



**WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS PRESENTERER:**

- 4-roms borettslagsleilighet
- Sentral beliggenhet på Persaunet
- Lys og fin leilighet
- Store grønt områder
- Leiligheten ligger i 3. etasje



## Persaunet

Fernanda Nissens veg 31, 7046 Trondheim Eiendomstype: B/L andel 59 BRA ca:109 m2

PRISANTYDNING **KR. 3.250.000,-**

+ FELLESGJELD CA. KR. 1.039.688,-  
TOTALPRIS CA. KR. 4.289.688- + OMK

## NØKKELINFORMASJON

### Adresse

Fernanda Nissens veg  
31, 7046 Trondheim

### Prisantydning

kr 3.250.000,-

### Andel fellesgjeld

Ca. kr. 1.039.688,-

### Felleskostnader

Ca. kr 7.200,- pr. mnd.

**BRA-i ca:** 91 m<sup>2</sup>

**BRA-e ca:** 18 m<sup>2</sup>

**Ant. sov.** 3

**Boligtype** Leilighet

**Eierform** Andel

**Byggeår** 1964

**Etasje** 3

## INNHold

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

BILDEPRESENTASJON

**TILSTANDSRAPPORT**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

INFORMASJON OM BORETTSLAGET

BUDSKJEMA



*Megler:*

**Asle Alseth**

Advokat MNA og Eiendomsmegler

Mobil: 988 80 984

e-post: [aa@adwk.no](mailto:aa@adwk.no)

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

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

## BESKRIVELSE

<b>Oppdragsansvarlig</b>	Advokat og Eiendomsmegler Asle Alsethaug M.N.E.F Tlf 988 80 984 / aa@adwk.no
<b>Firma</b>	<b>WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS</b> org.nr. 914 906 423
<b>Forretningsadresse</b>	Kjøpmannsgata 52, 2.etg. Trondheim
<b>Hjemmelshaver</b>	Agnes Olea Erlandsen v/fullmektig
<b>Oppdragsnummer</b>	2998/2024
<b>Adresse</b>	Fernanda Nissens veg 31, 7046 Trondheim
<b>Type eiendom</b>	Andelsleilighet
<b>Tomt</b>	Tomten er eid av borettslaget.
<b>Byggeår</b>	1964
<b>Betegnelse</b>	Kommunenr. 5001 Gnr. 13 og bnr. 51 Baldershage Borettslag, 7046 Trondheim Andelsnummer: 59
<b>Arealer</b>	<b>BRA- i:</b> Ca. 91 m <sup>2</sup> <b>BRA- e:</b> Ca. 18m <sup>2</sup> <b>BRA totalt:</b> Ca. 109 m <sup>2</sup> <b>TBA:</b> Ca. 14 m <sup>2</sup>  Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Arealoppmålingen er foretatt av takstmann. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk. Rommenes bruk kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dette er forhold som byder/kjøper må undersøke før han gir inn bud eller inngår en bindende avtale.

#### **Konsesjon**

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

#### **Forsikring m.m.**

Bygningsmassen er forsikret gjennom Tryg forsikring..

Opplysningene er gitt av forretningsfører. Boligselskapet kan med kort varsel endre forsikringsselskap. Vi tar forbehold om riktigheten av opplysningene, da endringer kan ha forekommet.

Kjøper er ansvarlig for å tegne de nødvendige tilleggsforsikringer; innbo m.m.

#### **Finansiering**

Våre kunder tilbys gratis økonomisk rådgivning med Selbu Sparebank.

<b>Ligningsverdi</b>	Er under innhenting.
<b>Reguleringsforhold</b>	Området er regulert til boligformål. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til Wedø Kahn advokatfirma AS. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.
<b>Ferdigattest</b>	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for selve leiligheten. (Ferdigattest ble i utgangspunktet innført fra 1997.)
<b>Byggemåte</b>	Se vedlagte tilstandsrapport og egenerklæring fra selger for informasjon.
<b>Parkering</b>	Kan søkes til styret. Styret i borettslaget tildeler garasjer. For tildelingsregler må styret kontaktes.
<b>Heftelser som kjøper bl.a. vil være ansvarlig for</b>	Heftelser som ikke er direkte pengeheftelser og som fremgår av grunnboken.
<b>Andre relevante opplysninger</b>	Se alle vedleggene som bl.a. følger denne salgsoppgaven. Dette er vedlegg som interessenter / byder må gjøre seg kjent med før han inngår bud eller inngår en bindende avtale.
<b>Oppvarming</b>	Elektrisk oppvarming. Det kan være mulighet for ved, konferer dette med borettslaget. Vedovn/ildsted er ikke kontrollert.
<b>Energiklasse</b>	G
<b>Innhold</b>	Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder bl.a. følgende:  Èntre, bad, vaskerom, wc, stue, kjøkken, og 3 soverom.  Hvitevarer medfølger som hovedregel ikke handelen, med mindre annet er avtalt direkte mellom byder/kjøper og selger.

<b>Bod</b>	Leiligheten disponerer flere boder. Konferer med megler for mer informasjon (Boder i kjeller).
<b>Beliggenhet</b>	Leiligheten ligger sentralt på Persaunet, og ligger med gangavstand til Valentinlyst senteret og plantasjen m.m. Flotte turmuligheter i området, og flere studiemuligheter (ikke langt fra NTNU).
<b>Adkomst</b>	Se for øvrig kart.
<b>Forretningsfører</b>	OBOS.  Det forutsettes at interessenter/bydere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler inneholder bestemmelser om bl.a. vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold, som kjøper blir bundet av. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler.
<b>Forkjøpsrett</b>	Borettslaget praktiserer forkjøpsrett, og styret må godkjenne ny andelseier. Godkjennelsen av ny andelseier er byder/kjøper sitt ansvar og risiko i sin helhet.
<b>Fellesutgifter</b>	Ca. Kr. 7.200, - pr. mnd. Det må forventes at felleskostnader/husleie kan øke ytterligere grunnet vedlikehold av bygningsmassen. Felleskostnadene dekker: Se vedlagt informasjon fra borettslaget.
<b>Renter / avdrag</b>	Se vedlagte informasjon om borettslaget.
<b>Prisantydning</b>	Kr. 3.250.000*,-
<b>Andel fellesgjeld</b>	Ca. Kr. 1.039.688, -

<b>Omkostninger</b>	<p>Beregnete omkostninger ved salg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500,-</li> <li>- Tinglysingsgebyr pr. pantedokument kr 500,-</li> <li>- Eierskiftegebyr ca. kr. 6.385,-</li> <li>- Grunnboksutskrift kr. 777,-</li> </ul> <p>Omkostninger ved salg ca. <b>kr 8.162,-</b></p> <p>Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer, tinglysning av flere pantedokumenter e.l.</p>
<b>Totalpris inkl. omk. *</b>	<b>Ca. kr. 4.297.850, -, ved salg til prisantydning.</b>
<b>Radon</b>	Eiendommen er ikke radonmålt ifølge selger.
<b>Visning</b>	Etter avtale med megler.
<b>Overtakelse</b>	Ledig omgående.
<b>Eierskifteforsikring</b>	Selger har tegnet eierskifteforsikring.
<b>Viktig informasjon</b>	Se "Tilstandsrapport" og alle vedlegg som ligger vedlagt i salgsoppgaven (Dødsbo).
<b>Spesielle bestemmelser</b>	<p>Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.</p> <p>Er det uoverensstemmelser mellom den informasjonen som er skrevet direkte i selve salgsoppgaven og de vedlagte dokumentene, som eksempel våtromsrapport, opplysninger fra forretningsfører, opplysninger fra selger, informasjon fra styret etc., er det vedleggene som gjelder.</p> <p>Er det uoverensstemmelser mellom opplysningene som oppdragsansvarlig, takstmann og selger har gitt til byder/kjøper før budaksept, skal det være følgende prioritet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Oppdragsgiver/selger har høyest prioritet (gjelder ikke salg av dødsbo).</li> <li>2. Takstmann, offentlige eller private dokumenter har nest</li> </ol>

- høyest prioritet.
3. Oppdragsansvarlig (Jurist/Megler/Advokatfirmaet) skal ha lavest prioritet.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte Tilstandsrapport bolig som ligger vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen eller el. anlegget på eiendommen.

