

SAUPSTAD

# Midtegggen 2D



Velkommen til  
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling ved Marit Skolmli ønsker velkommen til Midteggjen 2D!



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 590 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

56/72 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

2 672 987,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

3 906,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 73 491,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

43 960,-

BYGGEÅR

1975

# Din megler



## Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Marit er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI. Siden starten i 2013 har hun høstet bred erfaring fra ulike deler av bransjen, både som saksbehandler og oppgjørsansvarlig. Dette kommer ofte kundene til gode gjennom god rådgivning fra start til slutt.

Siden starten har Marit levert sterke resultater på toppnivå, og ble for året 2023 kåret til årets EMF i hele EIE kjeden. I dag er Marit salgsleder og partner hos Emera Trondheim.

Med fokus på en skreddersydd salgsprosess for hver enkelt kunde, er hun opptatt av at både selger og kjøper blir godt ivaretatt. Hun blir beskrevet av sine kunder som ærlig, imøtekommende og løsningsorientert og blir ofte anbefalt videre av sine kunder.

For Marit er det alltid viktigst at hennes kunder oppnår høyest mulig markedspris for sin eiendom, gjennom en trygg og helhetlig salgsprosess.



# Flott og romslig 2-roms leilighet beliggende i 3. etasje | Parkering\* | Vestvendt balkong | Gode kollektivforbindelser

Marit Skolmli v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Midteggen 2D!

En flott og romslig 2-roms leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning på totalt ca.34,5 kvm med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, samt utgang til vestvendt balkong på 8 kvm m/ bod. Kjøkkenet fra 2016 har praktisk kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Rolig og barnevennlig område med kort vei til kollektivtransport, dagligvare og flotte turmuligheter. Boligen passer utmerket for par, studenter og førstegangskjøpere.

Høydepunkter:

- Vestvendt balkong på 8 kvm med bod
- Kjøkken fra 2016 m/ kjøkkenøy
- Gode kollektivforbindelser
- Kort vei til sentrum med kollektivt og bil
- Mulighet for to parkeringsplasser
- Rikelig med lagringsmuligheter



Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning som totalt måler 34,5 kvm.





Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp til stuen.

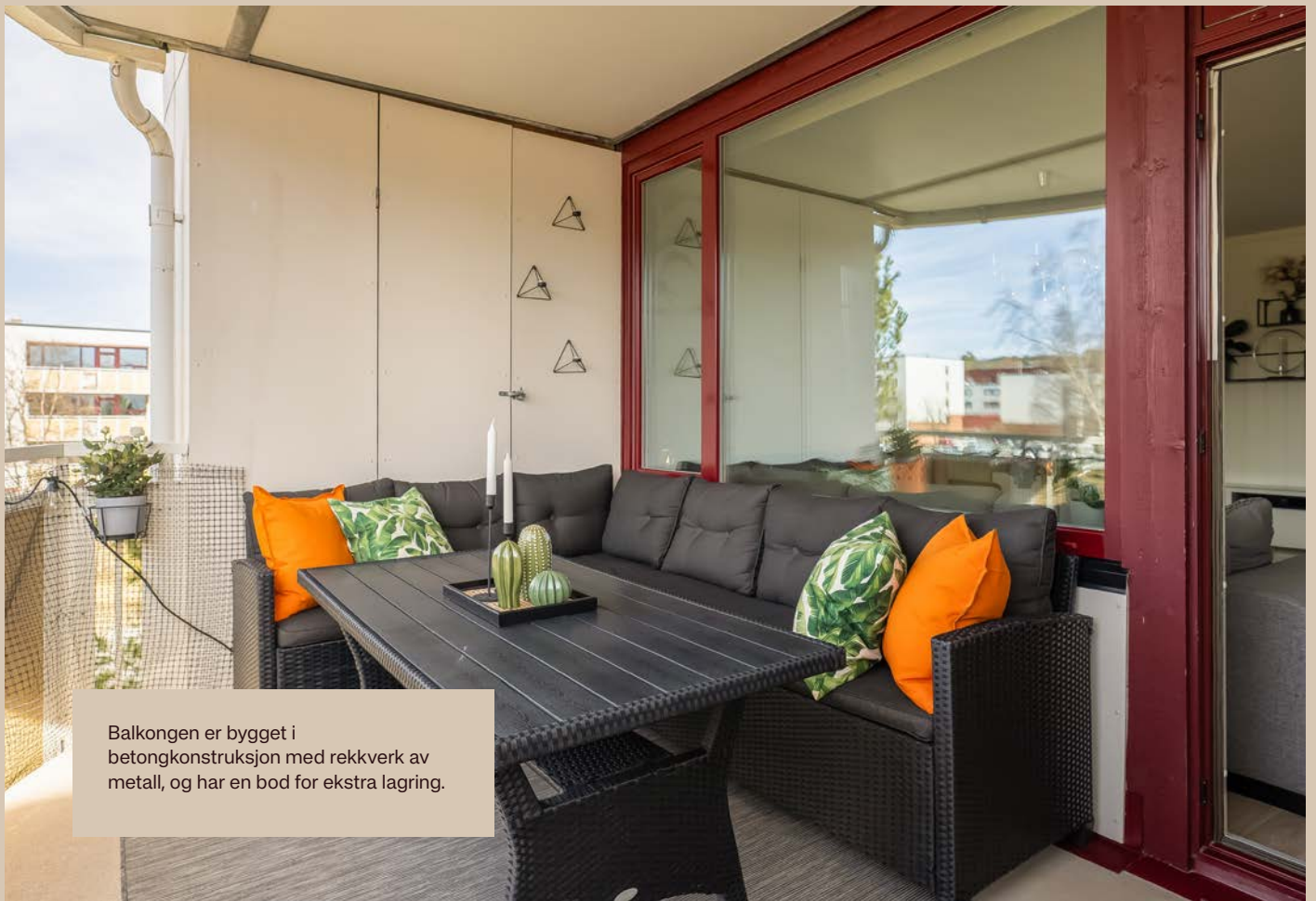






Vestvendt balkong på 8 kvm med gode solforhold fra ca. 14:00 til sent på kvelden. Utgang fra stue.





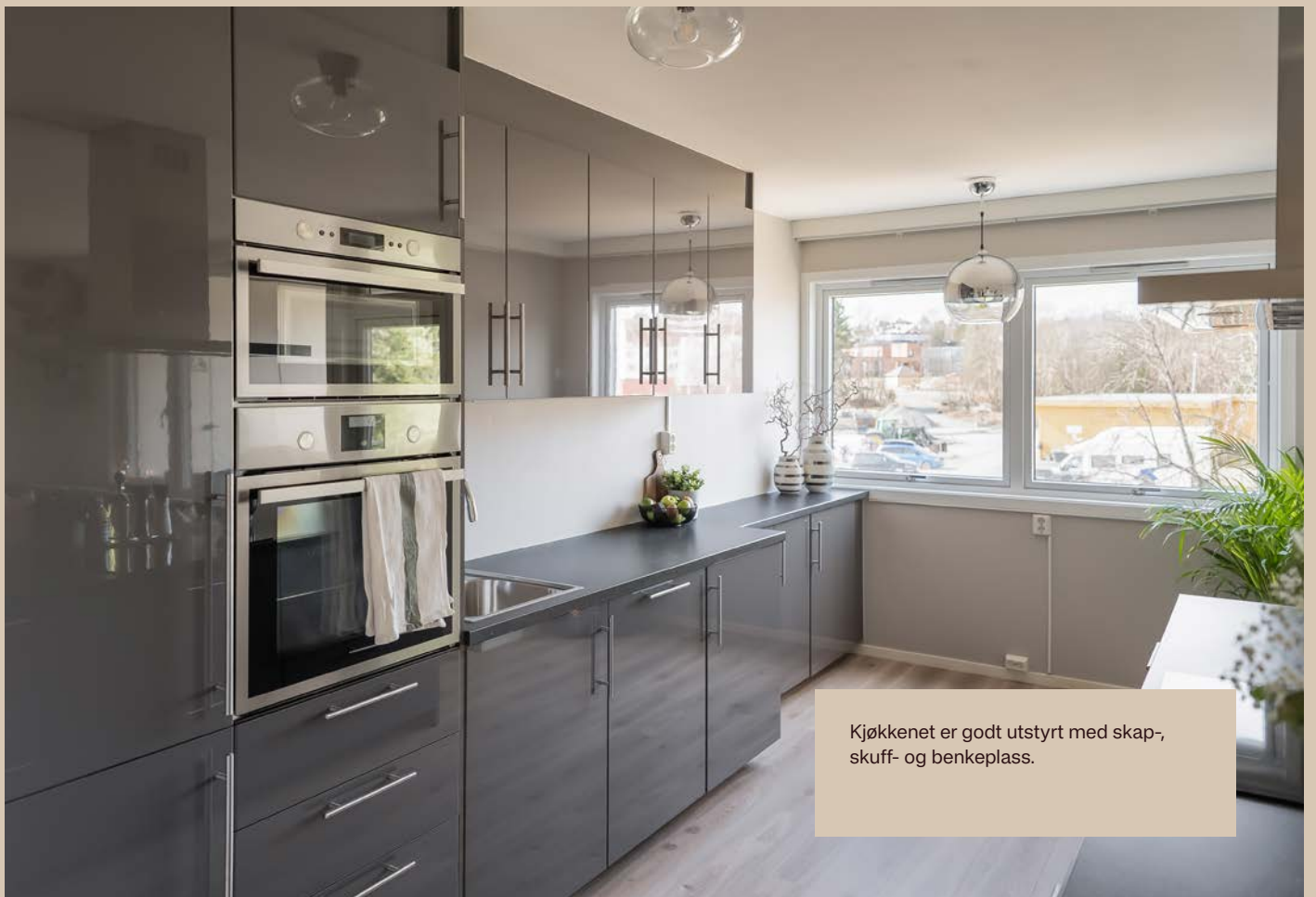
Balkongen er bygget i betongkonstruksjon med rekkverk av metall, og har en bod for ekstra lagring.







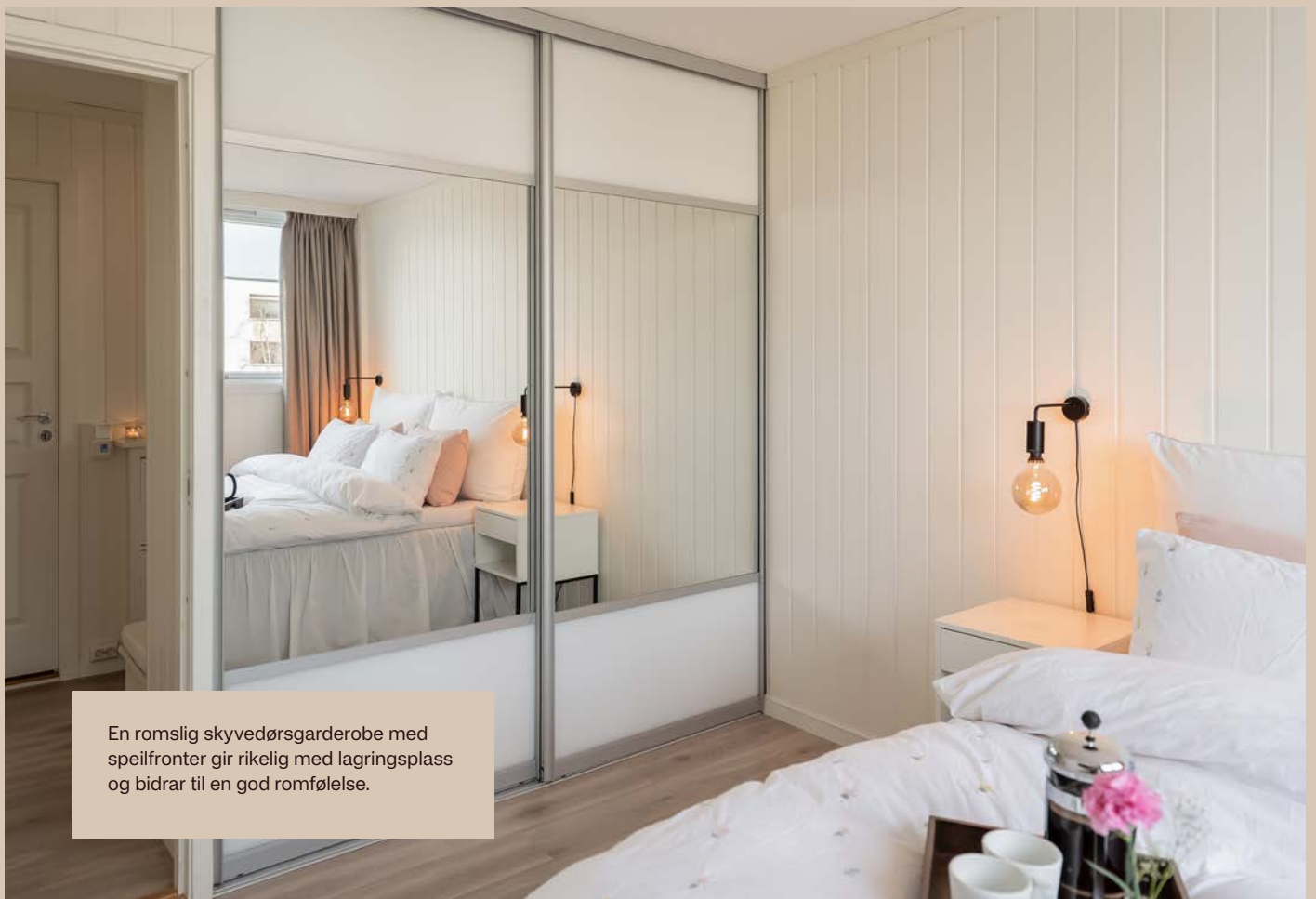
Kjøkkenøya fungerer som en naturlig samlingsplass og gir ekstra arbeids- og spiseplass.





Soverommet måler 12,5 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





En romslig skyvedørgarderobe med speilfronter gir rikelig med lagringsplass og bidrar til en god romfølelse.



Lyst og tidløst baderom utstyrt med servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Entréen gir et godt førsteinntrykk og har plass til yttertøy og sko.







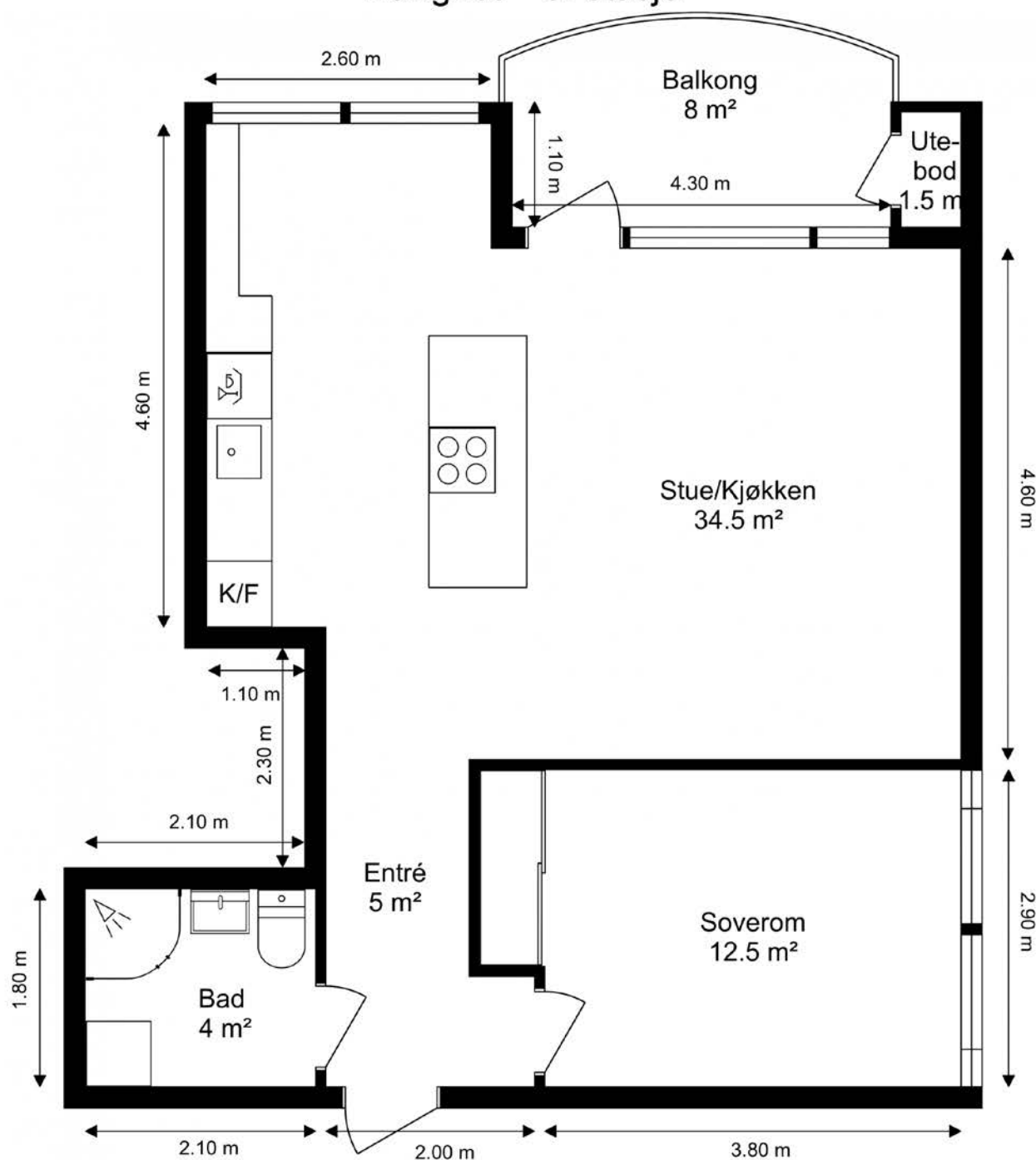


# Plantegning



# Midtegggen 2D, 7078 SAUPSTAD

## Leilighet - 3. etasje



Ordernr. 15080968

 **Anticimex**<sup>®</sup>

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

MIDTEGGEN 2D

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 2 590 000

## Omkostning kjøper

2 590 000,00 (Prisantydning)

