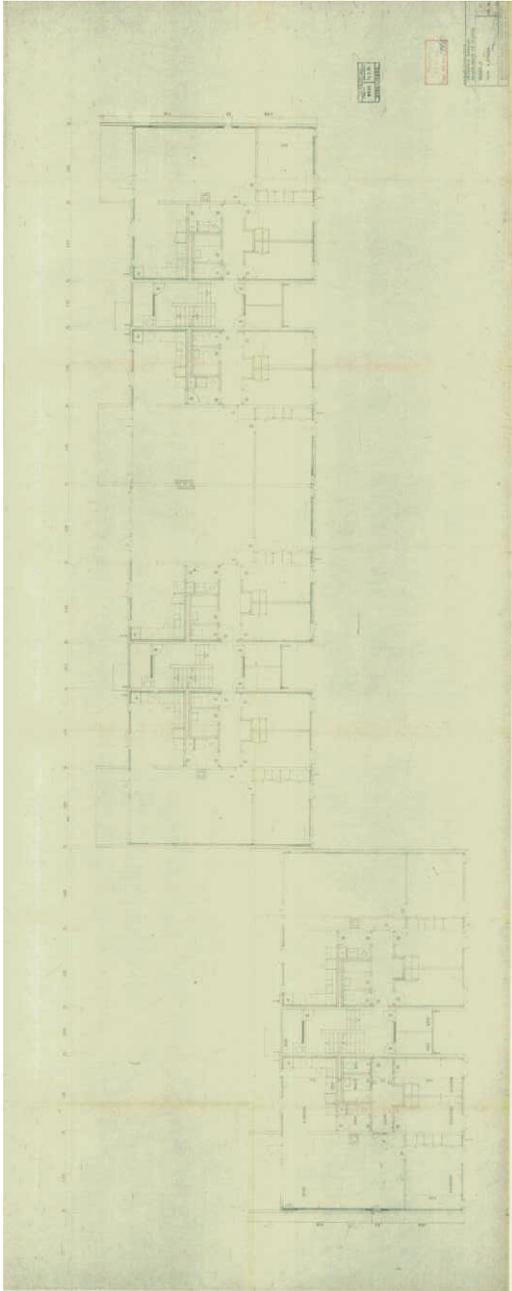
..... Søknaden godkjennes og er protokollført i styreprotokollen.

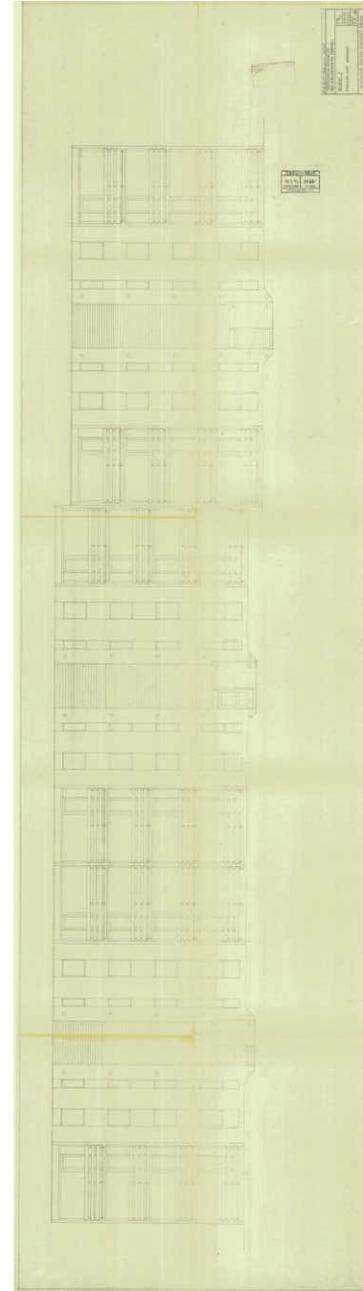
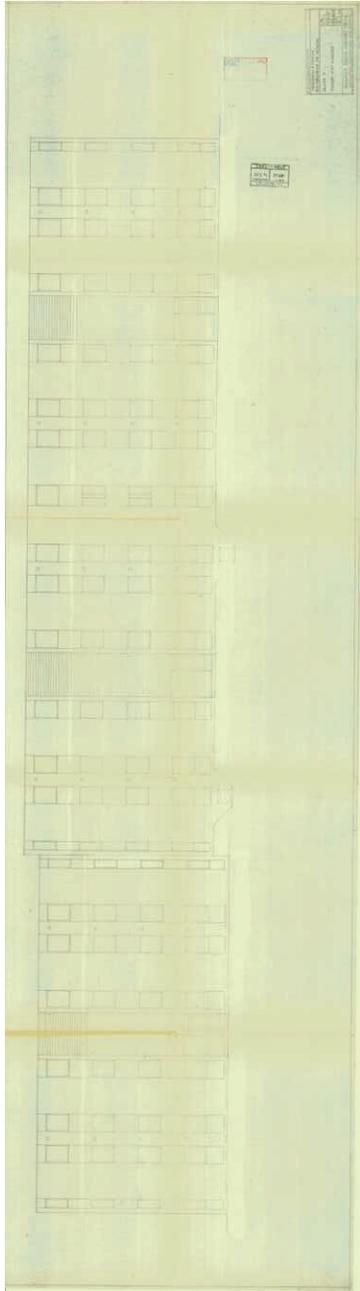
Heimdal,/ -

For styret











ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** 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 henge lås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240247

Adresse: Orrevegen 15, 7088 Heimdal

Betegnelse: Gnr. 197, Bnr. 519, andelsnr. 147 i Søbstadmyra Borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 20.12.2024 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