**Særskilte opplysninger og informasjon:**

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave og vedlegg til denne, også egenerklæring fra selger. Videre oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig. Interessenter oppfordres særskilt til å gå igjennom eiendommen med bygningskyndige og sette seg, grundig inn i de nødvendige opplysninger som følger av salgsoppgaven med vedlegg, og eventuelt vedlagte hefte i sin helhet, før man gir inn et bud eller inngår en bindende avtale. Endelig bør interessenter innhente den nødvendige kompetanse før man gir inn et bud eller inngår en bindende avtale.

**Heftelser og servitutter:**

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bla. Felleskostnader.

**Ved forbrukerkjøp:**

Eiendommen kan ha mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virker inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.



Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven §3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvending areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1kvm.

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

Dersom du oppdager forhold som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Næringsdrivende:**

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

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

**Tinglysning av skjøte:**

Det forutsettes at skjøte blir tinglyst på ny eier når handelen er sluttet, hvis annet ikke er skriftlig avtalt før budaksept.

**Budgivning:**

Oppdragsansvarlig er ikke forpliktet til å formidle bud til selger før tidligst etter kl. 12.00 påfølgende dag, etter at annonsert visning er avholdt. Dette forbeholdet gjelder kun i forbrukerforhold, hvis annet ikke er avtalt. Alle bud skal inngis skriftlig sammen med kopi av legitimasjon.

På det tidspunkt et kjøpstilbud (budskjema) på eiendommen blir akseptert av selger, vil det foreligge en bindende kjøpsrettslig avtale mellom byder/kjøper og selger. Kjøpstilbud (budskjema) vil fungere som en midlertidig kjøpekontrakt mellom partene.

**Hvitvasking:**

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA er underlagt lov om hvitvasking.

**Personvern:**

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

**Honorar:**

Selger (oppdragsgiver) betaler ca. kr. 120.000,- eks. direkteutlegg.

**ANNEN VIKTIG INFORMASJON**

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent på eiendommen.

### **Ny Lov om avhending av fast eiendom**

Fra 1. januar 2022 trer ny avhendingslov i kraft. Loven gjelder for avtaler mellom kjøper og selger som er inngått 1. januar 2022 eller senere. Samtidig endres krav til innhold i tilstandsrapport og vilkår for tegning av boligselgerforsikring. Dersom du vurderer å legge inn bud på en eiendom etter 1. januar 2022, bør du kontakte megler for å få avklart at innholdet i tilstandsrapporten oppfyller de nye kravene, og du bør få avklart om selger har tegnet boligselgerforsikring etter nye vilkår.

Etter ny avhendingslov som trer i kraft 1. januar 2022, kan kjøper ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig. Spør megler dersom noe er uklart.

### **Omsetning av brukt bolig**

En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

### **Tilstandsrapport**

Tilstandsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklærings skjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### **Løsøre og tilbehør**

Med mindre selger eller kjøper avtaler noe annet, selges eiendommen i utgangspunktet uten hvitevarer og annet løsøre.

### **Energimerking av eiendom**

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### **Radon**

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m<sup>3</sup>. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. For ytterligere informasjon om radon, se [www.dsa.nnradon](http://www.dsa.nnradon).

### **Salgs - og betalingsvilkår**

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres. Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

### **Budgivning**

Bud må inngis skriftlig og må minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, eller senere. For at megler skal kunne formidle bud til selger og øvrige budgivere, må megler få kopi av budgivers legitimasjon og signatur. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser.

### **Viktig informasjon før og ved budgivning**

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart.

Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og du må forsikre deg om at budet er kommet frem til megler. Dette er byder/kjøper sitt ansvar og risiko i sin helhet.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

### **Bindende avtale**

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

### **Kjøper er utenlandsk statsborger**

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

### **Hvitvasking**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

### **Personopplysninger**

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset.

## BILDEPRESENTASJON

### Veranda og grøntområde



# Stue





**Kjøkken**



**WC**



**Soverom**



**Sov**



**Sov**



**Bad**



**Gang**



## Plantegning over leilighet



### Fernanda Nissens veg 31 3. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

### VIKTIG INFORMASJON:



# Tilstandsrapport

📍 Fernanda Nissens veg 31, 7046 TRONDHEIM

🏠 TRONDHEIM kommune

# gnr. 13, bnr. 51

# Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 91 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 12.09.2024

Oppdragsnr.: 19108-1381

Referansenummer: CE5424

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Arne Morten Berg  
Uavhengig Takstingeniør  
mortisen@online.no  
901 31 806



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje eller normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplicht for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst [[Forside](#)] eller iVerdi [[Hjem-iVerdi](#)].






Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	<b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b> 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.
	<b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b> 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.
	<b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b> 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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	<b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b> Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	<b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b> Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten har behov for oppgraderinger.

### Leilighet - Byggeår: 1964

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har glatt hovedytterdør, årstall ukjent  
og skyvebalkongdør i malt tre fra 2020.  
Balkongen er fra 2020

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg.  
Veggene har trepanel, malte plater og Strie.  
Innvendige tak har malte flater og himlingsplater.  
Laminatgulv på stue samt himling er fra 2020.  
Øvrige overflater er av eldre dato.  
Etasjeskille er av betongdekke.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over  
bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn  
med ukjent alder.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

##### Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før  
1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Det er epoksy på gulv og våtromstapet på vegger.  
Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår og  
dette er på vaskerom.  
Det er åpent ved innvendig tak mot vaskerom og  
det er etablert balansert ventilasjon på vaskerom.  
Av utstyr finnes det servant og dusjkabinett.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk  
mulig pga tilleggende konstruksjoner.

##### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før  
1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vaskerommet har epoksy på gulv og  
våtromstapet på vegger. Av utstyr finnes det  
opplegg for vaskemaskin og vegghengt vvb.  
Sluket som deles med bad, er et soilsluk fra  
opprinnelig byggeår.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk  
mulig pga tilleggende konstruksjoner.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 1984. Det er laminat  
på gulv og malte vegger.  
Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter  
enkel funksjonstest.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har vinylbelegg på gulv og tapet på  
vegger.  
Av utstyr finnes det et klosett.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med  
plastkappe.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

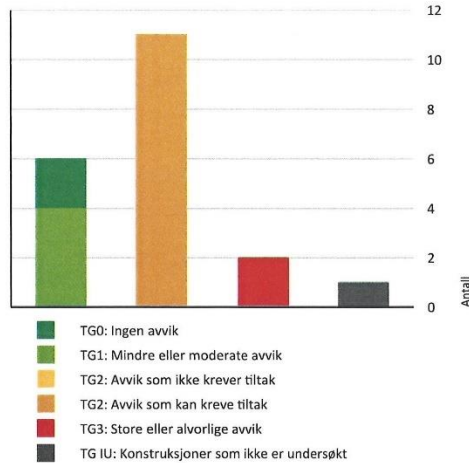
#### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente  
tegninger

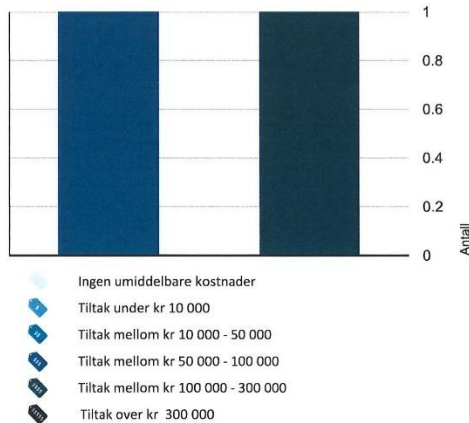
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Leilighet

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 3 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
Hentet fra Eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Leilighet

**Standard**  
Byggemåte: Boligblokk oppført i 1964. Bygget er på 3 etasjer + kjelleretasje. Hovedkonstruksjonen er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

### TG 1 Dører

Bygningen har glatt hovedytterdør, årstall ukjent og skyvebalkongdør i malt tre fra 2020.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er fra 2020

Årstall: 2020 Kilde: Eier

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte flater og himlingsplater. Laminatgulv på stue samt himling er fra 2020. Øvrige overflater er av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Overflater er noe aldringslitt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Tiltak må vurderes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 11mm høydeavvik på stue og 8mm på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn med ukjent alder.