73 491 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 663 491 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
2 672 987 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 682 287 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 2 672 987

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 906,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: betjening av fellesgjeld, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, elektroniske fellesavtaler og felles bygningsforsikring m.m.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Renter: kr 205,-

Avdrag: kr 138,-

Renter: kr 55,-

Avdrag: kr 98,-

Driftsdel: kr 2 974,-

Elektroniske fellesavtaler: kr 436,-

Rentenivå, nye låneopptak og fremtidige vedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Kr 73 491 pr. 26.03.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: Den Norske Stats Husbank

Låne nummer: 14633756310

Type: Annuitetslån, 2 terminer per år

Restsaldo pr. 26.03.2026: kr 16 544 969,-

Andel av saldo: kr 25 045,-

Antall terminer til innfrielse: 34

Type Rente: Fastrente

Rente: 2,68%

Merknad: Fastrente til 01.12.2032

Bank: DNB Bank ASA

Låne nummer: 15161314940

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år

Restsaldo pr. 26.03.2026: kr 32 004 831,-

Andel av saldo: kr 48 447,-  
 Antall terminer til innfrielse: 219  
 Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 5,05%

## Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Leverandør av sikringen er Klare Finans AS. I henhold til borettslagsloven har laget panterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Pantekravet er begrenset til en sum som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp.

## Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 43 960 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 635 587 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 542 346 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert, rolig og familievennlig boligområde på Saupstad, med kort avstand til det meste man trenger i hverdagen. Området har nærhet til både skoler, barnehager og et variert servicetilbud ved Saupstad senter. Dagligvarehandelen er godt dekket med Coop Extra Kolstad ca. 12 minutters gange unna og Spar Heimdal innen ca. 14 minutters gange.

Kollektivtilbudet i området er meget godt, med Midteggan bussholdeplass kun få minutter unna boligen. Herfra er det hyppige avganger som tar deg videre til både Heimdal og Trondheim sentrum. Heimdal stasjon nås til fots på ca. 17 minutter og gir tilgang til både tog- og bussforbindelser. Trondheim sentrum nås på ca. 18 minutter med bil, noe som gjør beliggenheten godt egnet også for pendlere.

Saupstad er et område i positiv utvikling, der Trondheim kommune gjennomfører et områdeløft med fokus på møteplasser og økt bokvalitet. Tiltakene bidrar til å gjøre området enda mer attraktivt for både enslige, par og barnefamilier. For den treningsglade er det kort vei til flere treningssentre, blant annet 3T-Saupstad ca. 11 minutters gange unna og 3T-Rosten innen ca. 13 minutters gange. Det har blitt etablert ny gangbro mellom Saupstad og Tiller som gjør at kjøpesenter er kun ca. 6 minutter unna med sykkel.

I tillegg byr nærområdet på flotte rekreasjons- og

friluftsmuligheter. Marka ligger innen 10–12 minutters gange og tilbyr lysløype, skiarena og fine turstier året rundt. Ca. 7 km unna ligger Hestsjøen, et populært bade- og utfartsområde med brygge, stupetårn, grillplass samt bord og benker.

## Parkering

Mulighet for to parkeringsplasser ute ved å kontakte borettslaget for å få bruker til smartoblat.

Borettslaget eier 245 garasjeplasser i 3 underjordiske fellesgarasjer. Parkering kun for personbiler med størrelse inntil 4,8 m lengde x 1,8 m bredde (vedtatt på styremøte 19.06.18). Søknad sendes TOBB, som tildeler ledig garasjeplass etter hvert som nøkler innleveres. Tildelingen skjer etter ansiennitetsdato for innlevert søknad.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Felles tomt, eid av borettslaget.

Andelsleilighet beliggende på Saupstad, Trondheim kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt midlertidig innflyttingstillatelse for boligblokken datert 12.06.1975. Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger en godkjenning av byggesøknad for rehabilitering og fasadeendring datert 18.04.1995. Det er ikke utstedt ferdigattest eller brukstillatelse for tiltaket. Søknaden gjaldt blant annet innsetting av nye vinduer, tilleggsisolering av fasade, ny fasadekledning og endring av balkonger, samt bygging av vindfang.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, datert i 1972. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning.

- Leiligheten har i dag en åpen løsning mellom stue og kjøkken. I følge de originale byggetegningene var det en vegg mellom deler av stuen og kjøkkenet. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Balkong på 8 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod på balkongen, en bod i felles gang i 3. etasje og boder i kjelleren.

## Areal

BRA - i: 56 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Boder

3. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup> Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod på balkong og i felles gang

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslaget fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteintrykk, med plass til yttertøy og sko. Herfra er det naturlig adkomst videre inn i leilighetens oppholdsrom.

Stue

Romslig og lys stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp. Den åpne løsningen gir god romfølelse og binder sammen de sosiale sonene i boligen. Stuen har plass til både sofagruppe og spiseplass, og passer godt til både hverdag og sosiale sammenkomster. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 8 kvm. Balkongen er oppført i betong med rekkverk i metall og har tilhørende bod som gir praktisk ekstra lagringsplass. Her er det plass til utemøbler og grill. Balkongen fungerer som et trivelig uteareal store deler av året.

Kjøkken

Kjøkkenet fra 2016 er plassert i åpen løsning mot stuen og fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen. Det er utstyrt med praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeids- og spiseplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin,

samt god skap- og benkeplass.

#### Soverom

Romslig soverom på ca. 12,5 kvm med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. En stor skyvedørgarderobe med speilfronter gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en luftig romfølelse.

#### Bad

Lyst og tidløst baderom utstyrt med servantinnredning, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet ble oppgradert i 2016. Rommet er flislagt og har varme i gulv.

#### Bod og parkering

Borettslaget disponerer pent opparbeidede fellesarealer med blant annet lekeplass. Parkering kan søkes gjennom TOBB og tildeles etter ansiennitetsdato for innsendt søknad. Det er gode lagringsmuligheter med bod på balkong, i felles gang og boder i kjeller.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Jørgen Amtoft

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Murtec AS og ZM rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp i 2016 ved forrige eier.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Ja, badet ble totalrenovert i 2016 ved forrige eier.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Rørfornyng på bad og kjøkken utført (borettslagets ansvar).

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: IPS Norway AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet armatur og avløp på kjøkken.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Berg og Wigum AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk er skiftet ut. Trukket nye kabler, og lagt opp nye kurser til komfyr og ventilator ved forrige eier. Sikringsskap er skiftet ut til automatsikringer.

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

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Alt det elektriske anlegget ble byttet ut ved forrige eier i 2016.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Ble byttet garasjeporter (borettslagets ansvar).

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgraden. Det er viktig at interessenter

grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Leilighetsbygg oppført i 1975. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre og plast. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer) og stedvis mekanisk avtrekk.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

- Tettesjiktets tilslutning til sluk: Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vanntett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis

dette blir nødvendig.

Kjøkken:

- Vannrør: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Deler av rørsystemet er skiftet i nyere tid, og opplysningen over gjelder derfor kun de delene som er av eldre dato.

- Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Deler av rørsystemet er skiftet i nyere tid, og opplysningen over gjelder derfor kun de delene som er av eldre dato.

- Varmtvannsbereider: Varmtvannsbereideren står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell

lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjon | På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

- Mekanisk ventilasjonsanlegg | Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Oppstillingen over er ikke uttømmende. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilstandsrapporten som ligger vedlagt salgssoppgaven.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Midteggen 2D, 7078 SAUPSTAD

Gnr. 197, bnr. 513

i Trondheim kommune. Andelsnr. 338 i Midteggan  
Borettslag med orgnr. 948728060

## Selger

Therese Nielsen Fjæran og Vegard Rabben Moan

## Borettslag

Midteggan Borettslag

Organisasjonsnummer: 948728060

Andelsnummer: 338

Borettslagets hjemmeside er [www.midteggan.no](http://www.midteggan.no).

På ordinær generalforsamling 06.05.2025 ble det vedtatt at styret skal hente inn tilbud på to mulige løsninger for innglassing av balkong på selvkost fra leverandør. Tilbud på løsning, et estimert kostnadsbilde og forslag på forutsetninger/retningslinjer ved en eventuell gjennomføring av prosjektet presenteres på høstens beboermøte fremgår det av dokumentet.

Kjøkt å vite:

Reparasjon av motorkjøretøyer i garasjer eller på parkeringsplasser er ikke tillatt. Borettslaget har smøregrav som lånes ut gratis til slike formål. Borettslaget har også egen vaskeplass til bil.

Ved grilling på balkongen skal det benyttes elektrisk grill eller gassgrill.

Montering av markiser, platter, levegger, varmpumpe eller lignende krever styrets samtykke., Det er ikke tillatt å montere parabolantenne fast i veggkledning eller balkonggulv, og det er generelt forbudt å sette opp nær-TV-antenne eller parabol.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Borettslagets forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 886152

Husdyr: Borettslaget har egne husdyrregler. Ved anskaffelse av husdyr må det fylles ut et skjema som leveres til borettslaget for registrering. Husdyr skal alltid føres i bånd på borettslagets område og er ikke tillatt på lekeplasser. Eier plikter å fjerne ekskrementer umiddelbart. Dersom dyreholdet medfører berettigede klager, plikter eieren å fjerne dyret. Det er forbudt å holde Pit Bull Terrier eller beslektede hunder i borettslaget. Styret kan likevel samtykke i dyrehold dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe for andre beboere.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er lagt ut til boligbyggelagets medlemmer samtidig med boligsalget. Det betyr at medlemmer kan benytte forkjøpsretten innen 5 virkedager etter at selger har akseptert et bud. Dersom forkjøpsretten blir brukt, faller kjøpsavtalen med opprinnelig kjøper bort, og kjøperen har ingen videre økonomiske forpliktelser overfor selger. Vær oppmerksom på at forretningsfører kan kreve et gebyr av den som benytter forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel i Boligbyggelaget Nye Trondheim før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 29 713 407 og samlede driftskostnader på kr 29 267 927 . Dette ga et negativt årsresultat på kr 1 110 379. Årets største kostnad var periodisk vedlikehold. Periodisk vedlikehold gjelder blant annet bytte av lysarmaturer i trappeoppganger, nytt kjøkken og utstyr Revegården, rørfornyning, innvendig rehab vaktmestergarasje og legging av heller m.m Tuneggen.

## Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboere plikter å utføre utvask eller støvsuging av kjellergang foran bodene etter en oppsatt turnusliste. Den som har ansvaret for vask av inngangspartiet, skal også spyle utenfor og eventuelt måke snø.

## Energiklasse

E

### Info energiklasse

Se fullstendig energiattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

## Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk med panelovner
- Varmekabler på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r0114, r1127aj, r20160010, r20170038 og r11278m regulert til område for blokkbebyggelse, gang-/sykkelveg, grøntareal, felles avkjørsel m.m.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggesone 3, turveg, bebyggelse og anlegg - framtidig,

blå/grønnstruktur - nåværende og turvegtrasé - nåværende.

Vi gjør oppmerksom på følgende planforslag som berører eienodmmen:

Plan-ID: r20230028 - Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en høystandard hovedrute for gående og syklende langs fv. 6682 Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy. Hovedsykkelvegen skal sikre god fremkommelighet og sikkerhet for gående og syklende.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/197/513:

02.10.2002 - Dokumentnr: 19650 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjensidig adkomstrett over hverandres ed

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av vann- og avløps-

ledning samt evt.kabler for strøm, telefon og kabeltv mm.

over hverandres ed

Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1973 - Dokumentnr: 3288 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:197 Bnr:345

OGSÅ FRADELTA FRA GNR 197 BNR 476 GNR 316 BNR 1

28.03.1973 - Dokumentnr: 904572 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5001 Gnr:197 Bnr:526

30.05.1989 - Dokumentnr: 12194 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5001 Gnr:197 Bnr:807  
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2018 - Dokumentnr: 72265 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:197 Bnr:513

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon,

fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan

selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene

fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

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

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 29 853,00  
 Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing, grunnbok) kr 10 000,00  
 Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00  
 Oppgjørshonorar kr 5 900,00  
 Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00  
 Tobb innhenting av info kr 5 000,00  
 Visningshonorar 3 stk gratis visninger kr 2 990,00

Utlegg:  
 Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse

er estimert til ca. kr 23 725,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 114 985,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

## Ansvarlig megler

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

## Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

## Salgsoppgavedato

22.05.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MIDTEGGEN 2D

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260054	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Vegard Rabben Moan	Therese Nielsen Fjæran
Gateadresse	
Midtegggen 2D	
Poststed	Postnr
SAUPSTAD	7078
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VRM, TNF

1

Document reference: 05260054

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Pusset opp i 2016 ved forrige eier.

Arbeid utført av

Murtec AS og ZM rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja, badet ble totalrenovert i 2016 ved forrige eier.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørfornyng på bad og kjøkken utført i 2025 (borettslagets ansvar) Byttet armatur og avløp på kjøkken i 2026 (IPS Norway AS)

Arbeid utført av

IPS Norway AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt elektrisk er skiftet ut. Trukket nye kabler, og lagt opp nye kurser til komfyr og ventilator ved forrige eier i 2016. Sikringsskap er skiftet ut til automatsikringer.

Arbeid utført av

Berg og Wigum AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Alt det elektriske anlegget ble byttet ut ved forrige eier i 2016.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble byttet garasjeporter i 2026 (borettslagets ansvar)

Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Rabben Moan	e47e8764cc604c8ea506 4773c52d1717e7f1ad42	08.04.2026 05:47:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Nielsen Fjæran	cbf7a66b164ee61c1cb3a4 f9913e7625f8b625bf	08.04.2026 05:43:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260054

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Midteggan 2D  
7078 SAUPSTAD  
Gnr./Bnr.: 197/513  
Trondheim – Tråante kommune

Rapportdato: 13.04.2026  
Befaringsdato: 08.04.2026  
Referansenummer: 15080968

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 72 m<sup>2</sup> (BRA-i: 56 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 72 m<sup>2</sup> (BRA-i: 56 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  [www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)
-  E-post: [boliginspeksjoner.nord@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.nord@anticimex.no)

### Utførende bygnings sakkyndig:

-  Jørgen Amtoft
-  94873282

## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøymed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøymed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningsakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningsakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



## TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



## TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



## HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	08.04.2026
Referansenummer	15080968
Meglerforetakets oppdragsnummer	05-26-0054
Hjemmelshaver/selger	Therese Nielsen Fjæran/Vegard Rabben Moan
Bygningssakkyndig inspektør	Jørgen Amtoft
Tilstede på befaringen	Vegard Rabben Moan
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	13.04.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Midteggen 2D
Postnummer/sted	7078 SAUPSTAD
Kommune	5001 - Trondheim - Tråante
Gnr./Bnr.:	197/513
Seksjonsnr.	338
Borettslag / Sameie	Midteggen Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1975		

### Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende på Saupstad, Trondheim kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1975. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karm av tre og plast. Balkongdør med karm av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer) og stedvis mekanisk avtrekk.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovn (elektrisk oppvarming) og gulvvarme/varmekabler på bad.