**Vurdering av avvik:**

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

**Konsekvens/tiltak**

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

### TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

TG 2 er satt pga. alder/slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Tiltak må fortløpende vurderes.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er epoksy på gulv og våtromstapet på vegger. Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår og dette er på vaskerom. Det er åpent ved innvendig tak mot vaskerom og det er etablert balansert ventilasjon på vaskerom. Av utstyr finnes det servant og dusjkabinett.

Årstall: 1986 Kilde: Eier

**Vurdering av avvik:**

## Tilstandsrapport

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet har passert sin forventede levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En oppgradering bør sees i sammenheng med oppgradering av vaskerom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### 3 ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### 3 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet har epoksy på gulv og våtromstapet på vegger. Av utstyr finnes det opplegg for vaskemaskin og vegghengt vvb. Sluket som deles med bad, er et soilsluk fra opprinnelig byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### 3 ETASJE > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 3 ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 1984. Det er laminat på gulv og malte vegger. Mekanisk avtrekk over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Årstall: 1984 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det registreres noe svelling i benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

### 3 ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1984 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avtrekksvifte er aldriingsslett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning må påregnes.

## SPECIALROM

### 3 ETASJE > TOALETTRUM

#### Overflater og konstruksjon

Toalettrom har vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Av utstyr finnes det et klosett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

### TO 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ukjent**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Med tanke på alder bør det foretas en el-kontroll av el-anlegg i leiligheten.**

#### Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-kontroll dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

### TO 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

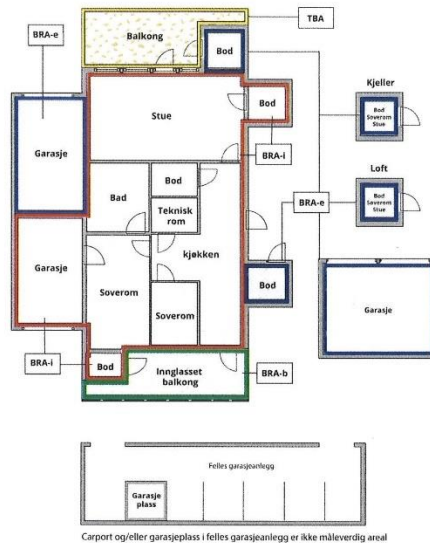
## Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodere
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

### Leilighet

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
3 Etasje	91			91	14
Kjeller		18		18	
<b>SUM</b>	<b>91</b>	<b>18</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré , Bad , Vaskerom , Toalettrom , Kjøkken , Stue , 3 Soverom		
Kjeller		3 Boder	

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Vinduer, balkongdør og balkong er fra i 2020 samt laminatgulv.

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Leilighet	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	91	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Arne Morten Berg Agnes Olea Erlandsen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	13	51		0	19104.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fernanda Nissens veg 31

### Hjemmelshaver

Baldershage Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
Andel 59/BALDERSHAGE BORETTSLAG	947854798	Andel 59		Erlandsen Kåre

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

59

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1966

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Opplysninger gitt av selger på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- Bad, vaskerom (våtrom)
  - Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
  - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
  - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
  - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
  - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsrapporten utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delene av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CE5424>

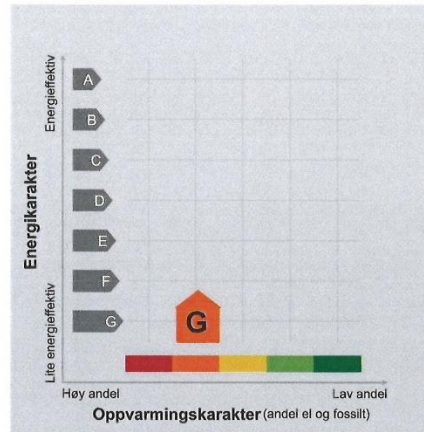
### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## ENERGIATTEST

Adresse	Fernanda Nissens veg 31
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182183873
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-23596
Dato	12.09.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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



---

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

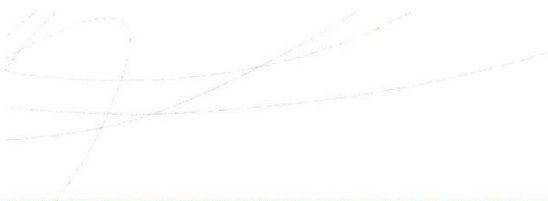
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 1964  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 91  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon:** Balansert ventilasjon





### **Om grunnlaget for energiattesten**

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

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

### **Om energimerkeordningen**

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### 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: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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.

#### **Tiltak 14: 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 15: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspørre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### **Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 21: 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 varmeanlegg**

**Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Wedø Kahn Advokatfirma AS  
Wedø Kahn Advokatfirmaet AS v/Wedø Kahn Advokatfirma AS  
Postboks 2022, 7410 TRONDHEIM  
E-post: aa@adwk.no

7996515

2063/59

19.08.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.08.2024.

Boligselskap: 2063 Baldershage Borettslag  
Organisasjonsnr: 947.854.798  
Andelseier: Kåre Erlandsen (bo)  
Leieobjektnr: 59  
Adresse: Fernanda Nissens Veg 31, 7046 TRONDHEIM  
Andelsnummer: 59  
Borettsinnskudd: kr 0,-  
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8688467.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- P-plass/garasje følger ikke andelen, men tildeles etter ansienitet. Ta kontakt med forretningsfører for tildeling av p-plass/garasje. Eierskiftegebyr belastes ny leietaker etter gjeldende satser.
- Megler må gjøre selger oppmerksom på at dersom de leier garasje-/parkeringsplass, må denne også sies opp. Oppsigelse meldes til forretningsfører. Det er 2 måneds oppsigelsestid.
- Ansvarlig for nøkkelbestilling er styreleder.
- Forkjøpsrett: Ja. Forhåndsavklaring av forkjøpsrett gjøres av styret, melding sendes til: baldershage@styrommet.no
- Når forkjøpsretten er avklart, kan melding om ny eier sendes til eierskifte@obos.no for registrering. Vennligst send krypter e-post/vedlegg med ny eiers navn, e-post, telefonnummer og personnummer.
- Styregodkjenning: Ja- OBOS godkjenner ny andelseier på vegne av styret, iht. styrevedtak fra 06.12.22.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* DANBA1-84261006196 S		87.000.000,-	1 år 3 md.	4	01.08.2025	Flyt	4,37%
* DANBA2-84261064323 S		1.500.000,-	1 år 2 md.	4	01.07.2025	Flyt	4,24%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:****Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.546,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.684,-
Kapitalkostnader	1.862,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
653,-		30.837,-	55.175,-	1.039.688,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* DANBA1-84261006196	1.005.032,-	3.660,-	01.08.2025	335.011,-
* DANBA2-84261064323	17.328,-	61,-	01.07.2025	5.776,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.023.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

**Kapitalkostnader**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Karoline Drangsholt tlf.22 86 83 42 ev. pr. e-post: [karoline.drangsholt@obos.no](mailto:karoline.drangsholt@obos.no). For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Ole Martin Handykken Fernanda Nissens Veg 25, 7046 TRONDHEIM, e-post: ohandlykken@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER**

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Ovennevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

## Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

# Ordensregler for Baldershage Borettslag

Hver enkelt andelseier er selv og for sin husstand ansvarlig for at følgende ordensregler blir fulgt.