### Boligen inneholder

Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Adkomst til balkong fra stue/kjøkken.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Fallforhold rundt sluk	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Varmtvannsbereder	10	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbar gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3. etasje	56	5		61	8
	Entré, bad, soverom og stue/kjøkken	Bod på balkong og i felles gang			Balkong
Kjeller		11		11	
		Boder			
SUM	56	16		72	8
<b>Total bruksareal: 72 m<sup>2</sup></b>					

## Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklærings skjema	Fremlagt egenerklærings skjema signert og datert 08.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport



## Våtrom - Bad

Baderom oppgradert i 2016.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Malte flater i himling.  
Gulvstående servantinnredning.  
Ovenpåliggende servant med armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Dusjkabinett med dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av kobber og synlige forkrommede rør.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.  
Opplegg for vaskemaskin.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
-  TG 1 Lekkasjesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
-  TG 2 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Tettesjiktets tilslutning til sluk Selv om våtrommet er oppgradert, er sluket ikke skiftet. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for utettheter i overgangen mellom sluk og vannnett sjikt. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke er registrert synlige skader ved befaring. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskifting kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
-  TGIU Kontroll i tiliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.




## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredning fra 2016.  
Glatte fronter.  
Kjøkkenøy.  
Benkeplate med laminert overflate.  
Nedfelt kjøkkenvask med armatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser.  
Fritthengende ventilator.  
Vannrør av kobber og plast (ikke fullverdig rør-i-rør system).  
Synlige avløpsrør av plast og støpejern.  
Gulvflater belagt med laminat.  
Malte veggflater.  
Malte flater i himling.  
Varmtvannsbereider plassert under kjøkkenbenk.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Ventilator - Ventilasjon - Innredning
-  TG 2 Vannrør Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.


## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør av kobber og plast.  
Vanninntaksrør i kobber.  
Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.  
Synlige avløpsrør i plast og støpejern.  
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.  
Varmtvannsbereider på 107L (fra 2016) plassert under kjøkkenbenk.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Innvendig stoppekran	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.  Deler av rørsystemet er skiftet i nyere tid, og opplysningen over gjelder derfor kun de delene som er av eldre dato.
	Avløpsrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.  Deler av rørsystemet er skiftet i nyere tid, og opplysningen over gjelder derfor kun de delene som er av eldre dato.
	Varmtvannsbereider	Varmtvannsbereideren står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra bereideren eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

## Andre rom



Gulvflater belagt med laminat.  
Plater på veggflater.  
Malte flater i himling.  
Profilerte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
--	--	--

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.


Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  3. etasje	
 TG 1	3. etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 9 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Yttervegger inkl. fasader

---


Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.  
Utvendige fasader av fasadeplater.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Gnagersikring

## Vinduer og ytterdører

---



Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.  
Balkongdør med karm av tre (fra 1992).  
Vinduer med karm av tre (fra 1992).  
Vindu med karm av plast (fra 2011).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Balkonger

---

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 8 m2.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,02 meter.  
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.  
Gulvoverflater av synlig betong.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger [Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.](#)
- [Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift \(på befaringsstidspunktet\).](#)

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelser som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

### Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

### Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålagt inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

### Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålagt arbeid på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker branntekniske forhold, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt opp i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

### Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nrområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig

inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Jørgen Amtøtt

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 94873282



Adresse

**Midteggen 2D, 7078 SAUPSTAD**

Dato for energimerking

**08.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-278406**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**182705934**

Gårdsnummer

**197**

Bruksnummer

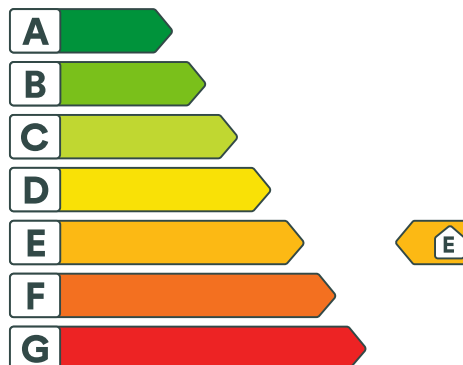
**513**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0303**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1975**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**56,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**56,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**1**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**223,37 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**238,10 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**13 333 kWh**



## Midteggen 2D, 7078 SAUPSTAD



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Midteggan 2D, 7078 SAUPSTAD



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### 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 nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Reduser innetemperaturen**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 18: 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.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 1 av 4

Midteggjen Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	44/338
Midteggjen 2 D	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet
7078 SAUPSTAD	<b>Eiere:</b>	Therese Fjæran, Vegard Rabben Moan
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 728 060	<b>Andelsnr:</b>	338

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 3 906

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad renter	205
	Felleskostnad avdrag	138
	Felleskostnad driftsdel	2 974
	Felleskostnad avdrag	98
	Felleskostnad renter	55
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	436

Boligselskapet er med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med Telenor

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

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

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

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	73 491	Gjeld siste årsoppg.:	77 502
Klient ajourf. lån:	48 549 800,09	Klient gj. s. årsoppg.:	48 730 081

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14633756310, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 2.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 34

Saldo per 26.03.2026: 16 544 969

Andel av saldo: 25 045

Første termin/første avdrag: 01.05.2013 ( siste termin 01.11.2042 )

Fastrente til 01.12.2032

Lånenummer: 15161314940, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 219

Saldo per 26.03.2026: 32 004 831

Andel av saldo: 48 447

Første termin/første avdrag: 28.11.2025 ( siste termin 28.05.2044 )

Flytende rente

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 26.03.26 Side 2 av 4

Midteggan Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	44/338
Midteggan 2 D	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet
7078 SAUPSTAD	<b>Eiere:</b>	Therese Fjæran, Vegard Rabben Moan
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 728 060		

### 3: Fellesgjeld

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi Nordnes  
Adresse: Midteggan 2c  
Postnr/-sted: 7078 SAUPSTAD  
E-post: post@midteggan.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

### 6: Ligning - 2025

Annen formue:	43 960	Gjeld:	77 502	Andre inntekter:	1 144
		Utgifter:	4 132		

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	29 900
Andelsnr:	338		

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1975  
Gårds/bruksnr: 197/513, 197/526, 198/807, 315/22  
Bygningstype: Lav blokk  
Feste/eiet tomt: Eiet

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

### 9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	886152
--------------	------------------------	-----------	--------

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

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	09.05.1975	SSBnr:	H0302		
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2	BRA-I	57
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	57
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Slekt av andelseier (last ned skjema og 3 - Felles forkjøpsrett storby 3 - Medlem i TOBB				

Fasiliteter:

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 26.03.26 Side 3 av 4

Midteggan Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	44/338
Midteggan 2 D	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet
7078 SAUPSTAD	<b>Eiere:</b>	Therese Fjæran, Vegard Rabben Moan
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 728 060		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

#### GARASJER/PARKERING

Borettslaget eier 245 garasjeplasser i 3 underjordiske fellesgarasjer. Parkering kun for personbiler med størrelse inntil 4,8 m lengde x 1,8 m bredde (vedtatt på styremøte 19.06.18)  
Søknad sendes TOBB, som tildeler ledig garasjeplasse etter hvert som nøkler innleveres. Tildelingen skjer etter ansiennitetsdato for innlevert søknad. Egen kontrakt for personer som ikke er andelseiere. Ingen andelseiere kan ha mer enn 2 garasjeplasser. For

#### VEDLIKEHOLD

Slukbytte dekkes av borettslaget ved renovering av bad/vaskerom (bytte av sluk og gjenstøp av dekke/gulv). Bestilling av slukbytte gjøres til borettslagets driftsavdeling som bestiller og koordinerer utførelsen.  
Generelle feil på sluk meldes inn til borettslaget som vurderer hensiktsmessig utbedring av feil/mangler (dette dekkes også normalt av borettslaget).

Innstøpte rør fram til og med stengeventil (Ballofix) er borettslagets ansvar og kostnad.

#### ANNEN INFORMASJON

Forsikringskade.

Ved skade må andelseier ta kontakt med borettslagets kontor.

Elektriske anlegg.

Andelseier har ansvar for drift og vedlikehold av det elektriske anlegget fra og med sikringskap og inn i leiligheten.

Ved salg av bolig.

Ved salg av leilighet skal andelseieren gi melding til Midteggan BL ved vaktmester, for å få tatt en tilstandsvurdering av leiligheten. Rapporten skal forevises kjøper før leiligheten selges.

I tilfeller hvor vaktmester har problemer med å foreta kontroll av leiligheter, enten på grunn av møblering eller at det er mistanke om uregelmessigheter som feil på elektrisk anlegg o.l., kan vaktmester forbeholde seg retten til å foreta kontroll når leiligheten er tom.

Forsikringskade.

Ved skade må andelseier ta kontakt med borettslagets kontor.

Elektriske anlegg:

Andelseier har ansvar for drift og vedlikehold av det elektriske anlegget fra og med sikringskap og inn i leiligheten.

Porttelefoner og postkasser.

Nye andelseiere bes henvende seg til borettslagets kontor, Saupstadringsen 57 C for å få endret navn på ringeapparat ute og postkasser. Ødelagte porttelefoner på grunn av hardhendt behandling skal bekostes av beboerne selv.

Borettslagets hjemmeside.

[www.midteggan.no](http://www.midteggan.no)

For montering av varmepumpe.

Kontakt styret for nærmere info.

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

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

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 26.03.26 Side 4 av 4

Midteggan Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	44/338
Midteggan 2 D	<b>Type:</b>	Borettslag tilknyttet
7078 SAUPSTAD	<b>Eiere:</b>	Therese Fjæran, Vegard Rabben Moan
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 728 060		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

## **HUSORDENSREGLER FOR MIDTEGGEN BORETTSLAG**

Vedtatt på ordinær generalforsamling 23. mai 2006

### **VELKOMMEN!**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.

I noen sammen henger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

### **ANSVAR - OMFANG**

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

### **FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING**

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - nødvendige utgifter.

Borettslaget har egne husdyrregler vedtatt i ordinær genralforsamling i 1995. Ved anskaffelse av husdyr må erklæring aksepteres, og skjema fylles ut og leveres borettslaget for registrering.

Borettslaget har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy. Disse plassene er godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering i tunene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig tilbringertjeneste. For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje kunbenytte denne. Respekter skiltingen i området.

Reparasjon av motorkjøretøyer i garasjer eller på parkeringsplasser er ikke tillatt. Borettslaget har smøregrav som lånes ut gratis til slike formål.

### **RENHOLD AV FELLESAREALER**

Utfør utvask eller støvsuging av kjellergang foran boder etter oppsatt turnusliste.

### **KILDESORTERING - AVFALL**

Oppbevar ikke restavfall på balkongen eller i oppgangen. Restavfallet skal pakkes innfør det kastes. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpinkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

### **MATING AV FUGLER**

Mating av fugler eller dyr kan trekke rotter og andre skadedyr til husene, og er derfor ikke tillatt.

### **RO OG ORDEN**

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f. eks. banking, boring, sliping m.m. kan kun foregå hverdager mellom kl. 0700 og 2100 og lørdager frem til kl. 1700.

Lås alltid kjellerdørene.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger eller hvor det kan sjenere noen. Heng ikke ut klær på søn- og helligdager. Barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

### **BRUK AV LEILIGHETEN**

Hold avtrekksvifter på kjøkken, bad, toalett og vaskerom åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Avtrekksventilene må rengjøres med jevne mellomrom. Ventilene over vinduer på stue og soverom skal være åpne, og det er ikke tillatt å montere dørstokker uten at det sørges for annen lufttilgang til rommene.

Kjøkkenvifte eller tørketrommel må ikke monteres direkte på avtrekkssystemet. Det anbefales å montere kjøkkenvifte med kullfilter og returluft. Utluft fra kjøkkenvifte eller tørketrommel skal ikke monteres nærmere enn 2 tommer fra avtrekkskanalen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp markiser, platter, le-vegger eller lignende før styret har samtykket. Parabolantennene skal ikke monteres fast i veggkledning eller balkonggulv. Det skal søkes styret om montering av varmepumpe. Søknad sendes på eget skjema som fåes ved borettslagets kontor. Det er ikke anledning til å male vegger/tak på verandaene i avvikende farger. Det er heller ikke anledning til å kle veggene på verandaene med panel eller lignende.

For å unngå farlige situasjoner skal blomsterkasser alltid festes på innsiden av rekkverket på balkongene.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsbod. Ved grilling på balkongen skal enten elektrisk grill eller gassgrill benyttes. Det er ikke tillatt med kullgrill.

Ved salg av leilighet har andelseier plikt til å varsle borettslaget før leiligheten blir omsatt, slik at det kan utarbeides en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten skal forevises ny eier, jfr. vedtak i ordinær generalforsamling i mai 1995. Andelseier har kontrollansvar for å sikre at brannsikringsutstyret fungerer tilfredsstillende, og plikter å gi beskjed til borettslaget om dette ikke er tilfelle.

Ved skade i leiligheten som dekkes av borettslagets forsikring, står andelseier økonomisk ansvarlig for å betale den til enhver tid gjeldende egenandel.

### **BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER**

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

### **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge husordensreglene.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

### **MIDTEGGEN BORETTSLAG**

april 2006

c:\tobbdockonv\tmpdokument.doc

c:\tobbdockonv\tmpdokument.doc

**TIL ANDELSEIERNE I  
MIDTEGGEN BORETTSLAG**

**Trondheim, 3. mai 1995**

**ERKLÆRING**

Undertegnede andelseier erklærer seg herved forpliktet til å overholde følgende regler for dyrehold, som ble enstemmig vedtatt på generalforsamling 3.5.95:

- 1.** Det er ikke tillatt å luften/leie husdyr på områder bestemt som lekeplass for barn.
- 2.** Husdyr skal på borettslagets område alltid være under full kontroll, og det er alltid dyreeierens ansvar enten den føres av voksne eller barn. Dyret skal føres fysisk i bånd.
- 3.** Hvis dyret gjør seg rent på borettslagets område, plikter dyrets fører å fjerne ekskrementene omgående. Kattesand og annet avfall fra dyr, pakkes godt inn kastes i avfallscontaineren.
- 4.** Dyret skal ikke påføre personer eller eiendom i borettslaget skade. I motsatt fall er dyreeieren ansvarlig og erstatningspliktig for den påførte skade.
- 5.** Skulle dyreholdet forårsake berettigede klager om at dyret sjenerer naboer/øvrige beboere ved bråk, lukt, aggressivitet eller annen måte ( f.eks. ved å forårsake allergiske reaksjoner), plikter dyrets eier straks å fjerne dyret fra sin leilighet om en minnelig ordning med klageren ikke oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
- 6.** Det er forbudt å holde Pit Bull Terrier eller Pit Bull beslektede hunder i Midtegggen borettslag. Hunder av disse raser som er på besøk i borettslaget skal forsynes med forsvarlig munnkurv ved lufting.

**Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som styret eller generalforsamlingen til enhver tid finner nødvendig å foreta.**

\*\*\*\*\*

**Registreringsskjema:**

Andelseier: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Leilighetsnr: \_\_\_\_\_

Dyrets eier: \_\_\_\_\_

Dyreart/rase: \_\_\_\_\_ Kjønn: \_\_\_\_\_ Alder: \_\_\_\_\_

Saupstad, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andelseiers underskrift

\_\_\_\_\_  
Underskrift av dyrets eier

**TIL ANDELSEIERNE I  
MIDTEGGEN BORETTSLAG**

Saupstad, 29.11.94

**FORBUD MOT REPARASJON AV BIL I GARASJENE OG PÅ PARKERINGSPLASSENE -  
TILBUD OM GRATIS LÅN AV SMØREGRAV**

Til tross for at det alltid har vært forbud mot å reparere motorkjøretøyer i garasjer og på parkeringsplasser, har det allikevel foregått. Det har medført at vi har vært plaget med oljesøl og at bildeler ligger og slenger. Da vi ikke har hatt noe annet å tilby beboerne, har vi valgt å føre en liberal holdning vedrørende dette hittil.

Nå er imidlertid smøregrava ferdigstilt og godkjent av Arbeidstilsynet. Den har vi tenkt å tilby andelseierne å låne gratis. Smøregrava er utstyrt med traverskran og spilloljemottaker. Vi har også fått laget en skikkelig arbeidsbenk, og rommet er oppvarmet. Så nå skulle alt ligge til rette for at mekkeglade kan utfolde seg fritt! Vi låner selvfølgelig ikke ut verktøy. Smøregrava lånes ut hverdager etter kl 1500 og i helgene. Interesserte kan enten stikke innom vaktmesterkontoret eller kontakte oss pr. telefon for å avtale tid, og få utlevert nøkler.