## 1. Alminnelige ordensregler

- a. Ingen må sette fra seg uvedkommende ting i trapperom eller ganger. Sykler, barnevogner, ski og lignende skal enten plasseres i sykkelbod eller i egen kjellerbod.
- b. Beplantning slik som blomsterkasser, bed, og lignende må ikke beskadiges. Plener må ikke benyttes på en slik måte at de tar skade.
- c. Sengeklær og annet tøy skal ikke luftes eller ristes fra balkonger eller vinduer. Anvist tørkeplass skal brukes til dette. Banking av tepper skal skje på egne oppsatte stativ. På søn- og helligdager samt lørdag etter kl. 17.00 skal det ikke henge klær på tørkestativene.
- d. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, antenner, og lignende. Ved tilkobling av TV/internett skal det brukes godkjent kabel, levert av den til enhver tid godkjente leverandør. Feil på TV/internett meldes direkte til leverandøren av tjenesten.
- e. Kjellerdørene skal alltid holdes låst, oppgangsdører skal holdes låst, av sikkerhetsmessige årsaker.

## 2. Regler for dyrehold

- a. Styret skal kontaktes for søknadsskjema. Utfylt og signert skjema sendes styret på [baldershage@styrommet.no](mailto:baldershage@styrommet.no)
- b. Det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse eller bryderi for øvrige beboere i borettslaget.
- c. Dyr skal alltid holdes i bånd eller bur på borettslagets indre område av ansvarlig person. Lekeplass og sandkasse er ikke luftegård for hunder.
- d. Lufting av husdyr må skje utenfor Borettslagets område. Skulle det likevel skje at de gjør fra seg på borettslagets område, må det fjernes omgående.
- e. Styret kan nekte dyrehold, og i visse tilfeller beslutte at dyret fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere. (f.eks. av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende), eller når regelen for dyrehold ikke blir fulgt.

## 3. Installasjon av ildsted

- a. Installasjon av ildsted må ikke skje uten at styret er informert om dette på forhånd.

## 4. Regler for parkering

- a. Parkering på indre bo område er ikke tillatt. Dette gjelder både andelseiere/beboere og besøkende.
- b. Parkering skal kun skje på faste anviste parkeringsplasser.
- c. Besøkende henvises til oppmerkede Gjesteparkerings plasser.
- d. Uregistrerte biler tillates ikke parkert på Borettslagets eiendom. Disse vil bli fjernet etter en skriftlig advarsel.

## 5. Regler om ro i leiligheten

- a. Unngå unødig bråk i leilighet, trapper og ganger, samt annen sjenerende støy utenfor naboens vinduer og balkonger.
- b. Sang, bruk av radio/TV/musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende må benyttes hensynsfullt og avdempet. Sang/ musikkundervisning eller virksomhet som kan tenkes støyere mer enn normalt, kan bare drives dersom borettslaget styre og naboer har gitt sitt samtykke.
- c. Oppussingsarbeider som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping o.l., må IKKE foregå på søn- og helligdager, eller mellom kl. 20.00-07.00 på hverdager eller etter kl. 17.00 på lørdager.

## 6. Regler for bruk av uteplass

- a. Uteplassen kan brukes av andelseiere og beboere i Baldershage Borettslag. For at plassen skal være attraktiv å bruke, er det viktig at den holdes i orden og ryddig til enhver tid.
- b. Brukere av plassen plikter å rydde opp umiddelbart etter bruk.
- c. Plassen kan brukes hver dag mellom kl. 08.00 og kl. 23.00. Det vises ellers til regler om ro i pkt. 12-14 i disse ordensregler.

## 7. Renhold og søppel

Baldershage Borettslag har kildesortering.

- a. Restavfall pakkes i poser og knyttes. Posene kastes i oppsatte søppel nedkast.
- b. Papp og papir kastes i oppsatte søppel nedkast.
- c. Miljøavfall (plast) rengjøres og pakkes i poser som kastes i oppsatte søppel nedkast.
- d. Glass/metallbokser leveres på oppsatte mottaksbeholdere. De finnes på PM senteret og Valentinlyst senter.
- e. Spesialavfall (batteri, lyspærer og el-artikler) legges i RØD boks og disse samles inn av TRV. Spesialavfall kan også leveres gratis på Heggstadmoen avfallsplass.

NB! Store mengder kartong og større mengder isopor (f.eks. emballasje på hvitevarer) skal leveres på Heggstadmoen avfallsplass.

## 8. Sanitæranlegget

- a. Skader på rør og sanitæranlegg, som skyldes uvettig eller uvøren bruk må andelseieren selv ta ansvar for og kostnader som ev. følger med dette. Sørg for at alle vannkraner er forsvarlig stengt når man forlater leiligheten. Er det mistanke om lekkasje på rørsystem eller varmtvannsberedere skal dette meldes til vaktmester eller vår samarbeidende rørlegger, som er Stiftstaden Rør AS. Unngå tømming av fett og fettholdige stoffer i utslagsvask og sluk. Skyll en gang iblant med Mudin e.l. og skyll godt med varmt vann.
- b. Ved slukbytte på bad/vaskerom, SKAL vår samarbeidende rørlegger Stiftstaden Rør as benyttes. Dette tilhører Borettslagets infrastruktur og slukbytte betales av borettslaget.

## 9. Annet

- a. Mating av fugler, oppsetting av korn/fuglenek er ikke tillatt, da dette kan tiltrekke seg skadedyr. BOSS Norge har ansvaret for de oppsatte skadedyr beholderne i borettslaget.
- b. Det er IKKE tillatt med kullgrill på balkongene.
- c. Styret kan, ved oppslag på infotavle eller info direkte til enkelt andelseiere, gi supplerende bestemmelser om ro, orden og hygiene.

- d. Andre skadedyr / utøy i leilighetene. Her kan nevnes skjeggkre / sølvkre. Andelseier som får mistanke om denne type skadedyr i leiligheten skal straks melde fra til styret. Styret / skadedyrfirma kan da etter avtale med andelseier inspisere leiligheten for å konstatere om det er skadedyr.
- e. Andelseier må selv sørge for at leiligheten blir rengjort for egen regning og ellers rette seg etter de ev. pålegg styret / skadedyrsfirma måtte komme med.

**Trondheim 2. januar 2023**

**Styret**



## Protokoll til årsmøte 2024 for Baldershage Borettslag

Organisasjonsnummer: 947854798

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Strindheim Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Hege Wuttudal velges som protokollfører. Mads Kirkeslett velges som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke årets resultat ved overføring fra egenkapital

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital. Det ble ytret ønske om at låneavtalen gjøres tilgjengelig for beboerne.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 250 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Byggesaker i borettslaget. Åpenhet, habilitet og antikorrupsjon. Styrets egnethet.

Fremmet av: Vegard Sjursen, Bjørg Reitan og Julie Eide

Byggesaker i borettslag har som hovedregel vært befattet med mye konflikt og intern uro. Baldershage borettslag har vist seg å ikke være noe særtilfelle i så måte, når vi ser på for eksempel den foregående rehabiliteringen. Vi skal heller ikke lengre enn til Valentinlyst borettslag i 2020 for å finne store konflikter og beskyldninger om blant annet rolleblanding. Denne saken byggesaken har versert i Adresseavisen i mange runder. Slike opprivende saker skaper splid og fiendskap i det som skal være et trivelig bomiljø. En byggesak må vedtas gjennom borettslagets generalforsamling, men fremdeles skapes det likevel så mye splid. Hva går galt, og hvordan kan dette unngås?

Et styre velges for å drifte et borettslag for det som angår daglig drift. Dette kan være å holde oversikt over daglige inntekter og utgifter, mindre saker eller investering i for eksempel nytt måkeutstyr, trappevask etc. Et utbyggingsprosjekt handler ofte om store pengebeløp på titalls eller hundretall millioner kroner. Kan det tenkes at et styre ikke er rigget eller egnet for å ha et slikt ansvar? Kanskje bør man se på hvordan en slik organisasjon bør se ut?