**Til andelseiere som har bildeler liggende i garasjene, eventuelt biler som lekker olje:**

- \* Alle bildeler og annet som ligger i garasjene skal fjernes **innen 10.12.94.**
- \* Andelseiere som har biler som lekker olje i garasjene, **risikerer at leieforholdet blir oppsagt** hvis de ikke ordner opp i forholdet
- \* Skifting av olje og reparasjon av kjøretøy på parkeringsplassene er **ikke tillatt.**

Vi håper at dette kan være med på å skape et bedre og triveligere bomiljø for alle oss som bor her i Midtegggen Borettslag.

**MIDTEGGEN BORETTSLAG  
Styret**

Vedlegg:       Regler for utlån av smøregrav  
                  Regler for renhold av smøregrav

## **REGLER FOR UTLÅN AV SMØREGRAV I MIDTEGGEN BORETTSLAG**

- 1.** Smøregrava lånes ut kun til andelseiere.
- 2.** Depositum, kr 200,-, tilbakebetales under forutsetning av at regler for renhold av smøregrava er fulgt, og at nøkkel innleveres senest påfølgende dag etter bruk, eventuelt etter avtale.
- 3.** Sveising er ikke tillatt.
- 4.** Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader som måtte påføres motorkjøretøy under benyttelse av smøregrava.
- 5.** Midteggan Borettslag står fritt til å nekte andelseiere, som ikke følger ovenstående regler, adgang til å benytte smøregrava.

\*\*\*\*\*

## **REGLER FOR RENHOLD AV SMØREGRAVA**

- \* Alle har plikt til å rydde etter seg.
- \* Ved oljeskift skal oljeoppsamleren benyttes, eventuelt oljesøl tas opp ved hjelp av sagmugg og spade.
- \* Det er ikke tillatt å legge igjen bildeler o.l. uten etter avtale med vaktmestrene.
- \* Husk slukk lyset!

## **MIDTEGGEN BORETTSLAG Styret**

## **TIL ANDELSEIERNE I MIDTEGGEN BORETTSLAG**

Trondheim, 16.01.1997

### **VEDR. BRANNSIKRINGSUTSTYR**

Andelseierne har kontrollansvar for å sikre at brannsikringsutstyret fungerer tilfredsstillende. Direktoratet for brann og eksplosjonsvern har gitt dette kontrollansvaret følgende innhold:

#### **RØYKVARSLER**

Røykvarsleren må etterses jevnlig, gjerne støvsuges, og man bør forvise seg om at batteriene fungerer som de skal. Testknappen bør brukes hver måned. Ved indikasjoner på at batteriet begynner å bli dårlig, må det skiftes ut. Normalt vil røykvarsleren gi signal ved en pipetone med relativt lange mellomrom. Det presiseres at skifting av batteri er et brukeransvar. Det vil si at andelseier selv er ansvarlig for anskaffelse og skifting av batteri.

Dersom røykvarsleren ikke fungerer etter at batteriskift er foretatt, plikter andelseieren å melde fra til borettslaget. Borettslaget reparerer/skifter ut røykvarsleren, og monterer denne tilbake på forsvarlig måte.

#### **HÅNDSLOKKEAPPARAT**

Kontroll av slokkeutstyr er brukers ansvar. f. eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslukkeapparatet. Det anbefales at håndslukkeapparatet snues (settes på hodet) et par ganger i året for å sikre bevegelse og blanding av pulveret i apparatet. Hvis andelseier oppdager at det ikke er tilfredsstillende trykk på håndslukkeapparatet, eller at det av andre grunner ikke ser ut til å fungere, plikter hun/han å melde fra til borettslaget. Borettslaget sørger for at nødvendig vedlikehold finner sted, og at slokkeutstyret blir satt tilbake på plass.

Kostnadene i forbindelse med vedlikehold og eventuell utskifting av brannsikringsutstyr dekkes på vanlig måte via husleien. med mindre andelseier selv er ansvarlig for at utstyret ikke fungerer.

Etter lov og forskrifter er det borettslaget som eier av eiendommen som har ansvar for å sørge for at brannsikringsutstyr til enhver tid finnes i boligen. Det følger av dette at brannsikringsutstyret anses som en del av boligen (selv om slokkeapparatet er løst montert), og derved anses som borettslagets eiendom. Av denne grunn har den enkelte andelseier ikke rett til å fjerne dette fra boligen på noe tidspunkt. Det er f. eks. forbudt å ta dette utstyret med seg ved overdragelse av boligen.

### **MIDTEGGEN BORETTSLAG Styret**

c:\tobbdockonv\tmpdokument.doc

## **TIL ALLE BEBOERNE I MIDTEGGEN BORETTSLAG**

Saupstad, 22.06.1995  
B.44.4

Styret har mottatt en del klager som går på bruken av fellesarealer. Vi ber om at alle beboere leser gjennom og tar til etterretning følgende:

### **BALLSPILL**

Vi har fått flere klager på at voksne og barn sparker ball inne i tunet. Det er ikke hyggelig å få kaffekosen på verandaen ødelagt ved at man sitter og venter på å få fotballen i kaffekoppen, eller nattesøvnen ødelagt av at noen bruker soveromsveggen som fotballmål. Vi vil derfor henstille til alle beboere om å vise hensyn og ta med seg ballen til en av bydelens mange ballplasser.

### **HANDLEVOGNER**

Videre har vi fått klager på at beboere tar med seg handlekurver hjem, og ettrilater disse i tunet. Der blir de stående, til ungene har sørget for å demontere de, med den følge at det ligger deler strødd utover tunet. Etter å ha vært i kontakt med Rema 1000 på Saupstad, får vi opplyst at det ikke er anledning til å ta med handlekurv hjem fra butikken, uten å ha kvittert for den først. Den som har tatt med seg en handlekurv fra butikken, står selv ansvarlig for å levere den tilbake.

### **DYREHOLD**

Vi minner om at alt dyrehold skal registreres. Hvis dette ikke er gjort, kan registrerings skjema fåes ved henvendelse til borettslagets kontor.

### **ANTENNER**

Vi har merket oss at en del beboere har satt opp nær-TV-antenne eller parabol. Dette er et brudd på husordensreglene, og antennene må fjernes. Vi vil gjøre oppmerksom på at det heller ikke ved søknad vil bli gitt godkjenning til oppsetting av antenner.

### **BILKJØRING**

Det er forbudt å parkere biler i tunene. Dette er et brudd både på husordensreglene og veitrafikkloven. Tunet er ment for å være oppholdsplass og lekeplass. Vi anmoder alle om å vurdere nødvendigheten av å kjøre bilen inn i tunet, og minner om at det er andelseiers plikt å påse at besøkende overholder reglene. Når det likevel er nødvendig å kjøre inn i tunet, må det utvises den største forsiktighet. Vi har fått melding om at en del beboere/besøkende har det fryktelig travelt nå de kjører inn. Vi håper at alle innskjerper dette og tenker igjennom hvorfor reglene er som de er.

### **VASKING**

Alle har plikt til å vaske utvask. Dette er en del av leiekontrakten. Unnlater man å ta sin del av disse felles forpliktelser, kan det i verste fall føre til oppsigelse fra borettslagets side. Vi gjør oppmerksom på at den som har utvasken i inngangspartiet også skal spyle utenfor inngangspartiet, evt. måke snø.

### **AVFALL**

Til slutt vil vi minne om at alt søppel skal pakkes inn. Det medfører helsefare at matavfall og brukte bleier blir kastet uinnpakket i sjakta. Dette står for øvrig også i husordensreglene. Hvis dette ikke blir fulgt opp av beboerne, kan borettslaget i verste fall bli nødt til å stenge sjakta i

c:\tobbdockonv\tmpdokument.doc

de oppganger hvor dette ikke blir gjort. Beboerne vil da bli nødt til å bære søppelet bort til vaktmestergarasjen for å bli kvitt det.

MIDTEGGEN BORETTSLAG  
Styret

c:\tobbdockonv\tmpdokument.doc

## Vedtekter

### for Midteggan Borettslag org nr. 948 728 060 tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.02.1973  
sist endret 16.06.20 (ikrafttredelse fra 15.08.2005).

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

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

##### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

#### 2. Andeler og andelseiere

##### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner etthundre.

(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) I tillegg boligbyggelaget, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal framleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen inntil 2,5% av andelene, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

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

##### 2-2 Sameie i andel

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

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

##### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget
2. Andelseieres slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseiere i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

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

#### **4. Borettslag og bruksoverlating**

##### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

##### **4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie)

#### **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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 montert i den enkelte leilighet.

(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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttet gjennomført.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer. For å være styremedlem i Midtegggen Borettslag må man bo i laget. Dette gjelder ikke representant for forretningsfører valgt av generalforsamlingen.

(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**

Styrets leder ( nestleder ) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

### **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 årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Tunutvalg

#### **9-5 Tunutvalg**

Om mulig opprettes det tunutvalg i hvert tun, 6 i tallet. Medlemmene velges av generalforsamlingen for ett år av gangen.

Tunutvalget er ansvarlig overfor styret i borettslaget, og har til hensikt å skape positiv aktivitet og sosialt samhold i tunene.

### **9-6 Valgkomite**

Generalforsamlingen velger en valgkomite av minst 3 medlemmer og 3 varamedlemmer. Funksjonstiden for valgkomiteen er ett år.

Valgkomiteen oppnevner selv leder. Valgkomiteen skal sørge for at borettslagets styre og andre komiteer blir bestående av egnede og dyktige personer.

Medlemmene i valgkomiteen kan ikke samtidig være medlemmer av styret eller i nær familie med noen av styrets medlemmer. Det vil si ektefelle, samboer eller familie i opp- eller nedadstigende rekkefølge. Foreslåtte kandidater skal være forespurt og ha sagt seg villige til å påta seg verv.

### **9-7 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.

### **9-8 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.

### **9-9 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **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, eller tekniske innretninger i laget. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## Midteggan Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		21 827 376	25 231 980	21 826 204	22 666 000
Felleskostnader kapitaldel		4 141 392	0	4 144 880	4 084 000
Inntekter garasjer		832 884	758 784	834 680	834 680
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 605 104	2 485 656	2 603 970	2 837 000
Andre driftsinntekter	1	306 651	302 900	200 000	210 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>29 713 407</b>	<b>28 779 320</b>	<b>29 609 734</b>	<b>30 631 680</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-3 593 590	-3 342 283	-4 064 557	-4 064 557
Styreonorar		-305 758	-291 200	-305 760	-321 050
Avskrivninger		-687 288	-795 333	-604 837	-382 100
Forretningsføreronorar		-481 771	-467 919	-481 765	-497 700
Honorar administrative tjenester		-122 195	-124 603	-117 540	-121 400
Eksterne honorar	3	-81 248	-39 208	-65 800	-65 800
Kontingent boligbyggelag		-183 300	-169 200	-186 550	-197 400
Drifts- og serviceavtaler	4	-422 218	-365 805	-414 500	-432 300
Renholdstjenester		-838 472	-1 077 180	-1 100 000	-830 000
Løpende vedlikehold	5	-1 573 957	-1 885 986	-1 900 000	-2 400 000
Periodisk vedlikehold	6	-9 014 235	-2 736 237	-8 730 000	-5 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-2 664 832	-2 479 972	-2 788 830	-2 837 000
Forsikring		-1 271 842	-1 100 754	-1 225 900	-1 461 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-4 343 874	-3 392 058	-3 774 000	-4 611 000
Eiendomsavgifter		-1 707 442	-1 675 219	-1 759 000	-1 846 790
Energi, felles		-860 720	-1 091 066	-1 200 000	-1 200 000
Andre driftsutgifter	7	-1 115 185	-1 490 201	-869 000	-910 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-29 267 927</b>	<b>-22 524 222</b>	<b>-29 588 039</b>	<b>-27 178 097</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>445 481</b>	<b>6 255 097</b>	<b>21 695</b>	<b>3 453 583</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		903 879	809 027	300 000	800 000
Finanskostnader		-2 459 739	-2 145 926	-2 555 516	-2 397 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>-1 555 860</b>	<b>-1 336 899</b>	<b>-2 255 516</b>	<b>-1 597 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 110 379</b>	<b>4 918 199</b>	<b>-2 233 821</b>	<b>1 856 583</b>
Ordinært resultat etter skatt		-1 110 379	4 918 199	-2 233 821	1 856 583
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>8, 12</b>	<b>-1 110 379</b>	<b>4 918 199</b>	<b>-2 233 821</b>	<b>1 856 583</b>
Disponering av totalresultat:		-1 110 379	4 918 199	-2 233 821	1 856 583
Overført til annen egenkapital		0	4 918 199	0	0
Overført fra annen egenkapital		-1 110 379	0	0	0



Trondheim

## Planstatus

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	197	513	0	0	Midteggen 2A, 7078 SAUPSTAD Midteggen 2B, 7078 SAUPSTAD Midteggen 2C, 7078 SAUPSTAD Midteggen 2D, 7078 SAUPSTAD Midteggen 2E, 7078 SAUPSTAD Midteggen 4A, 7078 SAUPSTAD Midteggen 4B, 7078 SAUPSTAD Midteggen 6A, 7078 SAUPSTAD Midteggen 6B, 7078 SAUPSTAD Midteggen 8, 7078 SAUPSTAD Midteggen 14C, 7078 SAUPSTAD Midteggen 14D, 7078 SAUPSTAD Midteggen 16, 7078 SAUPSTAD

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	19871.83m <sup>2</sup>
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	456.49m <sup>2</sup>
Turvegtrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja		Anlegg- og riggområde	58.22m <sup>2</sup>
		Annen veggrunn - grøntareal	0.13m <sup>2</sup>
		Gang-/sykkelveg	20.91m <sup>2</sup>
5001 r0114	Heimdals tettsted vest for Heimdalsvegen (6.4.1981)		
5001 r1127aj	Midteggen 29, gnr 316 bnr 1 (17.12.2009)	Felles avkjørsel	6.78m <sup>2</sup>
5001 r1127aj	Midteggen 29, gnr 316 bnr 1 (17.12.2009)	Felles gangareal	43.89m <sup>2</sup>
5001 r1127m	Saupstad, gnr. 197/4 m.fl. (19.9.1974)		

5001 r20160010	Saupstadringsen 87 (31.5.2018)	Annen veggrunn - grøntareal	28.27m <sup>2</sup>
5001 r20160010	Saupstadringsen 87 (31.5.2018)	Gang-/sykkelveg	48.35m <sup>2</sup>
5001 r20170038	Midtegggen metrobusstasjon (31.5.2018)		

#### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0114am	Bjørndalen, gnr.315/14, (Brudalsvegen 13) Reguleringsendring og fradeling. (6.3.1997)
r0114as	Wilhelmsmyrvegen 6, gnr. 197/294, Endret regulering. (19.3.2002)
r0114aw	Wilhelmsmyrvegen 6, gnr. 197/294 Reguleringsendring. (27.5.2003)
r0114ax	Wilhelmsmyrvegen 20, (22), 197/296. (3.5.2004)
r0114ay	Brudalsvegen 20, 315/199 (8.9.2005)
r0114az	Ole L. Kolstads veg 10A, 197/12.
r0114ba	Myrmannsvegen/Søpstadvegen ved Saupstadringsen (26.1.2006)
r0114bb	Ole L. Kolstads veg 10A, 197/12.
r0114bc	Kirkeringen 20, 198/48 og 22, 197/240 m.fl. (12.6.2008)
r0114bd	Ditlev Bloms veg 1, gnr 197 bnr 381 m.fl.
r0114be	Brudalsvegen 12, gnr 315 bnr 114 (3.4.2009)
r0114f	Midtegggen, gnr. 316/1, felles avkjørsel og gang/sykkelveg (29.7.1983)
r0114g	Brudalsvegen 8, Heimdal (20.9.1983)
r0114h	Heimdal tettsted, vest for Heimdalsvegen. (13.2.1984)
r0114w	Endring av regulert grense Ole L. Kolstadsveg 5, Heimdal (27.5.1987)
r20220040	Ringvålvegen 11 og J.O. Stavs veg 4, 6 og 8 (19.6.2025)
r0463	Saupstadringsen / Kongsvegen (Saupstad senter), gnr.196/10,81 m.fl. (27.5.2004)
r0463b	Kongsvegen og Saupstadringsen (6.12.2004)
r1126l	Reguleringsplan for eiendommene Saupstad m.fl. Justert føring av hovedgangveg langs vestgrensen for Saupstad skole (24.4.1979)
r1127ad	Del av Midtegggen 29, gnr. 316/1 Endret regulering/deling. (28.6.2002)
r1127af	Huseby Gård, gnr. 191 bnr. 1 (26.4.2007)
r1127ah	Saupstad kirke, gnr197 bnr 574 m.fl. (31.10.2008)
r1127q	Endring av tomtegrenser for eiendommen Midtegggen, gnr. 316/1, Heimdal. (30.4.1974)
r1127r	Saupstad, gnr. 197/4 m. fl. , Heimdal (12.11.1974)
r1127s	Saupstad, øst for boligveg søndre Huseby, vest for Kongsvegen (1.7.1975)
r1127t	Huseby (29.3.1977)
r1127u	Eiendommene Saupstad m.fl. Justert føring av gangbru over Kongsvegen og gangveg østover til Huseby skole (26.9.1978)

r1127w	Mindre vesentlig reguleringsendring for eiendommene Saupstadringsen 131 og 129 (10.8.1982)
r1127x	Deling av eiendommen Midtegggen 5 og Midtegggen 3 B (9.9.1983)
r1127y	Mindre vesentlig reguleringsendring for Saupstadringsen 119 (9.8.1983)
r1127z	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Husebyhøgda 2 (7.12.1983)
r1127å	Fradeling av en boligtomt av Søndre Husebyton 10, gnr. 196/16 (6.4.1989)
r20120002	Bjørndalen, gang- og sykkelbru (22.11.2018)
r20140052	Saupstadringsen 13, gnr/bnr 197/538, 194/97 m.fl (18.2.2016)
r20160010	Saupstadringsen 87 (31.5.2018)
r20170038	Midtegggen metrobusstasjon (31.5.2018)
r20190029	Reier Søbstats veg gnr/bnr 197/535, 540, 579 m.fl. (8.12.2022)
r1127m	Saupstad, gnr. 197/4 m.fl. (19.9.1974)
r1127ø	Reguleringsplan for Rosten fritidsfelt og Marinborg, gnr. 315/13 (20.2.1986)
r0114	Heimdal tettsted vest for Heimdalsvegen (6.4.1981)
r1127ai	Saupstadringsen 85, gnr197 bnr 481 (29.10.2009)

#### BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

#### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

#### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r20230028	Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy
----------------	--

KOMMENTARFELT:



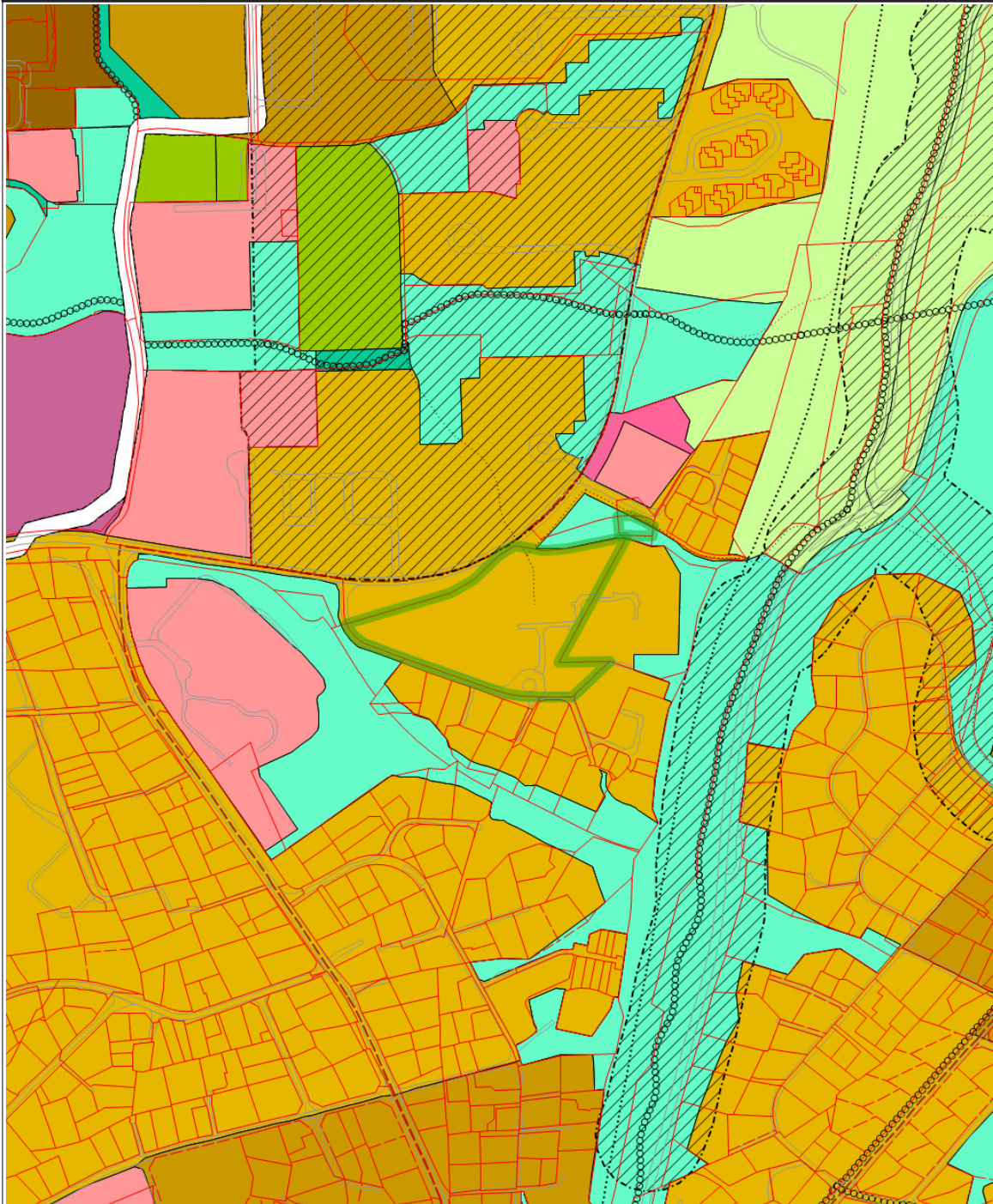
Trondheim

## Kommuneplanens arealdel








Eiendom:	Gnr: 197	Bnr: 513	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Midteggen 2D 7078 SAUPSTAD, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Område for grunnvannsforsyning
	Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag
	Framtidig turveg / turdrag		Jernbane - på bakken		Kollektivtrase
	Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1		Byggesone 2
	Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
	Idrettsanlegg		Grav og urnelund		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		



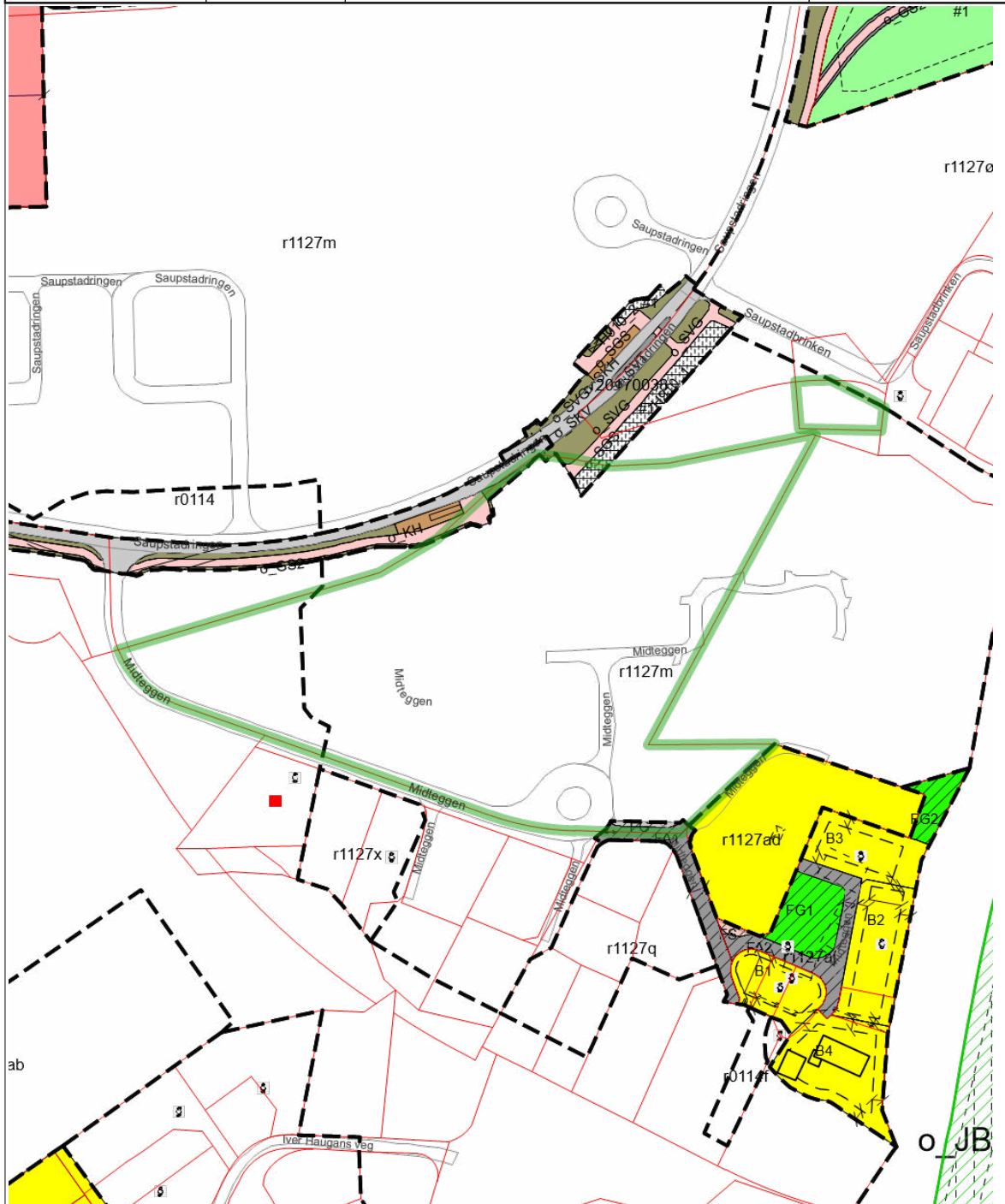
Trondheim

# Reguleringsplaner



















Eiendom:	Gnr: 197	Bnr: 513	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Midtegggen 2D 7078 SAUPSTAD, m.fl.			
Annen info:				

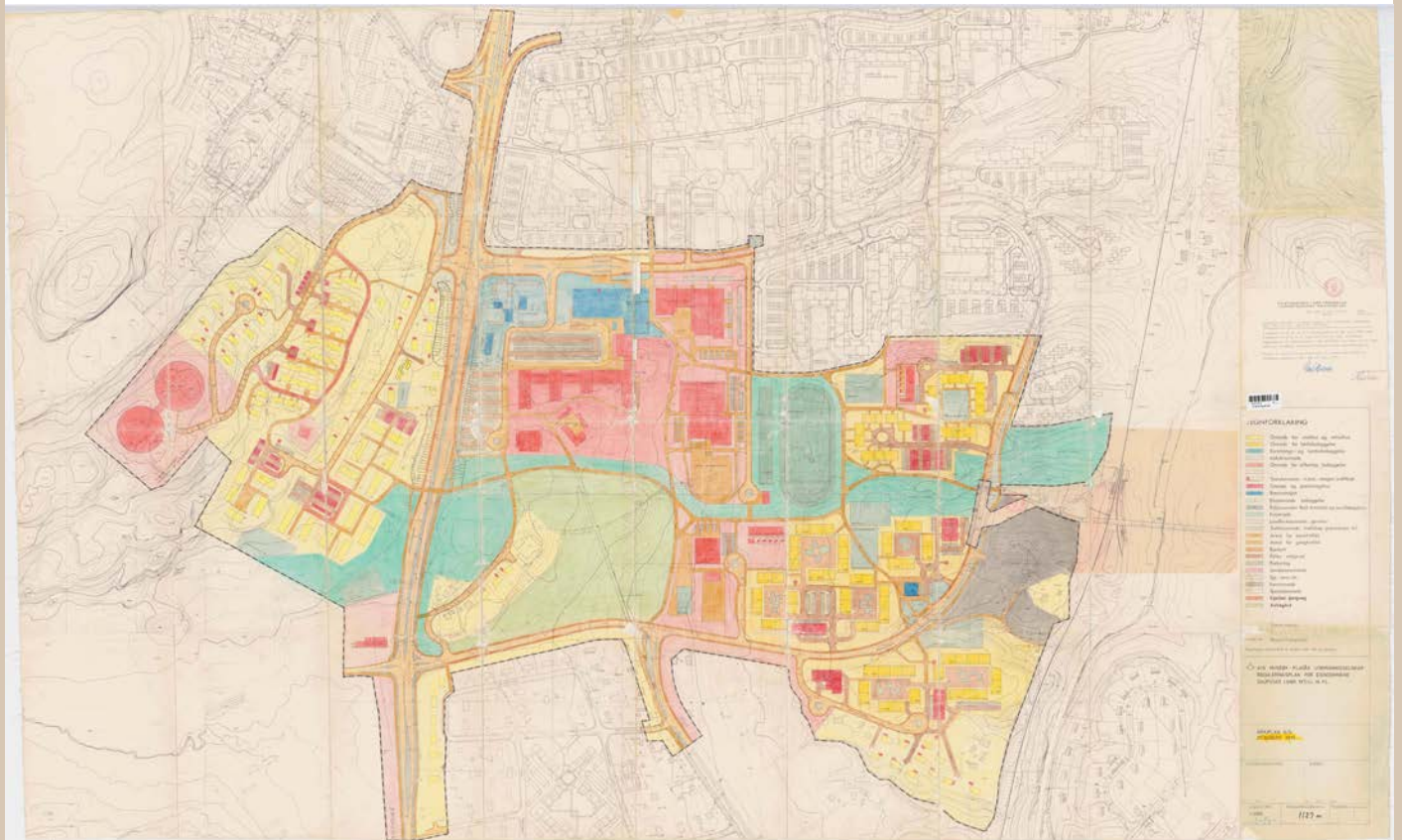


Målestokk  
1:2000



## Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt
	Avslag dispensasjon		RpFormålGrense		RpGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Tunnel		Måle- og avstandslinje		Bolig
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles grøntareal
	Annet fellesareal		RpBestemmelseOmråde		RpBestemmelseOmråde Midlertidig
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Offentlig eller privat tjenesteyting		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Gangveg/gangareal/gågate		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass		Friområde
	Park				



G.Nr.

Br.nr.

Bygningsrådets møte

Matr.nr. Midtegggen 2 A - 8

den 7.6.-72

Sak nr. 72/999

Byggemelding fra A/S Huseby Flatås Utbyggingsselskap på boligblokker på Midtegggen 2 A - 8. Blokkene føres opp i 4 delvis 3 etasjer med kjeller og grupperes rundt et tun. Under tunet blir det støpt kjeller med plass for garasjer og direkte adgang til trapperom i blokkene. Blokkene gir plass for 16 stk. 2-roms leiligheter, 25 stk. 3-roms leiligheter, 23 stk. 4-roms leiligheter samt 6 stk. 2-roms leiligheter for bevegelseshemmede og 5 stk. 3-roms leiligheter for bevegelseshemmede, tilsammen 75 leiligheter. Samtlige leiligheter har eget kjøkken, vaskerom, bad og w.c. med nødv. boder i kjeller. De har alle egen balkong med bod i tilknytning til denne. Endel av leilighetene har bod i trapperom. Blokkene anmeldes med mekanisk avtrekk og elektrisk oppvarming uten piper eller noen annen form for alternativ oppvarming. Blokkene føres opp med bærende konstruksjoner i armert betong. Utvendig ikkebærende vegger utføres i bindingsverk med brannherdig kledning i klasse B-15 på begge sider. Saken har vært forelagt byplankontoret og behandlet av Trondheim brannstyre.

Vedtak:Ad. Situasjonkartet:

Tomten ligger i et område som disponeres av A/S Huseby Flatås Utbyggingsselskap. Gater med vann- og kloakkledninger er opparbeidet av Utbyggingsselskapet etter avtale med tekn. rådmann og planer godkjent av byingeniøren. Kloakkavløpet er basert på separatsystem.

Ad. Byggemeldingen:

I følge byplankontorets påtegning datert 17/4-72 er blokkene inntegnet på vedlagte kartkopi overensstemmende med den vedtatte regulering.

Plassering av blokkene godkjennes således. Det forutsettes at alle eiendomsforhold er ordnet samt at avtaler er inngått med eventuelle berørte naboieiendommer før byggetillatelse blir gitt. Forøvrig godkjennes planene på følgende betingelser:

1. Trondheim brannstyres vedtak av 23/5-72 må tas til følge.
2. Sjøpelsjakter og sjøpælrom må utføres etter gjeldende forskrifter og i samråd med helserådet og renholdsverket.
3. Ventilasjonssystemet må anmeldes særskilt. Boder i kjeller må ventileres forsvarlig.
4. Tilfluktsrom må innredes etter gjeldende forskrifter.
5. Statiske beregninger samt konstruksjonstegninger for betongkonstruksjonene må sendes bygningskontrollen til godkjenning.
6. Bygningsrådet tar forbehold om å kunne komme tilbake til detaljer og andre forhold ved blokkene etter at mer detaljerte tegninger foreligger.
7. Høyde på 1. etasjes gulv skal fastlegges av bygningskontrollen i samråd med arkitekten etter at blokkene er stukket ut i marken.
8. Blokkene skal stikkes ut av oppmålingsvesenet og ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygnings sjefen før arbeidet tar til.



OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN  
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33  
Reguleringsplan og bestemmelser  
Området er  regulert  ikke regulert  
Tomten er  oppmålt  ikke oppmålt  
For boligbygg skal garsjeplassering (også fremtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 62-64

Bl. §§ 70-77 og 81  
Minste avstander fra det planlagte byggetilbygg  
Til nabogrense fra m Til midte av vei 12,15 m  
Til annen bygning på samme tomt m  
Minsteavstandene er måltatt på situasjonsplanen (KPE-BYGGPLAN H. 12.280)

F.kap. 26  
Går det høyest kraftlinje over tomten  Ja  Nei

Bl. §§ 70-77  
Babygjølsen  
Babybygget grunnareal for eldre bygg m<sup>2</sup> 2.159  
Babybygget grunnareal for ny babygjølse m<sup>2</sup> 2.159  
Sum babybygget grunnareal m<sup>2</sup> 75  
Antall etasjer 3004  
Antall leiligheter 75  
Samlet brutto gulvflate i ny babygjølse m<sup>2</sup> 7686

F.kap. 55

Bl. § 66  
Altkomst  
Tomta har altkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel  
 Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er  gilt  ikke gilt.  
 Kommunal veg  
 Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring.  Ja  Nei

Bl. § 65  
Vann og kloakk  
Vannforsyning skaffes fra  offentlig vannverk  privat fellesvannverk  
 egen/felles brønn  falkvannlegg  
Annen (beskriv)  
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.  
Kloakkavløp tilknyttes  
 offentlig kloakk  privat kloakkanlegg  
Det skal installeres  vannklosett  
 Annet (beskriv)  
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.  
 Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

Bl. § 66.2  
Byggingens innretning  
Tegningene er påført  romareal  lysflate  
 romhøyde  romvolum  bodareal  
 Vannklosett  
Annen avløpsordning i samsvar med Justisdepartementets krav.

F.kap. 31

F.kap. 56  
Bygges grunn, drenering og overvann  
Grunnen består av  fjell  grus  sand  leire  DALS  
 annet (beskriv)  
Drenering baseres på  selvdrainering  kultiggrøft  rør  
Drensavann føres til  offentlig avløpsystem  terreng  
Taktvann, overvann føres til  offentlig avløpsystem  terreng

F.kap. 42; 1-3  
Fundamentering  
 Grunnmur  Balken/støtte  
 Annet (beskriv)  Peler  
GRUNNFUNDAMENTET ER ETTER DE GRUNNFORHOLD  
SØYLEFUNDAMENT FOR GARASJEBETET.

Skriv ikke her

F.kap. 42.4  
F.kap. 31:24  
F.kap. 54:3  
Kjellergully, gully på terreng  
 Betong  Leimbetongelementer med luftrom under  
 Trebjetoklag med luftrom under  
 Annet utførelse (beskriv)  
Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:  
 Utførelse angitt på tegningene - KPE-SNITT  
 Særlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte  
8 CM (10 CM FOR PLATER) BETONG PÅ 20 CM  
KAPILLERBRETTENDE SANDSJEKT.  
 Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3  
F.kap. 54:3  
Kjelleryttervegger  
 Betong  Betongblokk  Blokk av lettsaggrebetong  
 Annet (beskriv)  
Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:  
 Utførelse angitt på tegningene - KPE-SNITT OG KOELLERPLAN  
 Særlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte  
20 CM BETONG + 5 CM BEKPLATE (15 CM BEKPLATE + 7,5 CM  
TRULLEREN, PLATE MOT  
TRULLEREN, PLATE MOT  
SÆRSKILT PLATONPLAN, UTVENDE,  
 Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43  
F.kap. 54:3  
F.kap. 55  
Yttervegg, dør og vindu  
Veggmateriale:  Tre  Tegl  Betong (Betong i gavler med utv. KOLL)  
 Leimbetong (oppgi type)  
Veggutførelse:  Plassbygd  Fabrikkmønstrete elementer/seksjonshus  
(oppgi fabrikk og type)  
Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:  
 Utførelse angitt på tegningene - KPE-SNITT OG ETASJERPLAN  
 Særlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 1  
4\* BANDINGVEGG, 10 CM HINEBALLULLSOL, INNA DIFFRET  
PAPP OG 11 MM GIPS  
PLATE UTV. 8 MM  
UTLEGGT ETERTIT  
(f = vindus- og dørlater. f = total ytterveggflate) PÅ  
3,2 MM INTERNTIT.  
 Særskilt dokumentasjon i eget bilag

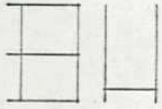
F.kap. 43  
F.kap. 53  
F.kap. 55  
Skillekonstruksjoner mellom leiligheter  
Materiale:  Tre  Tegl  Betong  
 Leimbetong (oppgi type)  
Utførelse:  Plassbygd  Fabrikkmønstrete elementer/seksjonshus  
(oppgi fabrikk og type)  
Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:  
 Utførelse angitt på tegningene - KPE ETASJERPLAN  
 Særlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 1  
BÆRENDE SKILLEVEGGER 18 CM BETONG,  
SÆRSKILT PÅ  
BÆRENDE GIDER  
 Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44  
F.kap. 53  
F.kap. 54:3  
F.kap. 55:41  
Erosjeksiller og balkong  
Materiale:  Tre  Betong  Leimbetong (oppgi type)  
 Annet (beskriv)  
Utførelse:  Plassbygd  Fabrikkmønstrete elementer/seksjonshus  
(oppgi fabrikk og type)  
Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:  
 Utførelse angitt på tegningene - KPE-SNITT  
 Særlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte 1  
22,5 CM BETONG (20 MOTTAK) MED ISOLET TRASKAL/BELLEG  
OVER KJELLER OG AUGESTING  
 Særskilt dokumentasjon i eget bilag  
BELESA OVER ANDRE ETASJER (2,13)

3

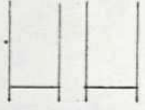
# BH

## LEILIGHET FOR BEVEGELSESHEMMEDE



2

2-ROMSKOMBINASJON PÅ DEN ENE SIDE AV TRAPPEROM OG STANDARD 3-4-ROMS LEILIGHET PÅ DEN ANDRE SIDE



3

STANDARD 3-4-ROMS LEILIGHET PÅ BEGGE SIDER AV TRAPPEROM

BYGNINGSRÅD  
 -7.2.72\*00999  
 BEHANDLET I SAK NR.  
 TROLDHEIM

FIRE ULIKE TRAPPEROM AVSPEILER DET EKSTRA SOVEROMS PLASSERING PÅ HENHOLDSVIS SOVEROMSSIDE SOM STUESIDE KOMBINERT MED HOVEDINNGANGSFORHOLD FRA SOVEROMSSIDE ELLER STUESIDE



V

EKSTRA SOVEROM PÅ SOVEROMSSIDE HOVEDINNGANG MOT STUESIDE



X

EKSTRA SOVEROM PÅ SOVEROMSSIDE HOVEDINNGANG MOT SOVEROMSSIDE



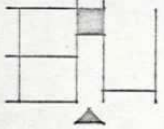
Y

EKSTRA SOVEROM PÅ STUESIDE HOVEDINNGANG MOT STUESIDE



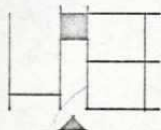
Z

EKSTRA SOVEROM PÅ STUESIDE HOVEDINNGANG MOT SOVEROMSSIDE



2V

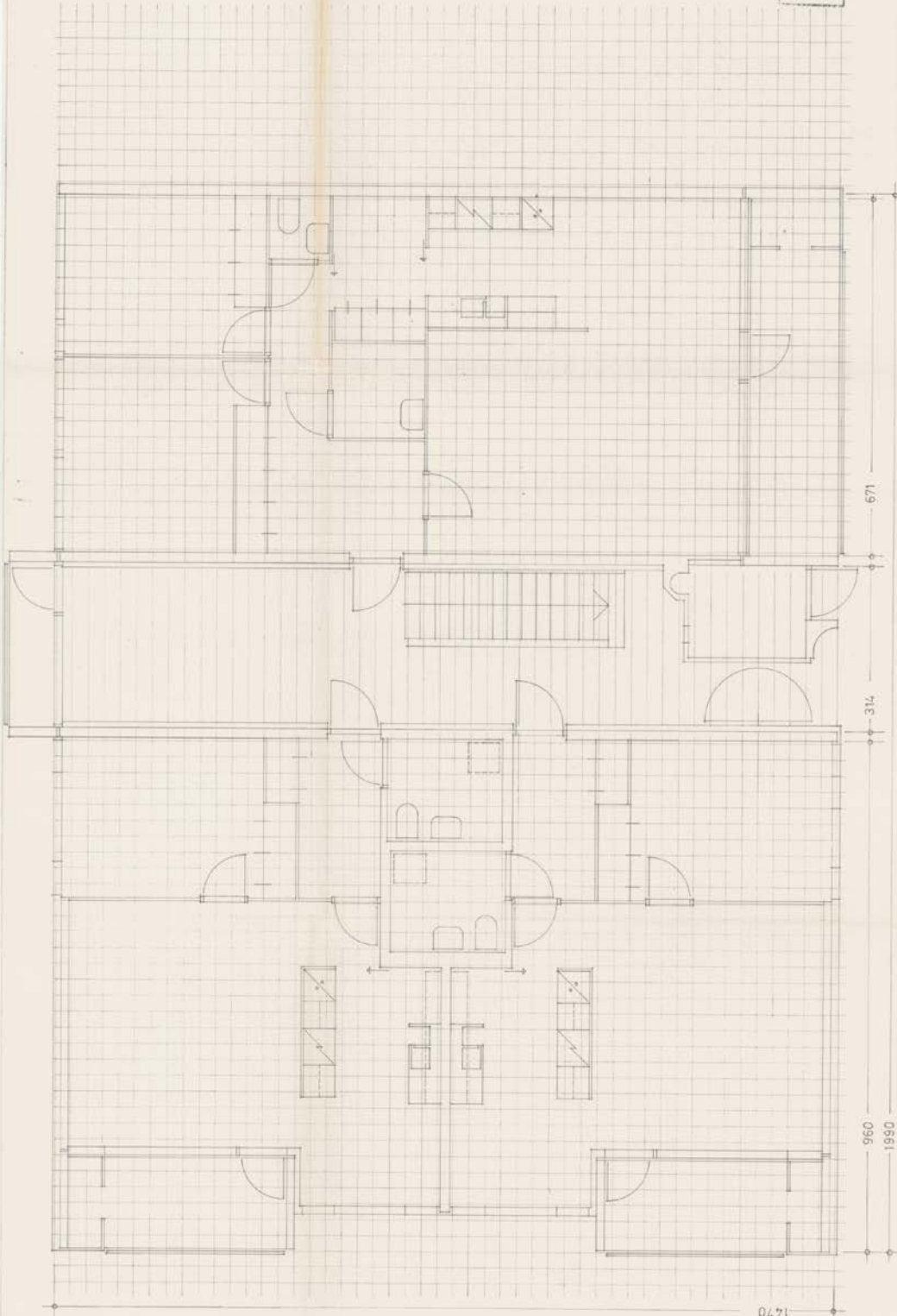
KOMBINASJON AV TALL OG BOKSTAV ANGIR HVA SLAGS LEILIGHETER BLOKKENHETEN HAR ; DET EKSTRA SOVEROMS PLASSERING SAMT HOVEDINNGANGSSIDE




2VS

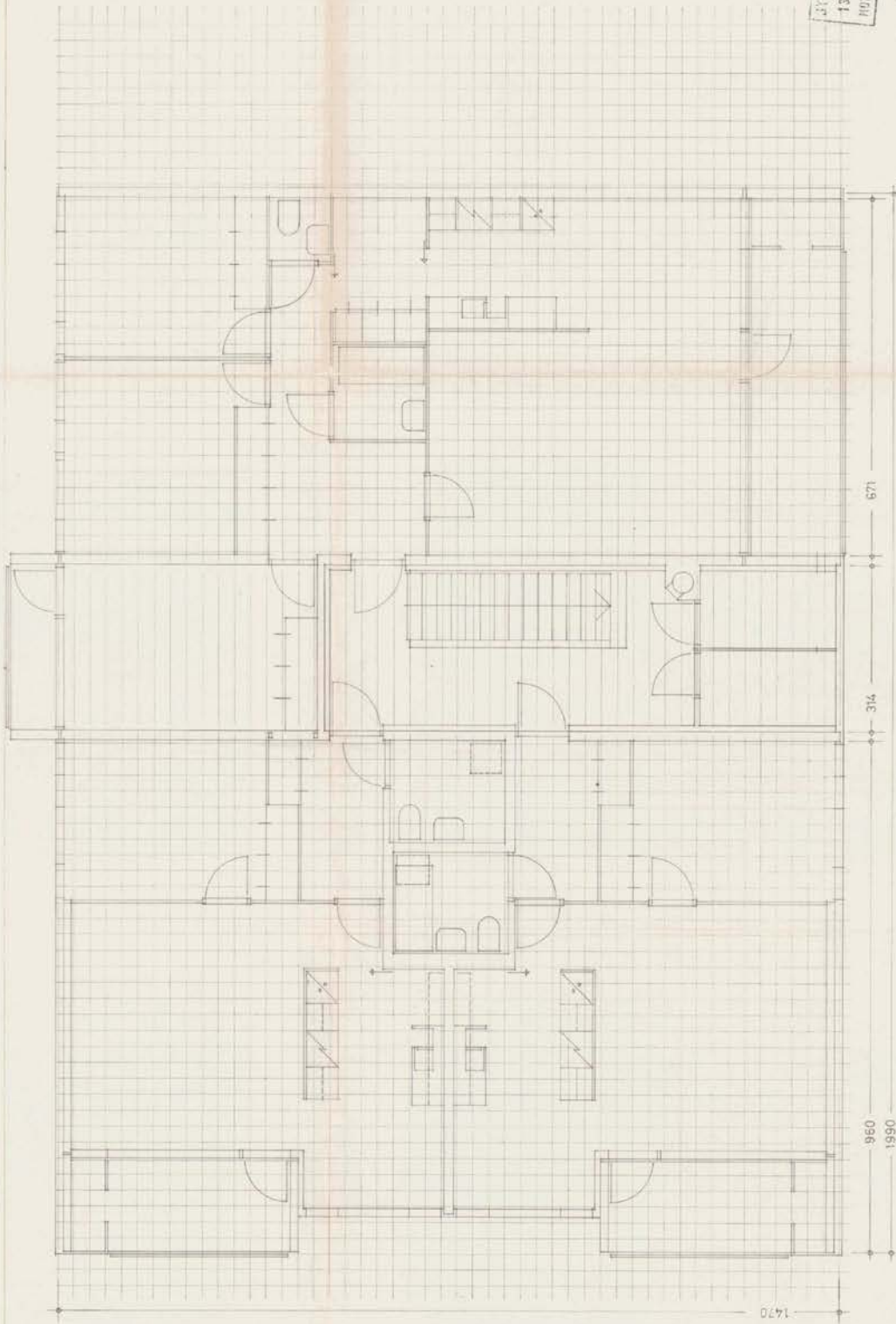
BOKSTAVEN S ETTER KOMBINASJONEN ANGIR SPEILVENDING OM TRAPPEROMSAKSEN

ALLE 3-4-ROMS LEILIGHETER MOT FRIGAVLER FÅR EN INNADSLÅENDE FRANSK DØR MED REKKVERK INNSATT I DEN ISOLERTE PÅHENGVEGGEN



TEGNINGEN ER  
 BEREGNET PÅ  
 -7.2.72-0199  
**BYGNINGSRÅD**  
 BYGNINGSRÅDET  
 13.4.72-06657  
 NOTIERT - J.R. BR.