### Styrets innstilling

Styret ser intet behov for denne type formular nedfelt i vedtektene. Det er en av styrets mange oppgaver å finne og foreslå mulige inntektskilder som kan bidra til å redusere borettslaget gjeld som del av det mandat og tillit gitt av Generalforsamlingen til styret og dets medlemmer. Forslaget anses så nært et mistillitsforslag uten å være det, og styret finner det merkelig at enkelte "tema" krever ekstraordinær prosess.

Generalforsamlingen vil bli forelagt de mulighetsstudiene styret måtte finne interessante i forhold til å oppnå gode resultater. Styret i Baldershage Borettslag har rådført seg med uavhengige og objektive konsulenter som har gitt gode innspill for å oppnå best mulig resultat.



Styret foreslår heller å holde en like åpen linje som til nå, og om ønskelig kan det inviteres til møtene hvor arbeidsgruppen går gjennom slike typer prosjekt for full transparens. Videre gjøres beboere oppmerksom på at de som måtte ha interesse for å drive borettslaget er det all mulighet til å melde seg på valg til styret.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**

Før det evt vedtas flere byggesaker i borettslaget settes ned en komite på fem personer som inneholder maks to av medlemmene fra styret. Disse skal utarbeide formular som nedfelles i vedtektene (må godkjennes av gen.forsamling). Det må gjennomses av jurist. Målet er å oppnå åpenhet, unngå feil og beskyldninger og dermed unngå store konflikter. Eksempel på dette kan være at styret må være bestående av andre medlemmer utenfra som skal være med på alle møter og beslutninger som angår byggesaken.

✗ Ikke vedtatt.

**Forslag til vedtak 2:**

Generalforsamlingen støtter styrets innstilling til saken.

Vedtatt. Antall stemmer for forslag 1: 9.

✓ Antall stemmer for forslag 2: 19.

Antall blanke stemmer: 1.

## 8. Valg av tillitsvalgte

Følgende kandidater er ikke på valg i år:

- Styremedlem Einar Moen Breivik
- Styremedlem Torunn Mård Ellasson

### Innstilling

Valgkomiteen i Baldershage Borettslag innstiller følgende kandidater til styret:

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Martin Handlykken

Følgende stilte til valg:

Ole Martin Handlykken

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mads Kirkeslett

Sandra Stålby

Følgende stilte til valg:

Mads Kirkeslett

Sandra Stålby

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:



Nina Ingstad  
Rigmor Jørgensen  
Ruben Karlsen  
Ola Morten Skaugen

Følgende stilte til valg:  
Nina Ingstad  
Rigmor Jørgensen  
Ruben Karlsen  
Ola Morten Skaugen

**Valgkomite (1 år)**  
Ingen ble valgt

Styret tildeles oppgaven.

Følgende stilte til valg:  
Ingen stilte til valg



## *BALDERSHAGE BORETTSLAG*

---

### VEDTEKTER

for

## **BALDERSHAGE BORETTSLAG** TRONDHEIM

Sist endret på generalforsamling 22.05.2023

### **1 NAVN, FORMÅL OG FORRETNINGSFØRER**

#### **1.1 Borettslagets firma og formål**

Borettslagets navn er Baldershage Borettslag. Lagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS, postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 Oslo.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet og tiltak som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

#### **1.2 Andeler og ansvarsbegrensning**

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

Andelene skal være på kr. 100,-

### **2 ANDELER, ANDELSEIERE OG EIERSKIFTE**

#### **2.1 Andeler**

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen kan eie mer enn én andel.

For øvrig gjelder bestemmelsene i Lov om borettslag (borettslagsloven) §§ 4-1 til 4-3.

Alle andelseiere finner et eksemplar av vedtektene og ordensreglene på nettstedet [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

Andelsbeviset skal inneholde lagets navn, dagen for registrering, andelens nummer og pålydende, andelseiers navn og angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbeviset er tilgjengelig på Min Side hos OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## *BALDERSHAGE BORETTSLAG*

---

### **2.2 Eierskifte**

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 4-4 til 4-6.

### **2.3 Forkjøpsrett**

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigede.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overdratt andelen. Ansienniteten regnes fra husleiekontraktens dato.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 4-12 til 4-22.

## **3 – BRUK AV ANDELEN**

### **3.1 Andelseiers rett til bruk**

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget – med tre tilhørende boder – og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11.

#### **3.1.1 Garasje- og parkeringsanlegg**

## **BALDERSHLAGE BORETTSLAG**

---

Tilgang til garasje og parkeringsplasser forutsetter signering av kontrakt og innbetaling av månedlig leie. Garasjer og parkeringsplasser tildeles etter søknad, og tildeling foretas etter ansiennitet. Borettslagets styre forestår driften av garasje- og parkeringsanlegget, samt bestemmer innhold i kontrakter og kostnad for månedlig leie.

Andelseiere som inngår avtale om garasje- og parkeringsleie betaler driftsutgiftene for garasjeanlegg og parkeringsområder, herunder renter og avdrag, og ellers utgifter til vanlig vedlikehold.

Garasje og parkeringsplasser kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn parkering av kjøretøy. Plikten til vedlikehold gjelder tilsvarende som for punkt 3.5 og 3.6.

### **3.2 Panterett**

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

### **3.3 Felleskostnader**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra gjeldende fordelingsnøkkel. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

### **3.4 Overlating av bruk**

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret etter søknad kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

## **BALDERSHAGE BORETTSLAG**

---

Søknad om framleie skal også inneholde egen framleiekontrakt mellom andelseier, leietaker og borettslaget.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det. Hvis søknad om godkjenning av brukeren ikke er besvart innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 5-3 til 5-10.

### **3.5 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kårmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Andelseier plikter å gi beskjed til styret umiddelbart dersom det oppdages skadedyr i boligen, og gi tilgang til bolig for sanering dersom skadedyr oppdages.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven § 5-11.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

### **3.6 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.



## *BALDESHAGE BORETTSLAG*

---

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 5-17 til 5-18.

### **3.7 Mislighold**

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 3.8.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### **3.8 Fravikelse**

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se borettslagsloven § 5-23, jf. tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## **4 STYRET**

### **4.1 Styremedlemmer**

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer ved alminnelig flertall. Leder velges ved særskilt valg. Øvrige funksjoner velges av styret selv ved konstitusjon.

Styrehonorarer reguleres årlig, som hovedregel i takt med konsumprisindeksen. Eventuelt annet forslag til justering av styrehonorar fastsettes av generalforsamling.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 8-1 til 8-4.

### **4.2 Styrets vedtak**

Styret kan treffe vedtak når minst halvparten av medlemmene er til stede og minst to medlemmer er for vedtaket.

## *BALDESHAGE BORETTSLAG*

---

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om;

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie, salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers 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

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 8-5 til 8-9.

### **5 GENERALFORSAMLING.**

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

#### **5.1 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
  - Årsmelding fra styret
  - Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
  - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jf. 4.1
  - Eventuell godtgjøring til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest før dato bestemt av styret. Skal forslag som etter lov om borettslag vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

#### **5.2 Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

## **BALDERSHAGE BORETTSLAG**

---

### **5.3 Møteledelse og avstemning**

Generalforsamlingen ledes av styrets leder.

Med unntak som følger av loven eller vedtektene, jf. punkt 4.2 og 9 i vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 7-1 til 7-10.

### **6 REVISOR.**

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

Når ny revisor skal velges, skal dette oppføres som egen post i innkallingen, med tekst; Valg av ny revisor.

For øvrig gjelder bestemmelsene i borettslagsloven §§ 9-1 til 9-6.

### **7 FIRMATEGNINGER.**

Leder (nestleder) tegner lagets firma opptil til kr 10.000.-

Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma opptil kr. 80.000.-  
Styret kan gi fullmakt.

### **8 OPPLØSNING.**

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må for å være gyldig, gjøres på to generalforsamlinger etter hverandre med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

I forbindelse med beslutningen om oppløsningen kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i dette laget.

Når laget besluttes oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

Det vises for øvrig til bestemmelsene i borettslagsloven §§ 11-1 til 11-13.

## **BALDERSHAGE BORETTSLAG**

---

### **9 – ENDRINGER AV VEDTEKTER.**

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

### **10 – FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN.**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder bestemmelsene i *Lov om borettslag av 06.06.2003* (borettslagsloven).

Hvis eventuelle lovendringer er i konflikt med fastsatte vedtekter har borettslagsloven alltid fortrinn, og vedtekter som omfattes av endringen vil i slike tilfeller anses ugyldige.

Trondheim:

\_\_\_\_\_  
Styrets leder

\_\_\_\_\_  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Styremedlem



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 2063  
Baldershage Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Baldershage Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 18:00, Strindheim Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte

I etterkant av generalforsamlingen vil det bli avholdt et beboermøte, hvor styret vil informere om mulighetsstudie for utvidelse av borettslaget for bedring av den økonomiske situasjonen. Styret ønsker å kunne arbeide videre med saken for å kunne fremlegge et godt prosjekt for andelseierne.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Byggesaker i borettslaget. Åpenhet, habilitet og antikorrupsjon. Styrets egnethet.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Baldershage Borettslag

Sak 1

### **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Styreleder velges som møteleder.

---

Sak 2

### **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

### **Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Protokollfører og protokollvitne velges av generalforsamlingen.

---

Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke årets resultat ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg  
1. 2063 Årsrapport Baldershage Borettslag.pdf

---

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 250 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000.

---



Sak 7

## Byggesaker i borettslaget. Åpenhet, habilitet og antikorrupsjon. Styrets egnethet.

Forslag fremmet av:

Vegard Sjursen, Bjørg Reitan og Julie Eide

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Byggesaker i borettslag har som hovedregel vært befattet med mye konflikt og intern uro. Baldershage borettslag har vist seg å ikke være noe særtilfelle i så måte, når vi ser på for eksempel den foregående rehabiliteringen. Vi skal heller ikke lengre enn til Valentinlyst borettslag i 2020 for å finne store konflikter og beskyldninger om blant annet rolleblanding. Denne saken byggesaken har versert i Adresseavisen i mange runder. Slike opprivende saker skaper splid og fiendskap i det som skal være et trivelig bomiljø. En byggesak må vedtas gjennom borettslagets generalforsamling, men fremdeles skapes det likevel så mye splid. Hva går galt, og hvordan kan dette unngås?

Et styre velges for å drifte et borettslag for det som angår daglig drift. Dette kan være å holde oversikt over daglige inntekter og utgifter, mindre saker eller investering i for eksempel nytt måkeutstyr, trappevask etc. Et utbyggingsprosjekt handler ofte om store pengebeløp på titalls eller hundretall millioner kroner. Kan det tenkes at et styre ikke er rigget eller egnet for å ha et slikt ansvar? Kanskje bør man se på hvordan en slik organisasjon bør se ut?

### Styrets innstilling

Styret ser intet behov for denne type formular nedfelt i vedtektene. Det er en av styrets mange oppgaver å finne og foreslå mulige inntektskilder som kan bidra til å redusere borettslaget gjeld som del av det mandat og tillit gitt av Generalforsamlingen til styret og dets medlemmer. Forslaget anses så nært et mistillitsforslag uten å være det, og styret finner det merkelig at enkelte "tema" krever ekstraordinær prosess.

Generalforsamlingen vil bli forelagt de mulighetsstudiene styret måtte finne interessante i forhold til å oppnå gode resultater. Styret i Baldershage Borettslag har rådført seg med uavhengige og objektive konsulenter som har gitt gode innspill for å oppnå best mulig resultat.

Styret foreslår heller å holde en like åpen linje som til nå, og om ønskelig kan det inviteres til møtene hvor arbeidsgruppen går gjennom slike typer prosjekt for full transparens. Videre gjøres beboere oppmerksom på at de som måtte ha interesse for å drive borettslaget er det all mulighet til å melde seg på valg til styret.

### Forslag til vedtak

Før det evt vedtas flere byggesaker i borettslaget settes ned en komite på fem personer som inneholder maks to av medlemmene fra styret. Disse skal utarbeide formular som nedfelles i vedtektene (må godkjennes av gen.forsamling). Det må gjennomses av jurist. Målet er å oppnå åpenhet, unngå feil og beskyldninger og dermed unngå store konflikter. Eksempel på dette kan være at styret må være bestående av andre medlemmer utenfra som skal være med på alle møter og beslutninger som angår byggesaken.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Følgende kandidater er ikke på valg i år:

- Styremedlem Einar Moen Breivik
- Styremedlem Torunn Mård Eliasson

## Innstilling

Valgkomiteen i Baldershage Borettslag innstiller følgende kandidater til styret:

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Martin Handlykken

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mads Kirkeslett
- Sandra Stålby

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Ingstad
- Ola Morten Skaugen
- Rigmor Jørgensen
- Ruben Karlsen

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ole Martin Handlykken	Fernanda Nissens Veg 25
Styremedlem	Einar M Breivik	Fernanda Nissens Veg 37
Styremedlem	Torunn Mård Eliasson	Fernanda Nissens Veg 31
Styremedlem	Nina Ingstad	Fernanda Nissens Veg 13
Styremedlem	Sandra Stålby	Fernanda Nissens Veg 15
Varamedlem	Rigmor Jørgensen	Fernanda Nissens Veg 29
Varamedlem	Mads Robin Kirkeslett	Fernanda Nissens Veg 41
Varamedlem	Margrethe Gabrielsen Lysholm	Fernanda Nissens Veg 17
Varamedlem	Mats Sporsheim	Fernanda Nissens Veg 39

#### Valgkomiteen

Torbjørn Bolstad	Fernanda Nissens Veg 31
Rune Kleveland	Fernanda Nissens Veg 13
Roger Tømmerås	Fernanda Nissens Veg 33

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Syret har e-post: [baldershage@styrerommet.no](mailto:baldershage@styrerommet.no)

##### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Baldershage Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Baldershage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854798, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 51

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Baldershage Borettslag har 1 ansatt.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8688467. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

# Årsmelding 2023 for Baldershage Borettslag.

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak ble opphevet fra 2017. Denne årsmelding er en omtale av virksomheten i Baldershage Borettslag for 2023. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige og store foretak.

## Styrets sammensetning siste periode:

Styreleder: Ole Martin Handlykken

Styremedlem/nestleder: Nina Ingstad

Styremedlem/sekretær: Einar Moen Breivik

Styremedlem: Sandra Stålby

Styremedlem: Torunn Mård Eliasson

Varamedlem: Margrethe G. Lysholm

Varamedlem: Mats Sporsheim

Varamedlem: Rigmor Jørgensen

Varamedlem: Mats Kirkeslett

## Styrets arbeid i siste periode:

Styret i Baldershage Borettslag har i siste periode hatt 10 styremøter og behandlet 79 saker. Vara har vært innkalt på alle styremøter.

- **Økonomi:** Borettslaget har også i 2023 hatt en stram økonomi. Vi har heldigvis fått en mye bedre oversikt over hvordan vårt SWAP lån fungerer, med store rentebeløp ut, som igjen genererer returprovisjon på store beløp. De kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt har en nærmest galopperende utvikling, så vårt opplegg med å bygge en buffer for framtidige avdrag er ikke så enkel å gjennomføre. Vår totale lånebelastning er fortsatt på kr. 90 mill. Borettslagets økonomi vil være stram og utfordrende også i årene som kommer, men det er lagt en plan for å håndtere dette. Årlige økning av felleskostnader ligger inne i denne planen.
- **Driftskostnader:** Styret har jobbet mye med å se på våre driftskostnader, men de største kostnadene som Komm. avgifter inkl. Eiendomsskatt er det lite å få gjort noe med. Men vi har byttet forsikringsselskap fra If til Tryg, besparelse ca kr. 25.000, vi bytter Tv/internett leverandør fra Telenor til NTE Altibox fra 1. mai 2024. Dette gir ved fullt år ca kr. 260.000 i besparelse. Vi har en gammel traktor, som påfører oss relativt store vedlikeholdskostnader, selv om bruken er begrenset i antall brukstimer.
- **Elbillading:** Prosjektet er gjennomført og avsluttet i sept 2023. Elbillading er satt i drift. Total kostnad på ca. kr. 762.000. Vi eier infrastruktur anlegget, men Zaptec laderne må den enkelte andelseier betale for selv også installasjon.
- **Reklamasjonsarbeid:** Vi har 2023 hatt en løpende dialog med Trebetong og Kjell A. Haukø vedr. reklamasjonsarbeid. Trebetong trenger litt tid, så enkelte saker er utsatt til våren 2024,

som å hindre vann inntrenging i våre sykkelboder. Vi skal også lete etter et forsvunnet sluk bak blokk nr. 2. Utover høsten 2023 dukket det opp noen problemer med noen terrassedører. Trebetong var i utgangspkt. relativt avvisende til problemet. Saken forfølges, det blir innhentet eksterne faguttalelser.

- **Utebelysning:** Vi har fortsatt en lysarmatur uten for FN 33, som ikke lyser, dette skyldes ledningsbrudd. Saken vil bli ordnet våren 2024.
- **Bytte av forr.fører:** OBOS er nå vår forr.fører og vårt samarbeid fungerer som planlagt.
- **Parkering:** Feilparkering på indre er blitt bedre og vi har opprettet flere gjesteparkeringsplasser som har bedret situasjonen en del.
- **2024:** Det vil også være oppgaver i det kommende året.
- Vi ønsker å oppgradere våre uteområder. Kostnadsutfordringer i 2023, vi ser på 2024.
- Styret har startet et arbeid på en mulighetsstudie, som kan gi oss store beløp for nedbetaling av våre lån og dermed også reduserte fellesgjeldsandelen på den enkelte andelseier. Denne saken har et tidsperspektiv på 4-6 år.

Med vennlig hilsen

Styret i Baldershage Borettslag.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

#### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 485 466 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med ordinære drift- og vedlikeholdskostnader.

#### Kommunale avgifter i Trondheim kommune

Det er budsjettert med en økning i kommunale avgifter fra Trondheim kommune, basert på økning i budsjettforslaget fra kommunen.

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettert med en liten økning i energikostnader, i henhold til fjorårets forbruk.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Baldershage Borettslag.

#### Lån

Baldershage Borettslag har lån i Danske Bank.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av brøkfordelte felleskostnader fra 01.02.2024.

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BALDERSHAGE BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BALDERSHAGE BORETTSLAG.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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





#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Permiso Dokumentnøkkel: 4S40A\_PQUFC\_EUAQE\_EDF84\_L3UJT\_KXW0

# PENNEO

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

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

**L Orange, Johan Henrik**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-25 08:20:31 UTC



Penneo Dokumentnr: 4540A-PQUFG-EUAQE-EDF84-L3UT-IXW0

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

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

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

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

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

14 av 28

2063 Årsrapport Baldershage Borettslag.pdf

**BALDERSHAGE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>3 235 554</b>	<b>-1 041 630</b>	<b>3 235 554</b>	<b>2 952 141</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-485 466	-909 870	2 584 250	2 220 813
Tilbakeføring av avskrivning 17	202 054	202 053	0	0
Utbetalt innskudd	0	-15 000		
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	5 000 000	0	-375 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-283 412</b>	<b>4 277 183</b>	<b>2 584 250</b>	<b>1 845 813</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 952 141</b>	<b>3 235 554</b>	<b>5 819 803</b>	<b>4 797 954</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	4 207 037	4 365 691
Kortsiktig gjeld	-1 254 896	-1 130 137
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 952 141</b>	<b>3 235 554</b>

**BALDERSHAGE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 710 330	5 555 080	6 661 000	7 323 000
Andre inntekter	3	72 317	20 398	255 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 782 646</b>	<b>5 575 478</b>	<b>6 916 000</b>	<b>7 338 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-427 212	-386 450	-351 750	-387 862
Styrehonorar	5	-250 000	-174 900	-250 000	-250 000
Avskrivninger	17	-202 054	-202 053	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 165	-10 594	-10 000	-9 000
Andre honorarer		0	-9 680	0	0
Forretningsførerhonorar		-108 000	-171 779	-110 000	-116 600
Konsulenthonorar	7	-35 466	-85 628	-50 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-1 280 676	-1 339 030	-1 358 000	-301 000
Forsikringer		-272 037	-244 865	-260 000	-288 000
Kommunale avgifter	9	-912 192	-1 156 670	-934 000	-1 117 225
Energi/fyring	11	-178 128	-151 078	-150 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-610 766	0	-580 000	-460 000
Andre driftskostnader	12	-363 558	-137 837	-278 000	-375 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 654 253</b>	<b>-4 070 564</b>	<b>-4 331 750</b>	<b>-3 715 187</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 128 393</b>	<b>1 504 914</b>	<b>2 584 250</b>	<b>3 622 813</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	56 522	22 108	0	2 400 000
Finanskostnader	14	-2 670 382	-2 436 892	0	-3 802 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 613 859</b>	<b>-2 414 784</b>	<b>0</b>	<b>-1 402 000</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>-485 466</b>	<b>-909 870</b>	<b>2 584 250</b>	<b>2 220 813</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-485 466	-909 870		

**BALDERSHAGE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 854 798, KUNDENR. 2063**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	14 188 493	14 188 493
Tomt		192 000	192 000
Leiligheter/lokaler	16	116 864	116 864
Andre varige driftsmidler	17	967 218	1 169 272
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>15 464 575</b>	<b>15 666 629</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	11 667
Forskuddsbetalte kostnader		180 176	145 530
Andre kortsiktige fordringer		0	11 174
Opptjente renter		0	20 798
Driftskonto OBOS-banken		873 018	81 712
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 455	0
Sparekonto OBOS-banken		2 557 322	0
Innestående i andre banker		581 066	4 094 809
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 207 037</b>	<b>4 365 691</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 671 612</b>	<b>20 032 319</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	18	-73 198 784	-72 713 318
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-73 189 784</b>	<b>-72 704 318</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	19	90 000 000	90 000 000
Borettsinnskudd	20	1 606 500	1 606 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>91 606 500</b>	<b>91 606 500</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		322 462	190 545
Skyldige offentlige avgifter	21	31 909	5 567
Mellomregning BBL finans		0	1 419
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	39 452
Påløpte renter		857 620	607 904
Påløpte kostnader		0	285 250
Annen kortsiktig gjeld	22	42 905	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 254 896</b>	<b>1 130 137</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 671 612</b>	<b>20 032 319</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	111 606 500	91 606 500
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.04.2024  
Styret i Baldershage Borettslag

Ole Martin Handlykken/s/ Torunn Mård Eliasson /s/ Nina Ingstad /s/

Sandra Stålby /s/ Einar M Breivik /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 265 940
Nedbetaling	1 934 640
Parkeringsleie	513 000
Garasjeleie	3 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 717 380</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-6 750
Parkeringsplass	-300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 710 330</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Forhåndsavklaring	12 430
Viderefakturering, Snørydding	1 250
Viderefakturering, Merkostnader pga mangel etter 1 års befarings/rehabilitering	16 538
Parkering	1 200
Administrative kostnader	344
Fryseboks	2 250
Garasjeleie	36 800
Nøkler	1 505
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>72 317</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-234 379
Overtid	-65 657
Påløpte feriepenger	-42 905
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-84 220
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-51
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-427 212</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 604, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 165.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 350
Karl Knudsen AS, konsulenthonorarer	-3 741
Foc AS, konsulenthonorarer	-7 875
Boligbyggelaget TOBB, konsulenthonorarer	-500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 466</b>



**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elaway AS, Infrastruktur - Ladeanlegg	-1 148 800
Tilskudd fra Trondheim kommune	215 960
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-932 840</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-160 437
Drift/vedlikehold VVS	-8 125
Drift/vedlikehold elektro	-13 305
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 018
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 267
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 701
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 173
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-186
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 280 676</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-912 192
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-912 192</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-176 525
Fjernvarme	-1 604
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-178 128</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 650
Container	-39 165
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 743
Driftsmateriell	-32 544
Lyspærer og sikringer	-1 192
Renhold ved firmaer	-187 583
Snørydding	-16 931
Andre fremmede tjenester	-2 597
Trykksaker	-10 906
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-14 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 604
Andre kontorkostnader	-2 582
Porto	-1 820
Drivstoff biler, maskiner osv.	-16 727
Bank- og kortgebyr	-3 034
Velferdskostnader	-900
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-363 558</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 362
Renter bank	361
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>56 522</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Danske Bank	-2 670 382
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 670 382</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	5 635 379
Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 2004 - 2010 og 2017 - 2021	8 553 113
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>14 188 493</b>

Tomten ble kjøpt i 1964

Gnr.13/bnr.51 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 16****LEILIGHETER**

Leiligheter		116 864
<b>Fellesrom</b>		<b>116 864</b>

Fellesrom er anskaffet i år 2008,

**NOTE: 17****VARIGE DRIFTSMIDLER**

<b>Snøfreser</b>		
Tilgang 2009	739 800	
Avskrevet tidligere	-683 904	
Avskrevet i år	-43 000	
		12 896
<b>Garasjeanlegg</b>		
Tilgang 2009	3 181 072	
Avskrevet tidligere	-2 067 696	
Avskrevet i år	-159 054	
		954 322
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>967 218</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-202 054</b>

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Danske Bank Lån I, Rehabilitering + refinansiering  
refinansiering

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,37 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2023	-87 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	

-87 000 000

Danskebank lån II, Garasjelån

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,24 %. Løpetiden er 2 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	

-3 000 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-90 000 000**

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 2 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Danskebank Danske Bank		Første avdrag er
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2025 og 01.08.2025		
	Danske Bank lån II	Danske Bank lån I	
	Fra 01.07.2025	Fra 01.08.2025	
2, 8, 14, 20, 26, 32, 38, 44,	10 650	307 850	
50, 56, 62, 68, 74, 80, 86	10 650	307 850	
4, 6, 10, 22, 24, 28, 30, 34,	10 850	313 900	
36, 40, 42, 46, 48, 52, 54, 58, 60, 64	10 850	313 900	
66, 70, 72, 76, 78, 82, 87, 88, 90	10 850	313 900	
1, 7, 13, 19, 25, 31, 37, 43, 49, 55,	11 350	327 750	
61, 67, 73, 79, 85	11 350	327 750	
3, 5, 9, 11, 15, 17, 21, 23, 27	11 600	335 050	
29, 33, 35, 39, 41, 45	11 600	335 050	
47, 51, 53, 57, 59, 63	11 600	335 050	
65, 69, 71, 75, 77, 81	11 600	335 050	
83, 87, 89	11 600	335 050	

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Saldo opprinnelig	-1 606 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 606 500</b>

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-15 455
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 454
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-31 909</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-42 905
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-42 905</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 606 500
Pantelån	90 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>91 606 500</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	14 188 493
Tomt	192 000
<b>TOTALT</b>	<b>14 380 493</b>

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 2063 Selskapsnavn: Baldershage Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2998		
Adresse	Fernanda Nissens veg 31		
Postnummer	7046	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avdødes navn	Kåre Erlandsen		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Navn på hjemmelshaver	Agnes Olea Erlandsen		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Selger1fornavn	Agnes Olea	Selger1etternavn	Erlandsen

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggesjeldt?  
 Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er utført tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
4. Kjenner du til om det er feil ved utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsteen/korstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve guller eller lignende?  
 Nei  Ja
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

19.1 Hvis ja, er overfor kjøper godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/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 skjeggekre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Tilleggskommentar

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

Sønnen kjenner ikke til leiligheten.

#### Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i 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). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Erlandsen, Åge

-----  
Signert av

 bankID

**Egne Notater:**

## Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 59 i Baldershage Borettslag, Organisasjonsnummer 947854798

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	19.08.2024 kl. 12:55
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	19.08.2024 kl. 12:51

### HEFTELSE:

DET ER PÅ DENNE BORETTSLAGSANDEL REGISTRERT AT DET ER GITT MELDING TIL STYRET OM PANTERETT STIFTET ETTER PANTELOVEN KAP.3 OM HÅNDPANT. FOR SLIKE REGISTRERINGER GJELDER RETTSVERNREGLENE FOR HÅNDPANT OG PANTELOVEN §1-4 OM ANGIVELSE AV PANTERETTENS BELØP GJELDER IKKE, JFR. BORETTSLAGSLOVEN §14-9(4).

### Heftelser i eiendomsrett:

2006/569542-1/201 21.12.2006 **NOTERT PANT**  
DATO FOR NOTIFIKASJON: 27.07.1993  
BELØP: NOK 170 000  
BESITTER AV ANDELSBREV : Eiendomsforvaltning AS  
ORG.NR: 959 738 858  
PANTHAVER : SPAREBANK 1 SMN  
ORG.NR: 937 901 003

### Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

## Utskrift borettslagsandeler

---

**Andelsnummer 59 i Baldershage Borettslag, Organisasjonsnummer 947854798**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 19.08.2024 kl. 12.53

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 19.08.2024 kl. 12.50

---

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/568995-1/201 21.12.2006

**HJEMMEL TIL ANDEL**

ERLANDSEN KÅRE

FØDT: 02.03.1938 IDEELL: 1/1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## BINDENDE KJØPETILBUD – FAST EIENDOM

Bud på eiendom/ adresse: Fernanda Nissens veg 31. 7046 Trondheim Oppdragsnr: 2998/2024
gnr:13 bnr: 51 seksjonsnr: andel. 59 i Trondheim kommune

**Byder/kjøper har lest salgsoppgave, alle vedlegg samt vedlagte hefte med viktig informasjon i sin helhet.**

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum (ekskl. fellesgjeld) kr.
beløp med bokstaver kr.
I tillegg kommer fellesgjeld, dokumentavgift og gebyr(er) for tinglysning osv.
Bindende kjøpetilbud med kortere akseptfrist enn 30 minutter vil bli forkastet uten nærmere varsel.

Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Lån (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Lån (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Egenkapital ved salg av eiendom (adr)	Kr
Egenkapital (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Evt. Annen finansiering (oppgi hvilken)	Kr
Totalt	Kr

Tilbudet er bindende for budgiver i.h.t Lov om avtaler av 31.mai 1918.

Eventuelle betingelser/forbehold:
-----------------------------------

Akseptfrist: . . kl:
----------------------

Ønsket overtakelsesdato: . .
------------------------------

Personalialia	
Kjøper	
Fødsels- og personnr.	
Kjøper	
Fødsels- og personnr.	
Adresse	
Tlf. mobil	
E-post	
Sted:	
Dato:	
Sign:	

<b>For Advokatfirmaet:</b>				
<input type="checkbox"/> Akseptert	<input type="checkbox"/> Avslått v/selger	pr.tlf, dato:	kl:	
<input type="checkbox"/> Finansiering sjekket den;	Kommentar:	Sign:		

**BUD OG LEGITIMASJON SENDES TIL FØLGENDE** E-post: [aa@adwk.no](mailto:aa@adwk.no) Det må også varsles på sms til tlf: 988 80 984



Skal du selge boligeiendom eller næringseiendom kan vi bistå i deler av eller hele prosessen. Vi har bred erfaring innenfor eiendomsmeglertjenester og en stor kontaktflate av interessenter.

I tillegg til å ha utdannelse og lang erfaring innen eiendomsmegling er våre ansatte også advokater med god kompetanse innen fast eiendoms rettsforhold. Dette gjør prosessen trygg og sikker for deg som kunde.

Ta kontakt i dag for en uforpliktende verdivurdering av din eiendom!

**WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS**

Telefon 988 80 984

[aa@adwk.no](mailto:aa@adwk.no)  
[www.adwk.no](http://www.adwk.no)