BYGGEMETODEN		Indeks	Signatur	Datum
Betelling	A.S. HUSEBY - FLÅTAS UTBYGGINGSSELSKAP	Målestokk	Dokument	
		1/50	Sjette	
		Tegning nr.		01415
<b>2V</b> INNGANGSETASJE		 <b>ARKIPLAN AS</b> ARKITEKTER KORNANSGATE 7 0600 TORSHØIM - TELEF. 20212 30790		



BYGGNINGSRÅD  
 13.4.72 • 06656 -  
 HUSBYBY - UD. NR.

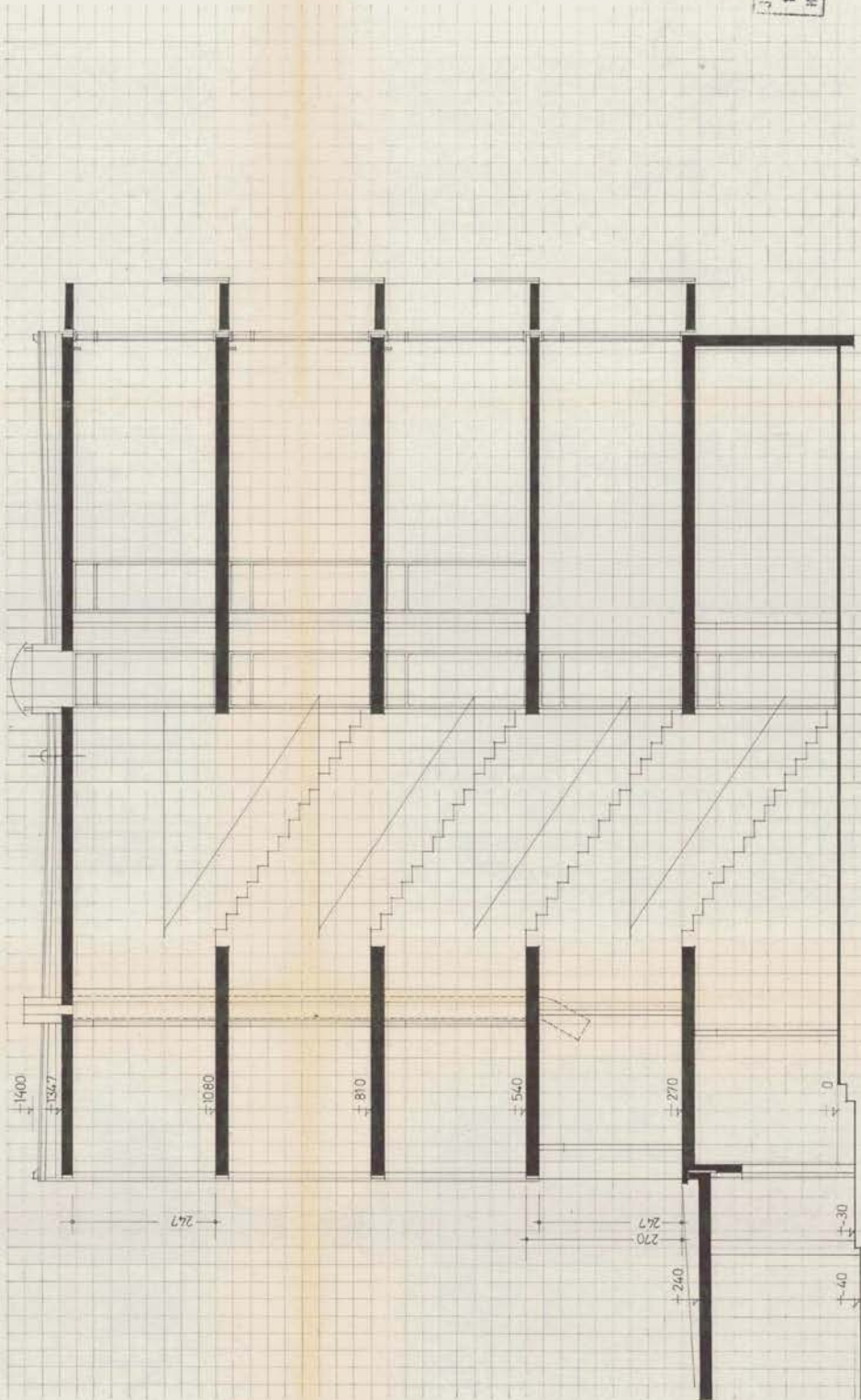
BYGGNINGSRÅD NR.  
 13.4.72 • 06656 -  
 HUSBYBY - UD. NR.

BYGGNINGSRÅD		Prosjekt	Sjener	Datum
A-5 HUSEBY - FLÅTÅS UTBYGGINGSSKAP		Målestokk	Dokument	
2V NORMAL ETASJE		1/50	Byggeskisse	01.10.72
		Bygning nr.	01409	
 <b>ARKIPLAN AS</b> ARKITEKTER KJØPMANNSGT. 8 • 7000 TRONDHEIM • TELEF. 20212 30720				



J. ØSTHAUGSØNDAL  
 13.4.72 • 06.55  
 RUTEGATE - J. Ø. NR.

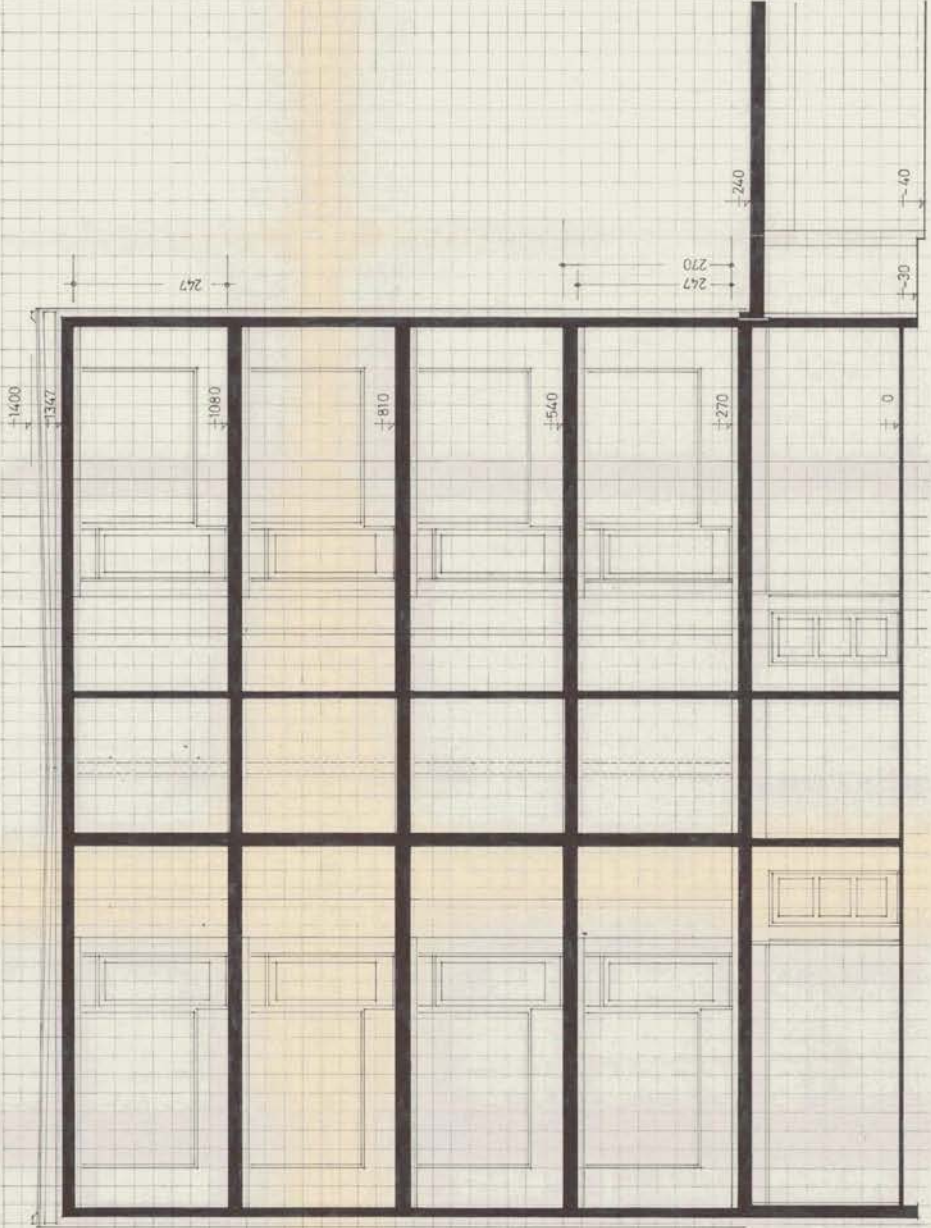
BYGGERIET/UTLEIING		Indeks	Signatur	Datum
A.S. HUSEBY - FLATRS UTBYGGINGSSKAP		Målestokk	1/30	Datum
2.3.BH RULLESJØ TILPASSET INNGANGSETTASJE		Tegning nr.	01407	
<b>ARKIPLAN AS</b> ARKITEKTER KJØPMANNSGATE 8 • 7000 TRONDHEIM • TELEF. 20212 30720		Signatur	STIE	



TRONDHEIM  
 ERHVERVETS SAK NR.  
 -7.5.72-00996  
**BYGNINGSRÅD**

JYGNINGSBUREAU  
 13.4.72-00055  
 HOTTIAT - JR. NR.

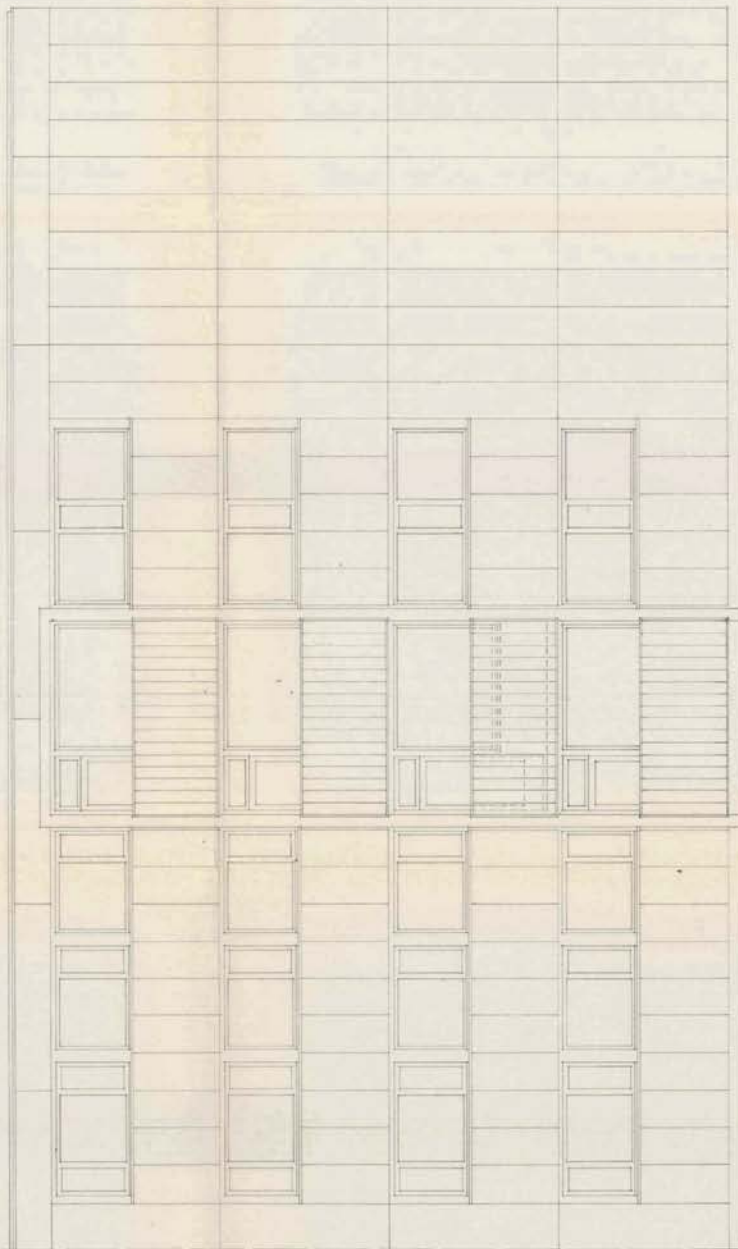
BYGNINGSBUDSG		Stykker	Datum
Bestilling	A-S HUSEBY - FLATAS UTBYGGINGSSELSKAP	Målsh. 1/50	Datum 29/2/92
V•VS GNITT		Signatur	STE
ARKIPLAN AS KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20212 - 30224		Tegning nr. 01437	



BYGGNINGSBYRÅ  
 7. 5. 72 • 0996  
 BYGGNINGSBYRÅ


BYGGNINGSBYRÅ  
 13. 4. 72 • 06355  
 NOTARIAT - J. R. NR.

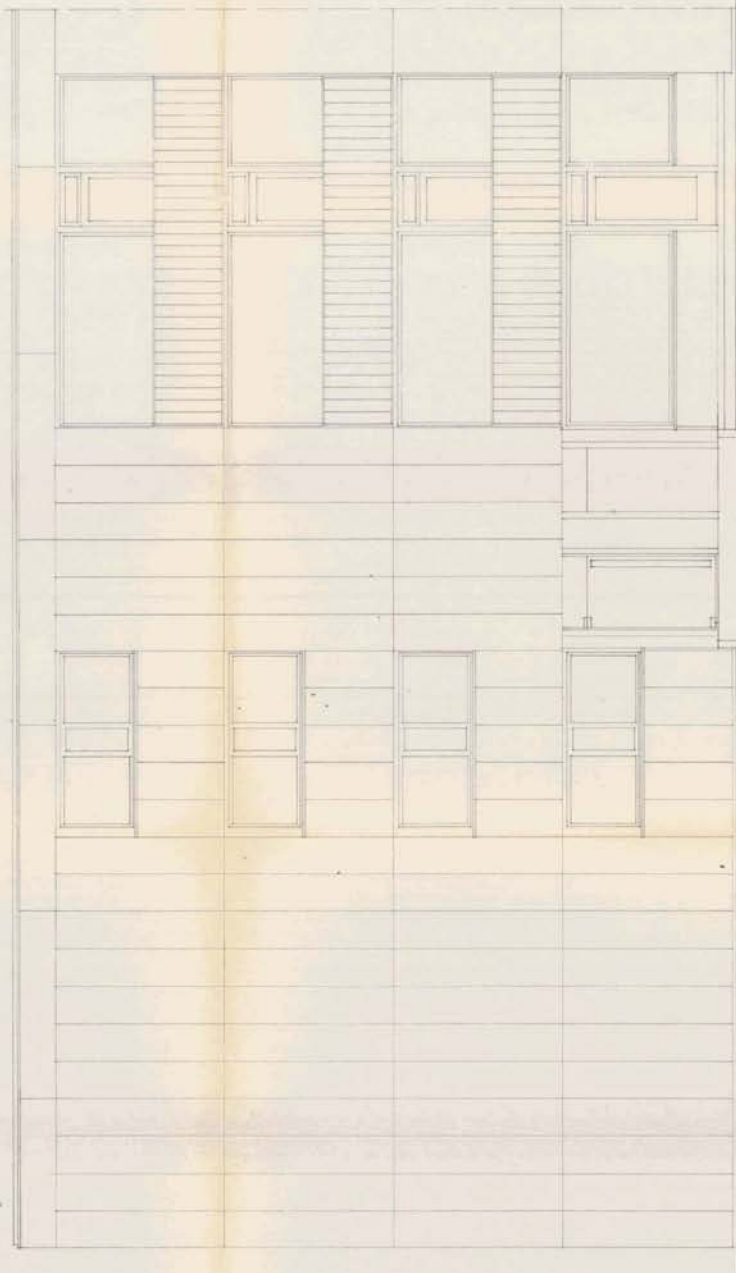
BYGGNINGSBYRÅ	Byggnadsnärings	Byggnadsnärings	Byggnadsnärings
Arkitekt	Arkitekt	Arkitekt	Arkitekt
A-S HUSEBY - FLÅTÅS UTBYGGINGSSELSKAP	A-S HUSEBY - FLÅTÅS UTBYGGINGSSELSKAP	A-S HUSEBY - FLÅTÅS UTBYGGINGSSELSKAP	A-S HUSEBY - FLÅTÅS UTBYGGINGSSELSKAP
2 SNITT	2 SNITT	2 SNITT	2 SNITT
01435	01435	01435	01435
ARKIPLAN AS 4.00PANNISJÖT 8 - 7000 TRONÖHEIM - TELEF. 20317	ARKIPLAN AS 4.00PANNISJÖT 8 - 7000 TRONÖHEIM - TELEF. 20317	ARKIPLAN AS 4.00PANNISJÖT 8 - 7000 TRONÖHEIM - TELEF. 20317	ARKIPLAN AS 4.00PANNISJÖT 8 - 7000 TRONÖHEIM - TELEF. 20317



TFGHDEHEIM  
 BIRKBEIT VAK NR.  
 - 7. 6. 72 - 00096  
 BYGNINGSRÅD


BYGNINGSRÅDET  
 13.4.72\*06355  
 BIRKBEIT - 62. NR.

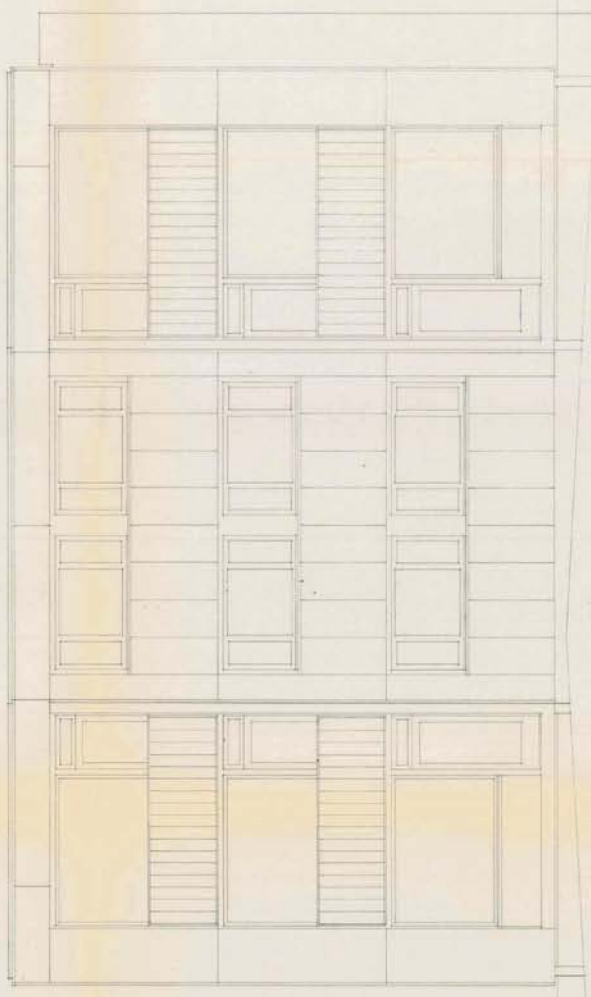
BYGNINGSRÅDET		Indeks	Signatur	Datum
Betting		Målestokk	Datum	Signature
A-S HUSEBY - FLATRS UTBYGGINGSSELSKAP		1/50	08.02.72	STRE
2V SOVERFASADE		Tegning nr. 01451		
 <b>ARKIPLAN AS</b> ARKITEKTER KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 20112 - 30720				



BYGGINGSSKISSE  
 BESKRIVELSE  
 - 7.5.72 • 00.016  
 BYGGINGSRÅD

BYGGINGSSKISSE  
 13.4.72 • 00.055  
 NOTAT - J.N. NR.

Betegnelse	Indeks	Signatur	Datum
Betegnelse			
A/S HUSEBY - FLATÅS UTBYGGINGSSELSKAP			Dato 20.2.72
2V	1/100	Signatur	ORIE.
STUEFASADE		Teigning nr.	0144 r
 <b>ARKIPLAN AS</b> ARKITEKTER KJØPMANNSGT. 6 • 7000 TRONDHEIM • TELEF. 20212-30720			



TRONDHEIM  
KJØPMANNSSKAP  
-4.3.72-0996  
BYGNINGSRÅD

UTBYGGINGSNOTIS  
13.4.72-0655  
HOTTATT -GJ. NR.

Beskrivelse	Indeks	S. antall	Dato
A-S HUSEBY - FLATAS UTBYGGINGSSELSKAP	Arkitekt 1/30		20.2.72.
2 ØEIG GAVELFASADE	Signatur ESTJE		
Fagning nr.			01465



**ARKIPLAN AS** ARKITEKTER  
KJØPMANNSGT. 8 · 7000 TRONDHEIM · TELEF. 2012 · 30720

A/S Huseby-Flatås Utbyggingsselskap  
Kolstadflata  
7078 SAUPSTAD

72/999.PP/JG

MIDTEGGEN 2 OPPGANG D GRUPPE T.

Inspeksjon ble foretatt den 11-6-75.

Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved for oppgangen.

Leilighetene er utført etter bygningsrådets godkjente tegninger datert 7-6-72.

Arbeidet ble igangsatt i mars 1974.

TROMDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 12.6.1975

P. Pedersen

# Nabolagsprofil

Midteggan 2D - Nabolaget Saupstad/Midteggan - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Midteggan Linje 2, 16, 23, 50, 52, 53, 104	2 min	0.2 km
Heimdal stasjon Buss, tog	17 min	1.4 km
Heimdal stasjon Linje R70	18 min	1.4 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	17 min	12.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min	13 km

## Skoler

Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	5 min	0.3 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	7 min	0.6 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	18 min	1.4 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	20 min	1.7 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	4 min	2.1 km
Heimdal videregående skole 730 elever	8 min	0.6 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	21 min	1.6 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

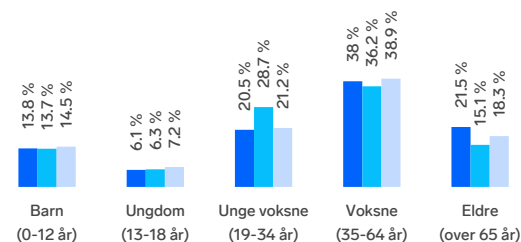
Bra 69/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Saupstad/Midteggan	1 386	728
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Ringan barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min	0.7 km
Skyttervegen barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min	0.8 km
Kolstad barnehage (1-5 år) 127 barn	13 min	1 km

## Dagligvare

Coop Extra Kolstad Post i butikk, PostNord	12 min	0.9 km
Spar Heimdal	14 min	



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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



### Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



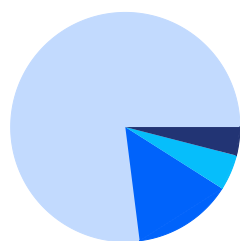
### Trygghet der barna ferdes

Trygge 80/100

## Sport

Eggatunet ballplass, nm. Ballspill	3 min	0.3 km
Døveskolen ballplass Fotball	5 min	0.3 km
3T-Saupstad	11 min	
3T-Rosten	13 min	

## Boligmasse



■ 14% enebolig  
■ 5% rekkehus  
■ 77% blokk  
■ 4% annet

«Rolig og fint, flinke vaktmestere og nære skog og mark. Fine grøntområder med butikksentre ikke så langt unna. Stilt, fredelig og gode bussforbindelser ned til sentrum av Trondheim»

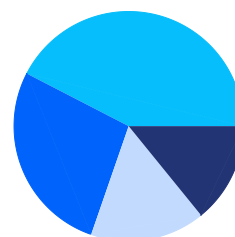
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

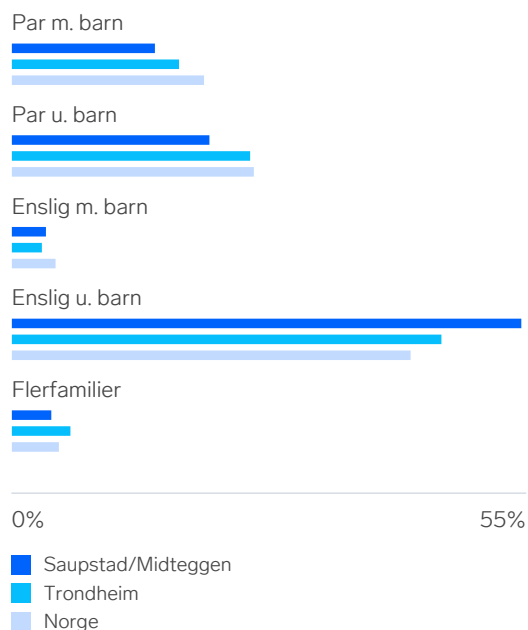
StorM Senter	18 min
Boots apotek Saupstad	11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder  
■ 42% 6-12 år  
■ 16% 13-15 år  
■ 14% 16-18 år

## Familiesammensetning

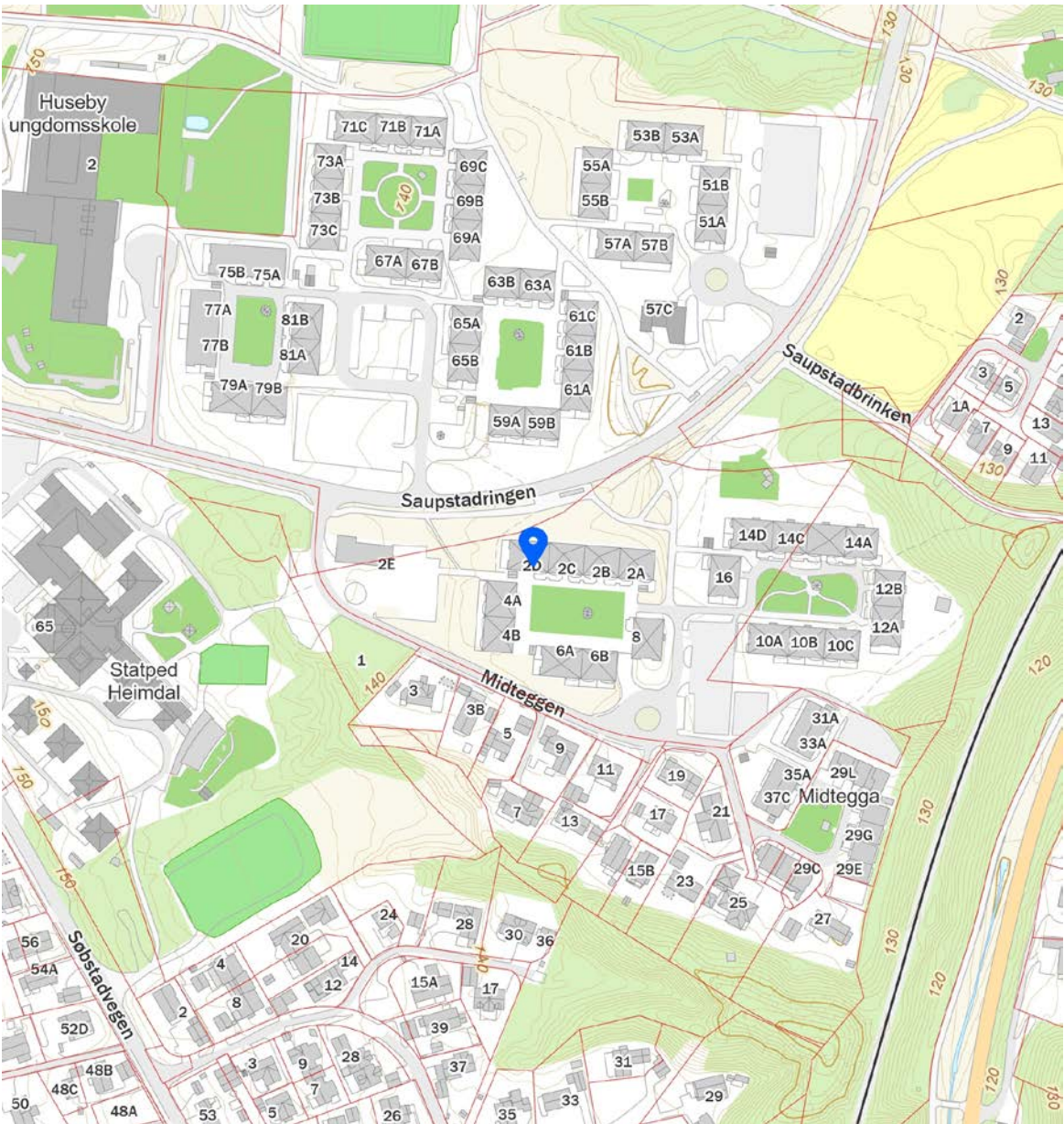
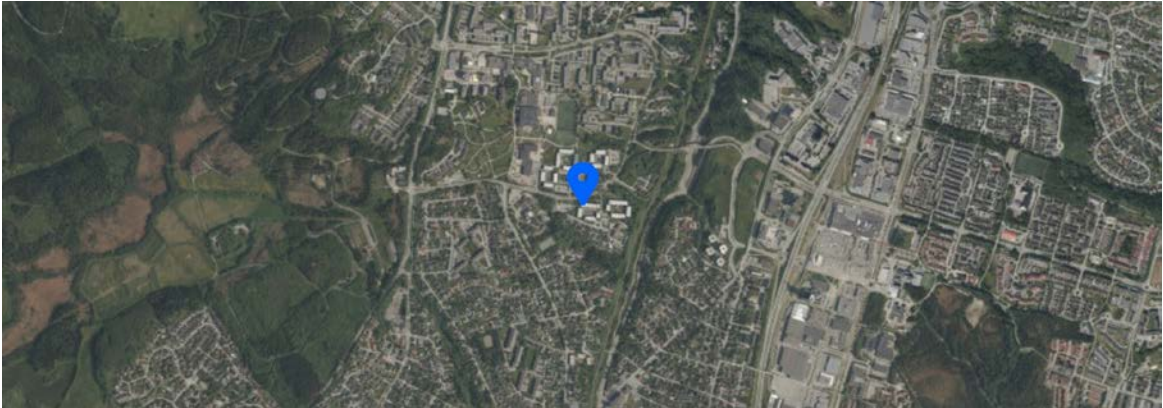



## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



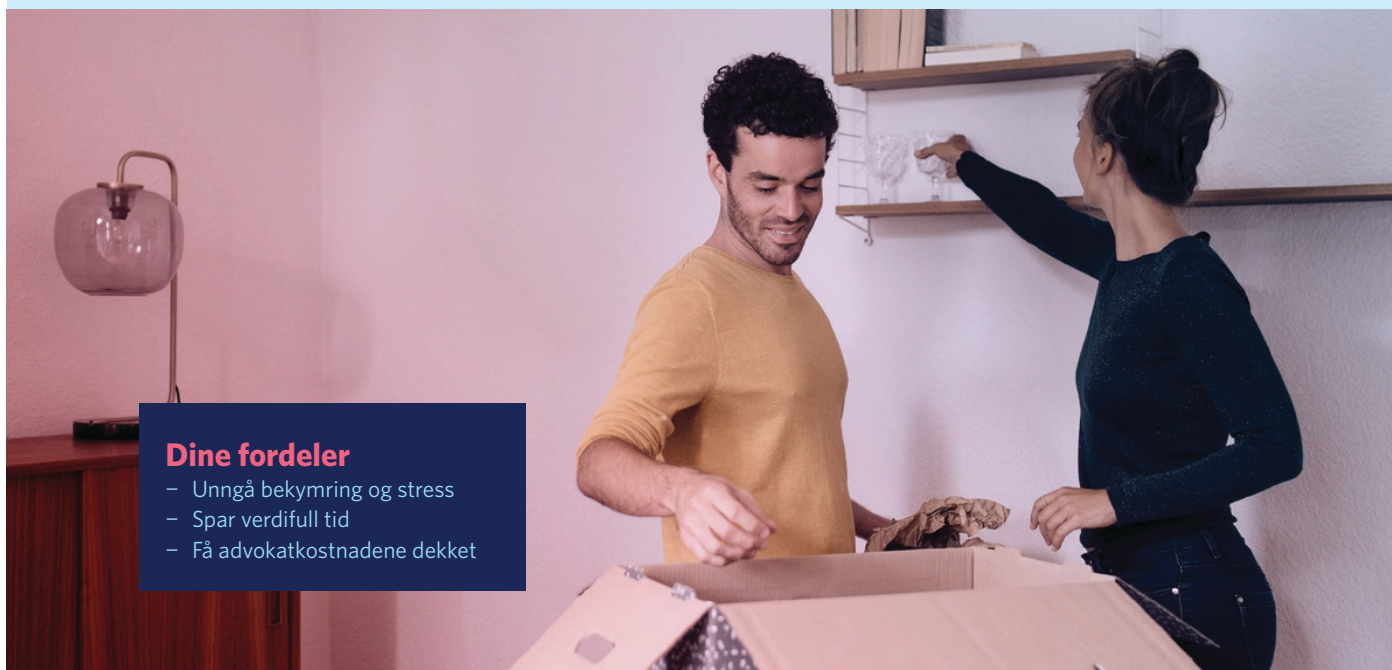
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



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



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

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



Marit Skolmli  
Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no  
+47 970 54 430

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Marit Skolmli  
marit.skolmli@emera.no  
970 54 430

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Trondheim  
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING