



Velkommen til  
Ratesvingen 12, 7038 Trondheim

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
Ratesvingen 12  
7038 Trondheim

## Informasjon om eiendommen

### Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 990 000,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 496,-
Andel fellesgjeld	kr	498 990,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 498 486,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 264,-

BRA/BRA-i	57 / 52 m <sup>2</sup>
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Byggeår	2007
Etasje	1

Energimerke



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Marthe Alvilde Frantzen**  
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 938 25 260  
marthe.frantzen@em1.no

# Informasjon om eiendommen

## Adresse

Ratesvingen 12, 7038 Trondheim

## Registerbetegnelse

Andelsnr. 117 i Øvre Nidelven Terrasse, org.nr. 986896244, Trondheim kommune.

## Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 488 990,-
Prisantydning	kr	1 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	498 990,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 498 486,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 506 386,-

## Omkostninger

Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**

kr 8 264,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Renter IN 1 673

Felleskostnad renter 215

Akonto strøm og fjernvarme 520

Felleskostnad driftsdel 2 191

Felleskostnad avdrag 175

Avdrag IN 2 881

Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 576

Kostnad målingsbasert avregning 33

Boligselskapet har fellesmåling på strøm, varme og varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Målerstand på strømmålere må sendes til styret i Borettslaget.

Boligselskapet har pliktig medlemskap i Rate Velforening, og medlemskontingent er inkludert i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

**Borettslagets fellesgjeld**

Borettslagets fellesgjeld er på kr 31 956 822,- pr 09-04-2026

**Renter og avdrag**

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 14628149, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 4.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 09.04.2026: 22 881 742

Andel av saldo: 454 193

Første termin: 01.03.2006 Første avdrag: 01.03.2012 ( siste termin 01.09.2036 )

Flytende rente

IN lån

Lånummer: 90517417601, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 09.04.2026: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 09.04.2026: 2 868 958

Andel av saldo: 44 797

Første termin/første avdrag: 09.10.2025 ( siste termin 09.04.2040 )

Flytende rente

### **IN-Ordning**

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

### **Sikringsordning**

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

### **Forretningsfører**

TOBB\*

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

### **Areal**

BRA - i: 52 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 57 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

Meglers kommentar til areal:

Det er ingen avvik mellom byggetegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

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, entré, bad, loftstrom, 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.

**Antall soverom**

1

**Eierform**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

**Boligtype**

Leilighet

**Etasje**

1

**Parkering**

Det følger med en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.  
Det er montert elbil-lader på parkeringsplassen.

**Borettslagets eiendom**

Gnr. 92, Bnr. 529, Trondheim kommune.  
Tomtestørrelse 2 998 m<sup>2</sup>. Felles tomt for borettslaget.

**Byggeår**

2007 ifølge takstmann.

## **Innhold**

### 1. etasje.

Internt bruksareal: Entré/gang, bad, stue/kjøkken og soverom.

Parkeringskjeller.

Eksternt bruksareal: Bod.

## **Standard**

Entré/gang:

Parkett på gulv, malte veggflater, malt betonghimling.

Innredning: Skyvedørsgarderobe og sikringskap.

Bad:

Flis på gulv, flis på vegger, malt glatt flate i himling.

Innredning: Åpen dusj plass med innfellbare dusjdører, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Baderomsinnredning; servantplate på underskap, høyskap og speil med sideskap.

Stue/kjøkken:

Laminat på gulv, malte veggflater, malt betonghimling.

Innredning: Kjøkkeninnredning med over- og underskap, profilerte møbelplater i fronter og laminert benkeplate. Ventilator over stekesone. Integreerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Soverom:

Parkett på gulv, malte veggflater, malt betonghimling.

Innredning: Garderobesrom. Rørskap.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

## **Beliggenhet**

Ratesvingen 12 ligger i det rolige og familievennlige borettslaget Øvre Nidelven Terrasse i Fossegrenda/Rate. Rett ved boligen har man tilgang til en park og flotte turmuligheter.

Kort avstand til lokalt kjøpesenter og populære arbeidsplasser

Fra boligen er Fossegrenda senteret bare en liten spasertur unna. Senteret inneholder bl.a. dagligvarebutikk, frisør og restaurant. I nærområdet er det god kollektiv transport med bussholdeplass bare noen få minutters gange fra boligen. Der er det hyppige bussavganger til- og fra bykjernen og øvrige steder i Trondheim. Sykkellavstand til NTNU Gløshaugen og St. Olavs Hospital. Med bil bruker man omtrent 10 minutter til selve sentrumskjernen og til Tiller området med et rikt utvalg av kjøpesenter.

Området byr på herlige turområder langs Nidelven hvor du også finner parken ved Nedre Leirfoss. Her er det benker, lekeapparater og brygger hvor man kan mate endene. Naturskjønne og behagelige omgivelser. For den som liker turer i skog og mark er Smidalen og Estenstadmarka en god gåtur unna.

### **Adkomst**

For adkomst til boligen henvises det til kartløsninger som 1881, gulesider og finn.no.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

### **Byggemåte**

ByggemåteBygningen, som er ei boligblokk oppført i 2007, er på 6. etasjer + kjelleretasje. Hovedkonstruksjonen består av betong. Etasjeskillere av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass. Heis i bygget.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

### **Hvitevarer og tilbehør**

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

### **Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**

Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/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 forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 16.10.2008.

**Oppvarming**

Leiligheten varmes opp via fjernvarme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088>

**Energimerking**

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet ligger nedlastbar på finn.no.

**Internett- og tv-leverandør**

Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor.

**Adgang til utleie**

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

**Radon**

Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende tettbebyggelse iht. kommuneplanens arealdel 2022-2034. Eiendommen reguleres etter reguleringsplan "Rate II, gnr. 92/408, Ratetoppen, del av" med plan-id r0190g.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

**Skattemessig formuesverdi**

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 788 814,- for 2024

Sekundærverdi kr 3 155 256,-.

**Andel felles formue**

kr 34 468,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

## Andre opplysninger

### Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

### Meglere rett til å stanse gjennomføring av en handel

Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

### Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

### **Personvern**

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse 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 EiendomsMegler 1 Midt-Norge 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.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern)

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

### **Forkjøpsrett/godkjenning**

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

## **Eier**

Kim Rune Bragstad Grannes

## **Heftelser og servitutter**

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

## **Andre relevante opplysninger**

Borettslagets økonomi for 2025:

Driftsinntekter kr. 5.954.462

Driftskostnader kr. 2.980.032

Driftsresultat kr. 2.974.430

Årsresultat kr. 1.754.083

Beløpet er overført til annen egenkapital og IN-ordning.

Styret skal utarbeide vedlikeholdsplan som vil gi innsikt i både fremtidige vedlikeholdsbehov og estimerte vedlikeholdskostnader.

## **Meglers vederlag**

Prosentprovisjon med 2,3 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:

Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 3.189,-

Fotograf kr. 4.000,-

Tilstandsrapport kr. 9.300,-

Stylist (veiledning) kr. 2.000,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Info for.fører kr. 5.700,-

Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med

oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll\*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

\*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

#### **Tilstandsrapport/takst**

Utført av Jan Frode Vigdal i Fyksen Takst den 13-04-2026.

Takstmannens kommentar til areal:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, ingen avvik fra vedlagte tegninger ble registrert.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Kjøkkenfronter

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

? Ja

I følge salgsoppgave før jeg kjøpte var vannlekkasje i leiligheten over i 2019. I denne forbindelse ble det utført utbedringer på vegg mot veranda og bytte av gulv på stue/kjøkken. Utbedringen ble ordnet gjennom borettslaget. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ukjent.

Beskrivelse av arbeidet: Ihht tidligere salgsoppgave var det utbedringer på vegg og bytte av gulv.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- Ja. Avløpet i blokka var tregt en kortere periode rundt 2022 eller 2023. Borettslaget ordnet med spyling av rør i alle leilighetene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Haralds VVS

Beskrivelse av arbeidet: Spyling

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: K. Lund

Beskrivelse av arbeidet: Kontroll på rør som går fra vask til oppvaskmaskin og bytte av pakning.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Alt Innen Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av dimmere til andre dimmere som takler LED pærer.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vintervoll

Beskrivelse av arbeidet: Montering av elbillader på parkeringsplass.

### **Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

### **Avtalebetingelser**

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Vedlegg**

- Tilstandsrapport 13.04.2026
- Selgers egenerklæring datert 10.04.2026
- Byggetegninger mottatt fra kommunen
- Ferdigattest datert 16.10.2008
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Husordensregler
- Vedtekter
- Innkalling til årsmøte borettslaget
- Innkalling til årsmøte velforening

**Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

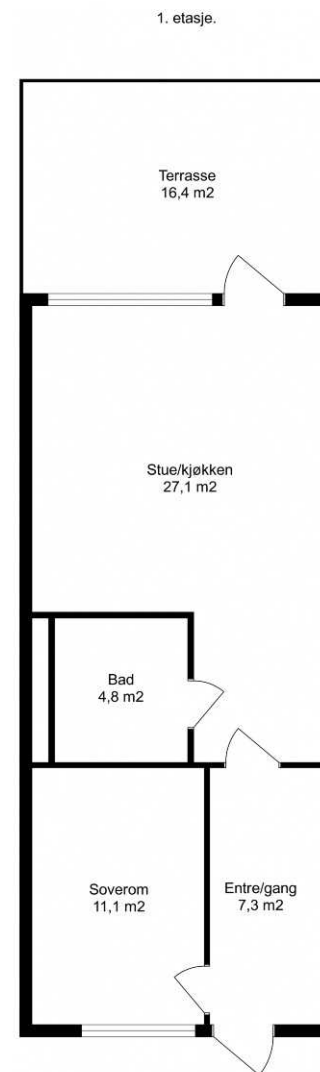
**Oppdragsansvarlig**

Marthe Alvilde Frantzen  
Salgsleder/Eiendomsmegler  
Telefon: 938 25 260  
E-post: marthe.frantzen@em1.no

**Avdeling**

EiendomsMegler 1 Heimdal  
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal  
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

# Plantegning



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



*En stor og romslig 2-roms leilighet i et rolig og attraktivt område.*



*Fra stua har man utgang til sørvendt terrasse med svært gode solforhold.*



Verandaen er på hele 16,4 kvm - her har du rikelig med plass til ønsket utemøblement.



*Utsikt fra verandaen.*



*Utsikt mot flotte grøntområder.*



Godt med plass til både sofagruppe og spisegruppe på stua.



Stua og kjøkkener er oppgradert med blant annet nytt gulv.



*De store vindusflatene gir mye naturlig lys inn i boligen.*



*Spisebordet finner sin naturlige plass i rommet mellom stua og kjøkkenet.*



*Kjøkken med mye skaplass.*



*Den delvis åpne løsningen mellom stua og kjøkkenet bidrar til en god romfølelse.*



*Lyst og pent bad med opplegg for vaskemaskin.*



*Godt med oppbevaringsplass i høyskap og servantskap.*



*Badet er utstyrt med innfellbare dusjvegger,*



*Romslig soverom på hele 11 kvm. Her har du rikelig med plass til både dobbeltseng og garderobe.*



Soverommet ligger vendt mot rolig bakgård.



*Gang med plass til oppheng av sko- og yttertøy.*



*På baksiden av leiligheten har man også en hyggelig terrassen med plass til utemøblement.*



*Det er lagt ny terrasse på denne uteplassen.*



*Det følger fast parkeringsplass i felles garasjekjeller. I kjelleren har man også bod med god lagringsplass.*



Bygget er fra 2007 og har heis.



*Det er rikelig med gjesteparkering på borettslagets tomt.*



*Nærområdet har blant annet fotballbane, lekepalss og hyggelig gapahuk for beboerne.*

# RATESVINGEN 12

Nabolaget Ratet/Nordslettvegen/Nordleira - vurdert av 79 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Rate</b> Linje 10	<b>3 min</b> 0.3 km
<b>Selsbakk</b> Linje R60	<b>6 min</b> 3.6 km
<b>Trondheim S</b> Linje F6, F7, R60, R70, R71	<b>15 min</b> 6.8 km
<b>Trondheim Værnes</b>	<b>32 min</b>

## SKOLER

<b>Nidarvoll skole (1-7 kl.)</b> 455 elever, 27 klasser	<b>21 min</b> 1.8 km
<b>Okstad skole (1-7 kl.)</b> 195 elever, 13 klasser	<b>26 min</b> 1.9 km
<b>Utleira skole (1-7 kl.)</b> 495 elever, 27 klasser	<b>5 min</b> 2.9 km
<b>Steindal skole (1-7 kl.)</b> 338 elever, 18 klasser	<b>8 min</b> 3.5 km
<b>Sunnland skole (8-10 kl.)</b> 393 elever, 21 klasser	<b>21 min</b> 1.8 km
<b>Trondheim Katedralskole</b> 600 elever, 21 klasser	<b>12 min</b> 5.5 km
<b>Kristen videregående skole - Trøndelag</b> 480 elever	<b>10 min</b> 6.4 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

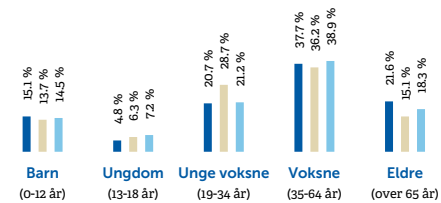
**Witro Bil Hurtigladdestasjon, Trondhe..** 13 min

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 91/100

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Bra 74/100

**NABOSKAPET**  
Godt vennskap 73/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Ratet/Nordslettvegen/Nord...	1 299	637
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>Nordslettvegen barnehage (1-5 år)</b> 48 barn	<b>7 min</b> 0.4 km
<b>Horneberg Fus barnehage (1-5 år)</b> 84 barn	<b>10 min</b> 0.9 km
<b>Fossegrenda barnehage (0-5 år)</b> 52 barn	<b>13 min</b> 1.1 km

## DAGLIGVARE

<b>Rema 1000 Fossegrenda</b>	<b>11 min</b>
<b>Coop Extra Nidarvoll</b> Post i butikk	<b>18 min</b> 1.6 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- 1. Egen bil**
- 2. Buss**

**STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 90/100

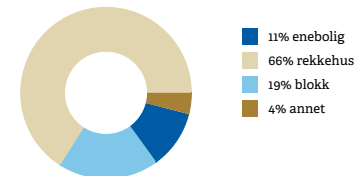
**TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 88/100

**TRAFIKK**  
Lite trafikk 87/100

## SPORT

<b>Kroppanmarka ballplass</b> Ballspill	<b>23 min</b> 1.7 km
<b>Nidarvoll skole</b> Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	<b>21 min</b> 1.9 km
<b>3T-Fossegrenda</b>	<b>11 min</b>
<b>Impulse Tr.senter Lerkendal</b>	<b>7 min</b>

## BOLIGMASSE

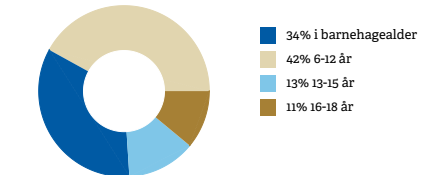


” «Kort vei til byen, elva, City syd, Estenstad og byens koseligste Rema»  
Sitat fra en lokalkjent

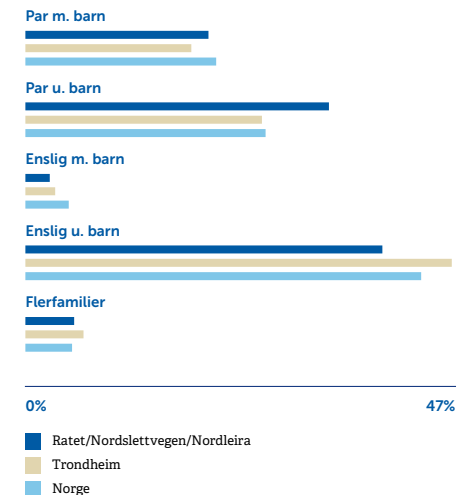
## VARER/TJENESTER

<b>Fossegrenda Senter</b>	<b>11 min</b>
<b>Boots apotek Risvollan</b>	<b>6 min</b>

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

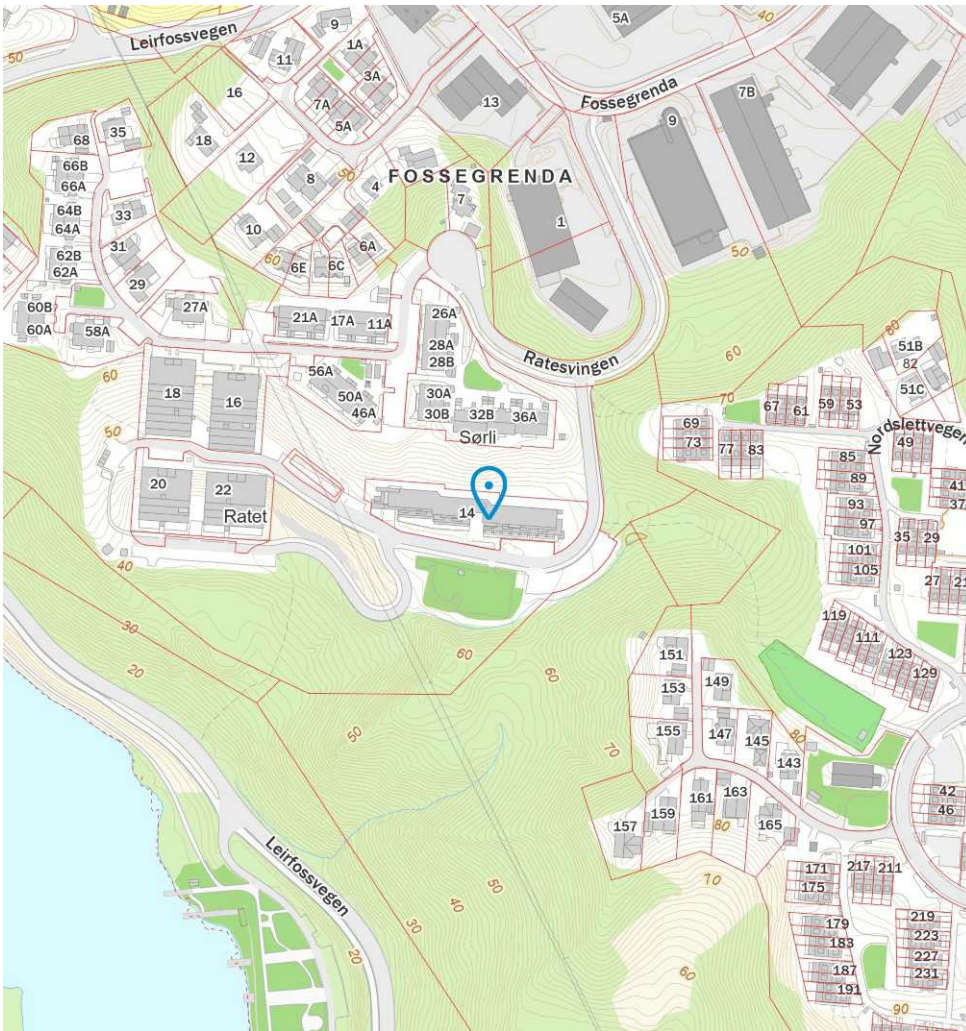
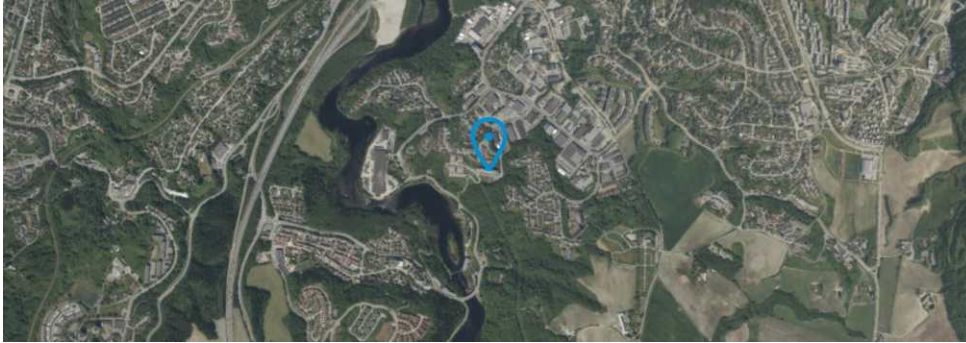


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

	Norge
<b>Gift</b>	<b>32%</b> <b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>56%</b> <b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>8%</b> <b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>4%</b> <b>4%</b>



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kim Rune Bragstad Grannes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ratesvingen 12  
7038 TRONDHEIM

5001-92/529/0/0



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

I følge salgsoppgave før jeg kjøpte var vannlekkasje i leiligheten over i 2019. I denne forbindelse ble det utført utbedringer på vegg mot veranda og bytte av gulv på stue/kjøkken. Utbedringen ble ordnet gjennom borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Ukjent.

**Beskrivelse av arbeidet:** Ihht tidligere salgsoppgave var det utbedringer på vegg og bytte av gulv.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Avløpet i blokka var tregt en kortere periode rundt 2022 eller 2023. Borettslaget ordnet med spyling av rør i alle leilighetene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Haralds VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Spyling

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** K. Lund

**Beskrivelse av arbeidet:** Kontroll på rør som går fra vask til oppvaskmaskin og bytte av pakning.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Alt Innen Elektro as

**Beskrivelse av arbeidet:** Bytte av dimmere til andre dimmere som takler LED pærer.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Vintervoll

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av elbillader på parkeringsplass.

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

## Tilstandsrapport

- Leilighet.
- Ratesvingen 12 , 7038 TRONDHEIM
- TRONDHEIM kommune
- gnr. 92, bnr. 529
- Andelsnummer 117

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.04.2026 Rapportdato: 17.04.2026 Oppdragsnr.: 22505-1288 Eiendomsverdi ref nr: GW4557

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Frode Vigdal



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktspøk.

### 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 bygge regler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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 vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

#### Rapportansvarlig

*Jan-Frode Vigdal*

Jan-Frode Vigdal  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.frode@fyksentakst.no  
906 43 204



## 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.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

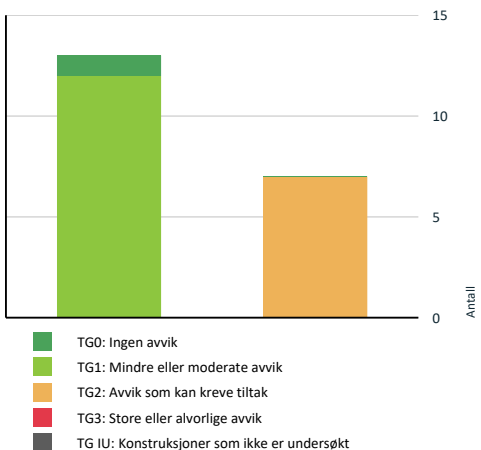
### Leilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesakmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, ingen avvik fra vedlagte tegninger ble registrert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet.

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

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Kjøkkenfronter [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET.

Byggeår	Kommentar
2007	
Anvendelse	
Standard	
Vedlikehold	

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

### ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Leiligheten har malt entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dørene er fra byggeår.

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkongen er fra byggeår og er oppført i betong. Eier opplyser at terrassegulv ble skiftet nylig. Gulvet er belagt med terrassebord av tre, rekkverket er av fasadeplater. Avrenning fra gulvflate og eventuell tekking er skjult under terrassebord og ble ikke kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

### ! TG 2 Andre utvendige forhold

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig overflater er fra byggeår.  
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malt betongdekke.

### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere består av støpt betongdekke.

# Tilstandsrapport

Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +/- 5 mm ved måling av hele rom.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres knirk i gulvet i stue. Målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet ble målt i stue.

## 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.

Årsak til knirk er ukjent, nærmere undersøkelser anbefales dersom det skiftes gulv en gang i fremtiden.

## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører fra byggeår.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er fra byggeår, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket innvendig er av malt glatt flate.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres ca 15 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vann tett membranoppkant ved dørterskel anbefales etablert for å lukke avviket.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluket er av plast og er fra byggeår. Synlig membran klemt til sluket med klemring, dette for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Åpen dusjplass med innfellbare dusjdører, dusjbatteri og dusjgarnityr montert på vegg. Gulvmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin. Baderomsinnredning; servantplate på underskap, høyskap og speil med sideskap.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk, styrt via bryter på kjøkkenventilator.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende stue, uten å påvise unormale forhold. Veggene er imidlertid oppbygd med svill og stender av stål, slik at relevant fuktmåling i trevirke ikke er mulig.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår. Kjøkkeninnredning med over- og underskap, profilerte møbelplater i fronter og laminert benkeplate. Ventilator over stekesone. Integreerte hvitevarer som platetopp og stekeovn. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 2 Kjøkkenfronter

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det registreres fuktsjolder og fuktsvelling på fronter, spesielt ved vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales overflatebehandling eller skifte av fronter.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i rørskapet som er montert i soverom. Overløp fra skapet er ført til gulv med sluk. Anlegget er fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørgjennomføringer i siden på rørskapet er ikke tette.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørgjennomføringer må tettes slik at evt lekkasje vann ikke renner inn i konstruksjonen.

### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast fra byggeår.

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er tilluftsventiler i vinduskarmer. Leiligheten har naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarmer.

### TO 1 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren varme i radiatorer på soverom og stue/kjøkken, vannbåren varme i gulv på badet, rørfordelingen er plassert i rørskapet på badet. Anlegget er fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

#### Beskrivelse

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. Eier opplyser via egenerklæringen at el-anlegget ble oppgradert i 2020 og 2021 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Sikringsskapet er plassert i entre. Skapet har automatsikringer og kursfortegnelse.

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.  
**2007**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Samsvarserklæring for installasjonsåret er fremvist , datert den 06.12.2005 utført av EL-miljø.**

**Samsvarserklæring er fremvist for montering av elbil lader i parkeringskjeller, datert den 26.04.2021**

**Samsvarserklæring er ikke fremvist for elektrisk arbeid utført i 2020 utført av Alt Innen Elektro (fremvist faktura).**

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?  
**Nei**

7. Har det vært brann, branntiløp 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 varmtvannsbereider, jåmfør 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?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

Ja Det foreligger ikke komplett dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999.

På bakgrunn av dette anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkverdige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# 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

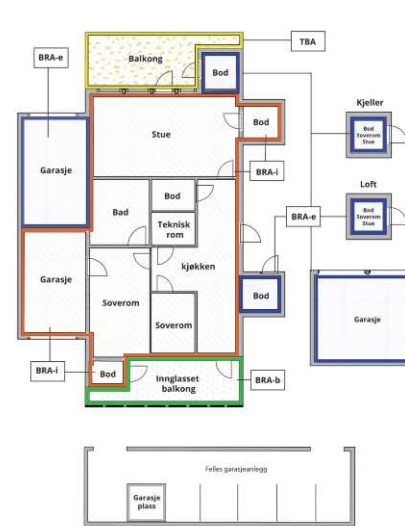
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjehveter 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 bygningsakkverdige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkverdige 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.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	52			52	16
Parkeringskjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>52</b>	<b>5</b>			<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bad, stue/kjøkken, soverom		
Parkeringskjeller		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Boligens planløsning er kontrollert opp mot byggesaksmappe og tegninger vedlagt Infoland meglerpakke, ingen avvik fra vedlagte tegninger ble registrert.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Jan-Frode Vigdal	Takstingeniør
	Kim Rune Bragstad Grannes	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	92	529		0	2997.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Ratesvingen 12

### Hjemmelshaver

Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/BORETTSLAGET ØVRE NIDELVEN TERRASSE	986896244			Grannes Kim Rune Bragstad

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

117

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	09.04.2026		Gjennomgått	106	Nei
Standardbeskrivelse	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## HUSORDENSREGLER FOR BL ØVRE NIDELVEN TERRASSE

### VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET

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

### ANSVAR – OMFANG

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

### FELLESANLEGG – LEKEPLASSER – DYREHOLD – PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget – og dermed beboerne – unødvendige omkostninger. Husk opprydding etter bruk.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre seg rene der.

Andelseiere som har husdyr (eget søknadsskjema), må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

De fleste borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. De er som regel godt skiltet og skal benyttes. For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass bare benytte denne.

Parkering skal skje innenfor oppmerkede parkeringsplasser, styrevedtak gjort i sak 27/2015-2016, protokoll 4 av 16.12.15.

Respekter skiltingen.

Vasking av bil er ikke tillatt i Ratesvingen 12 – 14. Vedtatt med 14 mot 9 stemmer i Generalforsamling av 18.06.13. Det finnes firma som tilbyr vaskemuligheter i nærområdet.

Fellesvann kan brukes til spyling av sykler og terrasse. All tapping av kaldt vann blir fordelt på alle beboere ut i fra leilighetens areal. (De største leilighetene betaler mest.)

### KILDESORTERING – AVFALL

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Brukbare ting som kan omsettes på et loppemarked, kan settes i garasjen på valgt plass. Dette blir hentet jevnlig etter beskjed.

Borettslaget leier inn containere en gang iblant, denne gjelder ikke for spesialavfall.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke rotter og mus til husene.

### RO OG ORDEN

Unngå unødige støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søndager og helligdager eller mellom kl. 2300 og 0700 hverdager.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager. Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper, o.a. i trapperom eller oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slike saker. Egne boder kan også benyttes. Etterlatte ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

Oppbevaring av gassflasker i kjellerbodene er forbudt, disse skal oppbevares ute på terrasser. Oppbevar heller ikke unødige brannfarlige veske i garasje bodene.

Andelseieren er ansvarlig for å måke snø og strø utenfor leiligheten sin, gjelder både på svalgang og for de som bor i 1. etasje utenfor inngangspartiet.

Røking er forbudt i garasje, trapper, ganger, heis og andre fellesområder.

### BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

Sett ikke opp markiser, platter, levegger, parabolantenner eller lignende før styret har samtykket. Markiser må være av ens utseende.

Det er ikke tillatt å sette opp innglassing før styret har vedtatt søknad med tegninger. Innglassing skal skje i samme utførelse og utseende til alle beboere. Like leiligheter skal ha lik utforming.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri stearinlys, fyrstikker eller lightere i kjellerboder. Det er ikke lov å bruke engangsgrill eller kullgrill på terrassen, bruk kun elektrisk- eller gassgrill.

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

Andelseieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kasts i skåla. Det vil bare føre til at avløpet går tett og at andelseieren får omkostninger med å stake opp.

#### **VEGGDYRSKONTROLL**

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

#### **PLIKTER – MISLIGHOLD**

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

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og føre til salgspålegg av andelseieren.

Trondheim, 18.02.2016

**BL Øvre Nidelven Terrasse  
Styret**

## **Vedtekter**

**for Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse, org nr 986896244**

**tilknyttet  
Boligbyggelaget TOBB**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.03.04,  
sist endret 09.06.2020.**

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

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

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er pliktig medlem i Rate Velforening.

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

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

(4) I tillegg kan boligbyggelaget eie inntil 10% av andelene i borettslaget, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

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

#### **2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

### 4. Boret og bruksoverlating

#### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie). Bruksoverlating ut over dette krever samtykke fra styret.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

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

### 5. Vedlikehold

#### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### **6. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

#### **6-3 Fravikelse**

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

### **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

#### **7-1 Felleskostnader**

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

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

#### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

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

#### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre styremedlemmer. Det velges 1 varamedlem.

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

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

Styreleder oppnevnes som styremedlem i Rate Velforening, jfr Foreningens vedtekter.

#### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

#### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

# VEDTEKTER FOR RATE VELFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte den 30.10.2012.  
Endret i årsmøte 20.09.2016, 07.06.2018 og 24.06.2019.

## § 1 Navn

1.1 Velforeningens navn er Rate Velforening

## § 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, å eie, drive og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

## § 3 Geografisk område

3.1 Velforeningens område er definert jf vedlagte kart - se eget vedlegg.

## § 4 Juridisk person

4.1 Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene (Enhetsregistret).

## § 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige borettslag innenfor velforeningens område er pliktige medlemmer. Det samme er hjemmelshavere til eneboligene på gårds- og bruksnummer 92/520, 92/521, 92/522, 92/523 og 92/525. Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

5.2 Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen.

## § 6 Betaling av medlemskontingent

6.1 Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales to ganger pr. år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kontingenten fastsettes til et flatt beløp. Borettslagene betaler fastsatt kontingent ganger antall tinglyste andeler. Eneboligeierne betaler en kontingent pr gårds/bruksnummer.

6.2 Som kostnader på velforeningens område anses blant annet:

- \* Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
- \* Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøying, gatebelysning m.m
- \* Forsikring, f. eks. ansvar for felles lekeplasser
- \* Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

## § 7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1 Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige beboere, og samtlige beboere har rett til å benytte området til det som det er beregnet til og vanligvis benyttes til.

## § 8 Årsmøte

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år etter at de respektive borettslag har avholdt sine ordinære generalforsamlinger. Forut for det ordinære årsmøtet skal styret varsle medlemmene om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag til saker skal fremsettes skriftlig. Styret skal skriftlig innkalle til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Årsmøtet kan bare behandle og fatte vedtak i de saker som fremgår av innkallingen.

8.2 Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Borettslagene representeres av styret. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Eneboligeierne har en stemme for hvert gårds og bruksnummer. Representantene for borettslaget har samme antall stemmer som tinglyste andeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3 Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet med alminnelig flertall gir tillatelse til dette.

8.4 Velforeningens styreleder har plikt til å være tilstede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

**8.5** Uten hensyn til de sakene som er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle:

- \* Godkjenning av årsregnskap
- \* Informasjon om budsjett og fastsetting av årskontingent.
- \* Fastsetting av godtgjørelse til styret
- \* Planer for kommende år
- \* Valg av leder og nestleder
- \* Andre saker som er nevnt i innkallingen

**8.6** Årsmøtet ledes av velforeningens styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Denne behøver ikke å være medlem av velforeningen. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra møtet der vedtak og dissenser som forlanges protokollert blir ført. Årsmøtets sekretær velges under konstitueringen av møtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og to årsmøtevalgte representanter.

**8.7** Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmene, skal den velges som har fått flest stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

**8.8** Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall, med følgende unntak som krever minst to tredeler av de avgitte stemmer:

- \* Endring av vedtektene
- \* Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- \* Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk
- \* Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter
- \* Salg eller overdragelse av deler av velforeningens område

**8.9** Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

## **§ 9 Ekstraordinært årsmøte**

**9.1** Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst to av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det, med en frist på minimum tre dager.

## **§ 10 Velforeningens styre**

**10.1** Velforeningens styre skal bestå av en styreleder, en nestleder og minst fem styremedlemmer.

Valgt styreleder i hvert av borettslagene skal som hovedregel oppnevnes som styremedlemmer i velforeningen. Det enkelte borettslagsstyre kan, dersom de ikke ønsker at deres styreleder skal oppnevnes som styremedlem i Velforeningen, vedta å utpeke annen person som deres representant i Velforeningens styre. Ved fravær av oppnevnt styremedlem, kan det respektive borettslag representeres av annen person utpekt av styret.

Eneboligeierne oppnevner ett styremedlem.

Leder og nestleder velges av årsmøtet. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Styreleder bør fortrinnsvis velges blant borettslagenes og eneboligenes representanter. Dette er dog ikke til hinder for at vedkommende kan velges uten å ha formell tilknytning til noen av borettslagene eller eneboligenes.

**10.2** Det bør tilstrebes at leder og nestleder velges for 2 år av gangen og ikke i samme år. Dette for å sikre kontinuitet i styret.

**10.3** Styret skal blant annet:

- \* Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser
- \* Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- \* Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien
- \* Inngå avtale med forretningsfører og foreta eventuelle ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt gi dem avskjed.
- \* Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- \* Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål
- \* Representere foreningen utad

**10.4** Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det

**10.5** Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

**10.6** Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og drift, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet.

**10.7** Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør velforeningens styreleders stemme utslaget.

**10.8** Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av styreleder/nestleder og ett styremedlem.

## § 11

### **Inhabilitet og taushetsplikt**

**11.1** Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

**11.2** Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til foreningen.

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

## § 12

### **Diverse bestemmelser**

**12.1** Ved salg av eiendommer og borettslagsandeler på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

## § 13

### **Oppløsning**

**13.1** Velforeningen kan ikke oppløses.

## **Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse**

**Tid: Torsdag 23.04.2026 - kl. 19:00**

**Sted: Kjelleren i Rate park**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

### **1. Konstituering**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Valg av sekretær**

**1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter**

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

### **2. Årsoppgjør for 2025**

**2.1 Godkjenning av regnskap**

**2.2 Disponering av resultat**

**2.3 Revisjonsberetning**

### **3. Styrets årsmelding for 2025**

### **4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026**

Budsjettert kr 130 000,-

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan - Innsendt av Geir Ekle

Vedlikehold av borettslagets bygningsmasse mm, ref. bl.a. vedtak fra generalforsamlinger 04.06.2024 og 24.04.2025. Ref. også beboermøte 20.11.2025 om at styret tar kontakt med TOBB for å få bistand til å etablere vedlikeholdsplan. En slik plan er ennå ikke lagt fram for andelseierne. En vedlikeholdsplan vil bidra til å følge opp hva som må gjøres på kort og lang sikt, samtidig som den kan bidra til å spare borettslaget for penger. Vedlikeholdsplanen gir andelseierne en oversikt over kommende mindre og større prosjekter og utgifter. Uten god oversikt og planlegging kan det påvirke fellesgjeld og husleie i negativ forstand.

**Forslag til vedtak:** Styret må utarbeide og presentere for andelseierne følgende innen XX.XX.XXXX (vedtas av generalforsamlingen).  
-Tilstandsrapport for å avdekke tilstand og behov på bygningsmassen mm., ref borettslagets plikter.  
-Vedlikeholdsplan med nødvendige tiltak på kort og lang sikt og estimerer kostnader og finansiering.

**Styrets innstilling:** Styret har tatt kontakt med TOBB og ser på mulighetene for å få en 10 års vedlikeholdsplan som vil gi innsikt i både fremtidig vedlikeholds behov og estimerte vedlikeholdskostnader.

### 5.2 Disponering av vedlikeholdsfond - Innsendt av Henny Næss Andresen

Generalforsamling 2025 har vedtatt opprettet et vedlikeholdsfond. Det ble også vedtatt innbetalinger og overføringer til fondet. Vedtak om disponering ble vedtatt, men det har dessverre ikke blitt med i protokollen fra den ordinære generalforsamlingen. Legger derfor fram tilnærmet det samme forslaget som sist for generalforsamlingen her.

**Forslag til vedtak:**

1. Vedlikeholdsfondet skal benyttes for utførelse av større vedlikeholdsarbeider i borettslagets bygningsmasse og fellesarealer. Styret skal legge fram forslag om uttak og bruk av vedlikeholdsfondet på generalforsamling eller ekstraordinært møte i borettslaget. Vedtas med alminnelig flertall.
2. Alle faste innbetalinger eller overføringer til vedlikeholdsfondet skjer etter vedtak fra generalforsamling eller ekstraordinært møte i borettslaget. Vedtas med alminnelig flertall.

**Styrets innstilling:**

1. Styret har en lovpålagt vedlikeholdsplikt og må gjennomføre nødvendig vedlikehold. Det er uheldig om nødvendig vedlikehold skal behandles på generalforsamling da styret er pliktig til å gjennomføre det uavhengig av vedtak på generalforsamlingen. Vedlikeholdsfondet ble opprettet for å benyttes til nødvendig vedlikehold. Om styret må få et vedtak for å gjennomføre vedlikehold av generalforsamlingen kan styret risikere å ikke få mulighet til å gjennomføre lovpålagte tiltak og med det bli erstatningspliktig.

2. Vedtak fra generalforsamlingen i 2025 sier at opptjente renteinntekter og 3% av felleskostnader skal overføres automatisk til vedlikeholdsfondet. Styret ønsker å opprettholde dette vedtaket og eventuelt ta saken opp om det er ønsket at ordningen skal opphøre eller endres.

### 5.3 Reduksjon av utelys / montering av bryter - Innsendt av Knut Are Aalberg

Jeg opplever at det sterke utelyset rett utenfor soveromsvinduet gjør det vanskelig å få det mørkt nok på soverommet, selv med lystette gardiner. Dette er en daglig utfordring og påvirker bokkvaliteten.

**Forslag til vedtak:** Jeg foreslår at det installeres brytere slik at beboerne selv kan slå av og på dette lyset ved behov. Subsidiært foreslår jeg at det settes inn en lyspære med lavere styrke.

En slik løsning vil ikke bare gi bedre nattesøvn, men også kunne redusere borettslagets strømforbruk over tid. Lysforurensning har også fått økt oppmerksomhet i media i det siste. Se eksempelvis denne nylige artikkelen i Adresseavisen: [Skal lage regler for lys: – Lysutslippene øker i Trondheim - adressa.no](#)

**Styrets innstilling:** Lysbrytere vil ikke fungere på dette systemet. Systemet har komponenter nede i kjeller som styrer lyset. Innførelse av bryter på dette vil påvirke alle lysene. Det er LED lamper. Ingen pære som kan skiftes. Lampene er også ikke dimbar  
Lysene er også der for sikkerhet og framkomst på veien, da gatelys er på samme system. Alt som gjøres med det på bygget vil også påvirke gaten.

Styret foreslår at man selv gjør tiltak inne i egen bolig for å begrense innslippet av lys.

### 5.4 Vedtektsendring punkt 8-1(1) Styret

Styre opplever tidvis utfordringer med å finne kandidater til styreverv og foreslår derfor en vedtektsendring av punkt 8-1(1) Styret.

**Dagens vedtekter sier:**  
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre styremedlemmer. Det velges 1 varamedlem.

**Dette ønskes endret til:**  
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre styremedlemmer. Det kan velges varamedlem.

*Vedtektsendring krever 2/3 av de avgitte stemmene.*

## 6. Valg

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

### 6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

**På valg:**  
Bjørn Pauline Østvik Skauge

### 6.2 Styremedlem for 2 år

**På valg:**  
Eva Andersen  
Jarle Aune  
Kostiantyn Denysenko

*I henhold til vedtektene skal det være fire styremedlemmer, per i dag er det kun tre. Det må velges tre medlemmer for å gjøre styret fulltallig. Om sak 5.4 vedtas er ikke det nødvendig.*

**6.3 Varamedlem for 1 år****På valg:**

Lise Millerjord

**6.4 Valgkomite for 1 år**

Det har ikke vært noen medlemmer i valgkomiteen dette året.

**6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

-----

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

25.03.2026

**Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse**  
styret

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>				
	2 160 036	2 091 648	2 160 000	2 160 000
	3 032 083	2 825 762	2 956 700	3 068 000
	428 544	470 208	428 900	429 600
	33 799	58 897	50 000	30 000
1	300 000	1 493 993	0	0
	<b>5 954 462</b>	<b>6 940 508</b>	<b>5 595 600</b>	<b>5 687 600</b>
<b>Driftskostnader</b>				
	-162 712	-153 779	-134 200	-134 430
2	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
	-15 571	-15 571	-15 571	-15 571
	-123 719	-119 767	-123 700	-129 000
	-18 176	-16 263	-12 400	-16 000
3	-37 670	-28 943	-16 000	-19 600
	-27 650	-25 025	-26 250	-27 700
4	-204 236	-196 380	-196 400	-196 380
5	-47 699	-90 614	-65 000	-65 000
	-21 189	-17 679	-18 000	-20 000
6	-119 699	-210 992	-164 000	-164 000
7	-600 563	-3 236 158	-200 000	-200 000
	-413 104	-429 512	-428 900	-429 600
	-211 669	-214 394	-252 500	-213 700
	-400 739	-376 730	-403 100	-413 000
	-219 475	-235 905	-247 700	-228 300
	-191 422	-424 037	-260 000	-260 000
8	-34 739	-43 046	-28 100	-23 100
	<b>-2 980 032</b>	<b>-5 964 794</b>	<b>-2 721 821</b>	<b>-2 685 381</b>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>2 974 430</b>	<b>975 714</b>	<b>2 873 779</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>				
	54 487	80 882	30 000	18 000
	-1 274 834	-1 225 256	-1 244 400	-1 203 000
	<b>-1 220 347</b>	<b>-1 144 374</b>	<b>-1 214 400</b>	<b>-1 185 000</b>
	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 754 083</b>	<b>-168 661</b>	<b>1 659 379</b>
	1 754 083	-168 661	1 659 379	1 817 219
9, 13	<b>1 754 083</b>	<b>-168 661</b>	<b>1 659 379</b>	<b>1 817 219</b>
	1 754 083	-168 661	1 659 379	1 817 219
	1 877 867	0	0	0
	0	-1 302 053	0	0
	300 000	1 493 993	0	0
	-423 784	-360 601	0	0

## Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	10, 15	114 600 187	114 600 187
Andre anleggsmidler	10	46 713	62 284
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	306 907	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>114 953 807</b>	<b>114 662 471</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	0	27 160
Forskuttede kostnader MBU		623 062	785 468
Periodiserte kostnader		118 267	342 631
Mellomregning Klare Finans	11	64 616	22 686
Opptjente renter		54 487	59 891
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	12	2 323 032	589 718
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 183 464</b>	<b>1 827 555</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>118 137 271</b>	<b>116 490 026</b>

## Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	13	6 200	6 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Egenkapital fra IN ordning	13	6 441 100	6 564 884
Annen egenkapital	13	27 927 649	26 049 782
<b>Sum egenkapital</b>		<b>34 374 949</b>	<b>32 620 866</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	306 907	0
<b>Sum avsetninger og forpliktelser</b>		<b>306 907</b>	<b>0</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	15, 16	26 683 725	26 653 246
Borettsinnskudd	15, 17	55 102 000	55 102 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>81 785 725</b>	<b>81 755 246</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		205 355	505 280
Skyldig off. myndigheter		21 210	87 537
Forskudd kunder		64 418	35 138
Forskuttede inntekter MBU		623 523	622 993
Påløpt lønn, honorarer og feriepenge		13 642	12 877
Påløpte renter		386 738	403 617
Påløpte kostnader		351 170	446 473
Annen kortsiktig gjeld		3 635	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 669 690</b>	<b>2 113 913</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 762 323</b>	<b>83 869 160</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118 137 271</b>	<b>116 490 026</b>
Pantstillelser	15	81 785 725	81 755 246

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Bjørn Pauline Østvik Skauge  
LederJarle Aune  
StyremedlemKostiantyn Denysenko  
StyremedlemEva Andersen  
Styremedlem

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierens side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Om virksomheten:

Foretaket driver et borettslag i Trondheim kommune.  
Borettslaget drives fra Rateveien 12-14, 7038 Trondheim.

**Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

	2025	2024
Viderefakturering	26 502	27 692
Viderefakturering energi, strøm	1 866	31 205
Andre driftsinntekter	5 431	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>33 799</b>	<b>58 897</b>

**Note 2 - PERSONALKOSTNADER**

	2025	2024
Lønn	112 898	105 834
Arbeidsgiveravgift	36 172	35 068
Feriepenger	13 642	12 877
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>162 712</b>	<b>153 779</b>

Samlet antall årsverk: 0,23

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

**Note 3 - EKSTERNE HONORARER**

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 579	15 193
Fakturerte tjenester	7 750	0
Juridisk rådgivning	14 341	13 750
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>37 670</b>	<b>28 943</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder innhenting av lån flere banker.

**Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER**

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	204 236	196 380
<b>Sum felleskostnad velforening/sameie</b>	<b>204 236</b>	<b>196 380</b>

Boligselskapet er underlagt Rate Velforening og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som går på drifta av fellesområder.

**Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER**

	2025	2024
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	18 716	47 761
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	4 251	13 892
Avtale om adgangskontroll og dører	9 936	9 600
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	14 796	19 362
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>47 699</b>	<b>90 614</b>

**Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	19 601	88 719
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	58 878	107 161
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	26 217	1 413
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	10 778	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 105	13 053
Reparasjon og vedlikehold annet	120	646
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>119 699</b>	<b>210 992</b>

**Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	293 656	3 236 158
Avsetning fremtidig vedlikehold	306 907	0
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>600 563</b>	<b>3 236 158</b>

Periodisk vedlikehold gjelder blikkenslagerarbeid, bytte av sirkulasjonspumpe for gatevarme og utskifting av Tensio målere.

## Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	0	156
Verktøy, driftsmateriell, inventar	802	13 416
Kontorrekvisita, trykksaker	149	1 648
Drift maskiner	634	742
Gaver	5 254	3 766
Generalforsamling/årsmøte	9 972	7 741
Kurskostnader	10 350	8 699
Bankgebyrer	863	895
Andre gebyrer	6 048	4 887
Tilskudd bomiljø	361	382
Hjemmeside/internett/TV-abo	0	212
Andre kostnader	306	500
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>34 739</b>	<b>43 046</b>

## Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>-286 359</b>	<b>2 030 483</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 754 083	-168 661
Tilført avsetninger	306 907	0
Tilbakeført avskrivning	15 571	15 571
Opptak lån	3 000 000	1 000 000
Avdrag lån	-2 669 521	-1 669 759
Avdrag IN ordning	-300 000	-1 493 993
Innbetalt innskudd	0	360 601
Utbetalt innskudd	0	-360 601
Overført øremerkede midler	-306 907	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>1 800 133</b>	<b>-2 316 842</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>1 513 774</b>	<b>-286 359</b>
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	306 907	0
<b>Totale øremerkede midler i periodens slutt</b>	<b>306 907</b>	<b>0</b>
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-306 907	0
<b>Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt</b>	<b>-306 907</b>	<b>0</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>1 513 774</b>	<b>-286 359</b>

## Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Tomter	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	110 400 187	4 200 000	155 709	100 250	54 495
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	110 400 187	4 200 000	155 709	100 250	54 495
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	108 996	100 250	54 495
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	110 400 187	4 200 000	46 713	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	15 571	0	0
Antatt levetid i år :			10	3	5

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.  
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.  
Bygning og tomt er anskaffet i 2003.

## Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
<b>Øremerkede bankinnskudd</b>		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	306 907	0
<b>Sum øremerkede bankinnskudd</b>	<b>306 907</b>	<b>0</b>
<b>Bundne midler og bankinnskudd</b>		
Bundne midler for skattetrekk	13 742	62 669
Bankinnskudd	2 309 290	527 049
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>2 323 032</b>	<b>589 718</b>

## Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>32 620 866</b>	<b>32 789 527</b>
Andelskapital 01.01	6 200	6 200
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>6 200</b>	<b>6 200</b>
Annens egenkapital 01.01	26 049 782	27 351 835
Årets resultat	1 754 083	-168 661
Justering for innbetaling IN-ordning	-300 000	-1 493 993
Justering for nedskrivning IN-ordning	423 784	360 601
<b>Annens egenkapital 31.12</b>	<b>27 927 649</b>	<b>26 049 782</b>
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	6 564 884	5 431 492
Innbetalt IN-ordning i år	300 000	1 493 993
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-423 784	-360 601
<b>Egenkapital fra IN-ordning 31.12</b>	<b>6 441 100</b>	<b>6 564 884</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>34 374 949</b>	<b>32 620 866</b>

Andelskapitalen er kr 6 200,- fordelt på 62 andeler à kr 100,-.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

## Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	306 907	0
<b>Sum avsetninger</b>	<b>306 907</b>	<b>0</b>

## Note 15 - PANTSTILLELSER

	2025
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>114 600 187</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>81 785 725</b>

Pålydende pantstillelser var kr. 84 919 000,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

## Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Refinansiert 9051 73 Bytte av fasadeplater 99395 samt opplåning for bytte av fasadeplater		Oppføring
<b>Lånenummer:</b>	<b>90517417601</b>	<b>90517399395</b>	<b>14628149</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2024	2006
Rentesats:	5.70 %	6.20 %	4.281 %
Betingelser:	Flytende rente		Flytende rente
Beregnet innfridd:	09.04.2040	10.04.2025	01.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	1 000 000	59 560 000
Lånesaldo 01.01:	0	963 161	25 690 085
Avdrag i perioden:	64 372	963 161	1 941 988
Opptak i perioden:	3 000 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 935 628</b>	<b>0</b>	<b>23 748 097</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 179 077	0	14 241 087
Andelssaldo 01.01:	0	0	6 564 884
Innbetalt IN i perioden:	0	0	300 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	423 784
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 441 100</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>2 935 628</b>	<b>0</b>	<b>30 189 197</b>

## PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14628149	25	496 733	12 418 325
	22	471 389	10 370 558
	1	248 007	248 007
	1	213 899	213 899
	1	139 994	139 994
	1	133 489	133 489
	1	123 634	123 634
	1	100 183	100 183
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517417601	38	48 303	1 835 514
	24	45 838	1 100 112

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld  
Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling an andel fellesgjeld. Avtale gjelder for lån opptatt i Husbanken opprinnelig stort kr 59 560 000,-. Per 31.12 er det innbetalt kr 10 500 720,09,- i individuelle innbetalinger. Det innbetalte beløp gir rett til reduserte andel felleskostnader og inntrederett i långivers pantedokument med sideordnet sikkerhet.

## Note 17 - INNSKUDD

	2025	2024
Borettsinnskudd	55 102 000	55 102 000
<b>Sum innskudd</b>	<b>55 102 000</b>	<b>55 102 000</b>

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse

Styreleder	Björg Pauline Østvik Skauge (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Jarle Aune (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Eva Andersen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Kostiantyn Denysenko (sign.)	10.03.2026

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ØVRE NIDELVEN TERRASSE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ØVRE NIDELVEN TERRASSE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2025</li><li>Resultatregnskap 2025</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 borettslaget 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  
Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

## Geir Ove Frostad

### Partner

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-13 14:33:24 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Årsmelding for 2025/2026

### Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse

Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom samt drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, herunder en forsvarlig forvaltning av selskapets eiendom og eiendeler forøvrig. Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse ligger i Trondheim kommune.

### Styret

Styret har bestått av:

Leder, Bjørg Pauline Østvik Skauge  
Sekretær, Eva Andersen  
Styremedlem, Jarle Aune  
Styremedlem, Kostiantyn Denysenko  
Varamedlem, Lise Millerjord

Revisor: BDO AS  
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB

### Styremøter

Styret har i løpet av 2025/2026 hatt 8 fysiske styremøter og 48 saker er behandlet. I tillegg har styret kommunisert mellom møtene både på Messenger og E-post. Styremøtene er blitt holdt på vanlig møter hjemme hos leder. Ekstraordinær generalforsamling – beboermøte: Det har ikke vært avholdt ekstraordinær generalforsamling. Beboermøte ble avholdt torsdag 20. november 2025 i «Rate Park Kjelleren».

### Ytre miljø

I borettslaget drives det ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

### Arbeidsmiljø

Borettslaget har 1 renholder ansatt, samt 3 vaktmestere ansatt (disse er beboere). De har alle gjort en flott jobb for borettslaget. Tusen takk til alle dem. Det har ikke vært skader eller ulykker blant de ansatte.

### Likestilling

Styret i borettslaget består av 2 kvinner og 2 menn. Varamedlem har bestått av 1 dame (Som flyttet i løpet av 2025) Det forsøkes å oppnå likestilling mellom kjønnene. Ved valg av medlemmer til styret foretas det en nøytral rekrutering av kandidater.

### Andre forhold

Borettslaget har valgt å ikke ha container, dette pga at det nå er gratis 2 ganger pr. år pr. leilighet å bestille gratis henting. En av våre vaktmestere har også gitt tilbud om at hun kan kjøre bort ting for beboere mot et lite tillegg. I tillegg er det hele året blitt sendt masse ting regelmessig til «loppemarked». Dette gjør at Borettslaget sparer penger til container, samt at ting som er i god stand kommer til nytte for andre. Dette er også miljømessig bra. Håper alle benytter seg av dette.

Heisen har fungert flott det siste året.

Gi beskjed til håndverkere, leveringstjenester og andre om å ta ansvar med forsiktighet slik at heisen ikke stopper om døren kolliderer med varer.

Styret har også i år hatt fokus på sikkerhet. Det er i den forbindelse anskaffet ett nytt system for brannvarsling i 2025. Dette er ett sms og telefon basert varslingssystem til alle beboere. Styret vil også framover sørge for at sikkerheten i fellesrom, areal og generelt er som den skal.

Vi har i løpet av 2025 måtte bytte strømmålere. Nå har alle egne målere, og kan velge hvilken strømleverandør de ønsker.

Det er også installert fiber til alle leilighetene.

Kostnadene på vedlikeholdet av boligblokka ble dekt gjennom borettslagets egne midler og ekstra låneopptak på kr 3 million i Handelsbanken med 15 års nedbetalingstid. Lånet er fordelt etter andelsbrøk som vi er krav for disse lånene.  
Videre vurdering av blokken må bruke riktig kompetanse og faglig vurdering, samt anbefaling av nødvendige tiltak som må utføres for å holde bygget i god og forsvarlig stand.

Fleire beboere har installert ladepunkter for el-biler, som er montert av Vintervoll med avtalt pris. Vennligst vær oppmerksom på at strømkostnadene for el-billading blir dekket av beboerne gjennom Fjordkrafts betalingsløsning, Ladesmart. Fjordkraft ble byttet til Current i løpet av høsten. Prisen blir vurdert årlig etter snittet i forrige år.  
Har du spørsmål om denne ordningen, eller ønsker å få installert Ladeboks, er det bare å ta kontakt med styret.

I regi av Rate Velforening er det også i 2025 fjernet en del trær i området i Rate. Dette kommer til å pågå også i 2026. I tillegg til at våre vaktmestere også tar en del trær/busker rundt BLØNT. Det er også i regi av Rate Velforening at brøyting og strøring blir foretatt. Det er også asfaltert en del i regi av Velforeninga. Dette blir fulgt opp videre.

Minner om at Aktivitetsplassen med Skotthyllbanen og grillen er en fellesplass for alle Borettslagene i område. Det er også gassgrill til bruk.  
Styret håper vi kan arrangere felles Grillkvelder og eller andre aktiviteter utover sommeren. Kom gjerne med tips til aktivitet.

Styret sender ut info i form av bl.a. BLØNT-nytt ca 4 ganger pr. år i tillegg til at Borettslaget har egen Facebook-gruppe som vi håper alle melder seg inn i. I tillegg vises det til utsendt Infoark, samt div. oppslag.

Dugnad har vi ikke arrangere i år, da vaktmester har ryddet. Men det er lov for alle å rydde og plukke opp avfall i området. Spesielt viktig at det blir ryddet opp etter dyrene.

Det har i år vært et styre som har fungert bra, men at styret har vært noe redusert som følge av at varamedlem flyttet i løpet av 2025. Håper at alle fra styret fortsatt ønsker å gjøre en jobb for borettslaget. Styret fordeler oppgavene seg imellom.  
Det er viktig med kontinuitet i et styre. Det er mye lover og regler å sette seg inn i når man sitter i et Borettslagsstyre. Så kursing er påkrevet; det har vært kurs og digitale kurs hvor flere har deltatt. Leder har bl.a. deltatt på 2 dagers møte/kurs som TOBB har arrangert på Røros.  
Styret (v/leder) har deltatt i møter med de andre Borettslagene i området (Rate Velforening).

Trondheim, 25. mars 2026

I styret for Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse

\_\_\_\_\_  
Björg Østvik Skauge  
Leder (sign)

\_\_\_\_\_  
Eva Andersen  
Sekretær (sign)

\_\_\_\_\_  
Kostiantyn Denysenko  
Styremedlem (sign)

\_\_\_\_\_  
Jarle Aune  
Styremedlem (sign)

## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse torsdag 24.04.2025 kl. 19:00 - Kjelleren i Ratre Park.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

Konstituering

#### Vedtak:

Valgt ble: Björg Østvik Skauge

#### 1.2 Valg av sekretær

Konstituering

#### Vedtak:

Valgt ble: Eva Andersen

#### 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Konstituering

#### Vedtak:

Valgt ble: Sverre Forseth

#### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Konstituering

#### Vedtak:

Antall andelseiere med stemmerett: 20

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 20

#### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

#### Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

### 2. Årsoppgjør for 2024

#### 2.1 Godkjenning av regnskap

#### Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

## 2.2 Disponering av resultat

### Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## 2.3 Revisjonsberetning

### Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2024

### Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

### Vedtak:

Styreonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 130000

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Nye strømmålere

Styret har etter varsel funnet ut av dagens strømmålere ikke lengre sender automatisk inn avlesningen til nåværende leverandør.

Etter å ha vært i kontakt med denne leverandøren fikk vi forklart at systemet sannsynligvis sluttet å sende automatisk avlesningen fordi avlesnings enheten er tom for strøm.

Dette er noe som ikke blir fikset, da måten for avlesning vi har per dags dato ikke lengre er dispensasjon for å drifte. For 2024 så ble det manuelt avlest alle målere.

Styret har i denne forbindelsen tatt kontakt med elektriker firma, etter avklaring med Tensio, for å få tilbud på bytte av alle målere over til AMS målere, automatiske målere, som da vil være under Tensio.

Dette innebærer at alle får sin egen måler hvor de selv kan bestemme leverandør av strøm, og ikke felles avtale som er per dags dato.

Tilbudet vil også innebære en kost til hver beboer på ca. 3000,- per leilighet som faktureres direkte fra Tensio for ny måler.

Dette er årsaken til at saken er oppe i generalforsamling da dette må stemmes over siden det er kostnad som alle får.

### Vedtak:

Enstemming vedtatt

## 5.2 VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING AV BYGGETS FASADER

Jeg viser til vedtak fra generalforsamling 4. juni 2024: «**Påtroppende styre får i oppgave å undersøke løsninger og innhente kostnadsoverslag, som legges fram til andelseiere**» og til referat fra beboermøtet 26. november 2024: «**Videre plan og økonomiske forhold må legges fram som egen sak til andelseierne på generalforsamlingen våren 2025**».

Vårt bygg er fra 2005/2006 og mye må vedlikeholdes. Byggfaglig kompetanse innhentes for vurdering og anbefaling av nødvendig vedlikehold. Denne vurderingen bør skje periodisk. Årshjulet på Tobb sin side kan brukes slik at beboerne kan se faste oppgaver. Avsetning til vedlikeholdskostnader budsjetteres årlig.

Veggplatene på svalgangene kommer trolig et stykke ned på prioritetslisten. Veggene trenger å males dersom de blir vurdert å være i bra stand. Arbeidet kan gjøres på dugnad for å spare kostnader. Styret sørger for maling og annet utstyr til jobben.

### Vedtak:

1. Generalforsamlingen vedtar at det skal utføres periodisk byggfaglig gjennomgang av bygget, utvendig og innvendig

2. Generalforsamlingen vedtar at veggplater på svalgang males dersom platene vurderes å være bra. Arbeidet gjøres på dugnad. Styret ordner med maling og utstyr og innhenter faglig kompetanse før arbeidet startet.

## 5.3 Sak til generalforsamlingen 2025 i borettslaget

Se vedlagte dokument.

### Vedtak:

1 Generalforsamlingen vedtar å opprette et vedlikeholdsfond, 1 stemme mot

2 Generalforsamlingen vedtar at opptjente renteinntekter fra 2024 på kr 80882 i 2025 overføres til fond. Enstemmig vedtatt

2b Generalforsamlingen vedtar at opptjente renteinntekter fra 2025 og fremover automatisk overføres til vedlikeholdsfond. Enstemmig vedtatt

3 Generalforsamlingen vedtar innbetaling av et fast månedlig beløp tilsvarende 3% av felleskostnader til vedlikeholdsfond. Enstemmig vedtatt

3b Forslag om innkreving at et fast månedlig beløp på lik linje med felleskostnadene. Nedstemt

4 Generalforsamlingen vedtar at et vedlikeholdsfond plasseres på separat bankkonto i en høyrentekonto via TOBB. Vedtatt med 3 stemmer mot

## 6. Valg

### 6.1 Styremedlem for 2 år

#### På valg:

Kenneth Nordbø

Et styremedlem trakk seg i løpet av perioden som har vært og det må velges inn en i dens sted.

#### Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

1 Kostiantyn Denysenko

2 Ingen ble valgt, med generalforamlingen ga styret fullmakt til å innhente kandidat

### 6.2 Varamedlem for 1 år

#### På valg:

Geir Ekle

#### Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Lise Millerjord

### 6.3 Valgkomite for 1 år

#### På valg:

Kostiantyn Denysenko

Eva Marie Lie

Toril Storrøsæter

#### Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Ingen ble valgt, med generalforamlingen ga styret fullmakt til å innhente kandidat

### 6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

#### Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

Ingen ble valgt, med generalforamlingen ga styret fullmakt til å innhente kandidat

## Protokoll for Borettslaget Øvre Nidelven Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Björg Pauline Østvik Skauge (sign.)	25.04.2025
Sekretær	Eva Andersen (sign.)	26.04.2025
Protokollvitne	Sverre Forseth (sign.)	25.04.2025

## Protokoll fra årsmøtet 2025 i Rate Velforening

Ordinært årsmøte avholdt torsdag 03.06 2025 kl. 20:00 i møtelokalet Rate Park

Saksbehandling etter følgende dagsorden:

### 1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: Egil Fremstad

Til sekretær ble valgt: Egil Fremstad

Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt:

Björg Skauge, Sten Juliussen

I flg. navnefortegnelse møtte:

BRL Rate Park	Kjell Arne Østlyng
Utsikten BRL	Sten Juliussen
BRL Øvre Nidelven Terrasse	Björg Skauge
BRL Leirfossen Terrasse	Snorre Glåmbu
BRL Rate Terrasse	Øyvind Bakeng
Ratetoppen BRL	Christopher Engan
Fra eneboligene	Hilde Longva
Ekstern	Egil Fremstad, styreleder

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

### 2. Årsregnskap for 2024

#### Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

### 3. Styrets årsmelding for 2024

#### Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til etterretning.

### 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025

**Vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes som vedtatt i styremøte den 13.05.2025:

Til fordeling – 38.000

	2 024	2 025
Egil styreleder	10 000	10 000
Björg nestleder	5 000	5 200
Øyvind	3 500	3 800
Kjell Arne	3 500	3 800
Maren	3 500	3 800
Hilde	3 500	3 800
Sten	3 500	3 800
Snorre	3 500	3 800
	<b>36 000</b>	<b>38 000</b>

5. **Valg**
- |   |            |                     |
|---|------------|---------------------|
| Styreleder for 2 år.  | På valg:   | Egil Fremstad       |
| Egil Fremstad ønsket å trekke seg som styreleder.                                       |            |                     |
| Dette ble akseptert av årsmøtet. Det ble fremsatt forslag om å velge ny leder for 1 år. |            |                     |
|   | Valgt ble  | Björg Østvik Skauge |
| Nestleder for 2 år  | På valg:   | Björg Østvik Skauge |
|   | Valgt ble: | Christopher Engan   |

Jfr. vedtektene, pkt. 10.1 er styrets sammensetning etter dette:

BRL Øvre Nidelven Terrasse	Björg Østvik Skauge	Styreleder	På valg i 2026
BRL Leirfossen Terrasse	Snorre Glåmbu		
BRL Rate Park	Kjell Arne Østlyng		
Utsikten BRL	Sten Juliussen		
BRL Rate Terrasse	Jakob Næss		
Ratetoppen BRL	Christopher Engan	Nestleder	På valg i 2027
Eneboligene	Hilde Longva		

Møtet hevet kl. 20.10

#### Underskrift av protokollen:

		
Egil Fremstad sign.	Björg Skauge sign.	Sten Juliussen sign.

## TIL MEDLEMMENE I RATE VELFORENING

I henhold til vedtektenes §8 innkalles medlemmene med dette til ordinært årsmøte:

**Tirsdag 03.06.2025 kl. 20.00 i Møtelokalet Rate Park**

Dagsorden i henhold til vedtektene:

### Sak 1. Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av Sekretær
- Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møteleder

### Sak 2. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet følger vedlagt. Det ble behandlet i styremøtet den 13.05.2025 og er godkjent i styreportalen av alle. Fremlegges for årsmøtet for endelig godkjenning.

### Sak 3. Årsmelding for 2024

Årsmeldingen følger vedlagt. Den ble behandlet i styremøtet den 13.05.2025 og fremlegges for årsmøtet for endelig godkjenning. Etter endring av regnskapsloven 01.01.18 er det ikke lenger noe krav om at styret skal avlegge årsberetning. Styret har likevel valgt å avgi en årsmelding for å gi eierne (Medlemmene) informasjon om styrets arbeid gjennom året. Dette er viktig, - ikke minst for etterfølgende tillitsvalgte.

### Sak 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret for 2024-2025

Til fordeling – 38.000

Styret fattet følgende vedtak til fordeling:

Vedtaket:

	2 024	2 025
Styreleder	10 000	10 000
Nestleder	5 000	5 200
Øyvind	3 500	3 800
Kjell Arne	3 500	3 800
Maren	3 500	3 800
Hilde	3 500	3 800
Sten	3 500	3 800
Snorre	3 500	3 800
	<b>36 000</b>	<b>38 000</b>

### Sak 5. Valg

Det skal velges:

Nestleder for 2 år. På valg: Bjørg Skauge

Styreleder:

Egil Fremstad ble valgt til styreleder for 2 år på årsmøtet 2024. Egil ønsker å fratre vervet og foreslår at det velges ny styreleder blant styrets øvrige medlemmer eller en annen med nødvendig tilhørighet og kompetanse. Vedkommende foreslås valgt for ett år for å ha kontinuitet i forhold til valg av nestleder.

#### Utdrag fra vedtektene:

Årsmøtet kan bare behandle og fatte vedtak i de saker som fremgår av innkallingen.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Borettslagene representeres av styret. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Eneboligeierne har en stemme for hvert gårds- og bruksnummer. Representantene for borettslagene har samme antall stemmer som tinglyste andeler. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Trondheim, 25.05.2025

Rate Velforening

Egil Fremstad

Styreleder

## Rate Velforening - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		700 004	640 000	700 000	728 000
Andre driftsinntekter	1	0	5 000	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>700 004</b>	<b>645 000</b>	<b>700 000</b>	<b>728 000</b>
<b>Drifts kostnader</b>					
Styre honorar		-36 000	-33 000	-36 000	-38 000
Forretningsfører honorar		-15 540	-13 565	-15 000	-17 000
Honorar administrative tjenester		0	-43	-1 000	0
Eksterne honorar	2	-15 012	-17 388	-23 000	-23 000
Vaktmestertjenester		-406 067	-389 140	-385 000	-395 000
Løpende vedlikehold	3	-18 392	0	0	-25 000
Periodisk vedlikehold	4	0	-86 907	-225 000	-215 000
Forsikring		-2 003	-1 790	-2 000	-2 500
Energi, felles		-8 407	-10 264	-13 000	-14 000
Andre driftsutgifter	5	-3 940	-1 338	-6 000	-6 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-505 360</b>	<b>-553 435</b>	<b>-706 000</b>	<b>-736 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>194 644</b>	<b>91 565</b>	<b>-6 000</b>	<b>-8 000</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		36 870	27 983	25 000	40 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>36 870</b>	<b>27 983</b>	<b>25 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>231 514</b>	<b>119 548</b>	<b>19 000</b>	<b>32 000</b>
<b>Ordinært resultat etter skatt</b>		<b>231 514</b>	<b>119 548</b>	<b>19 000</b>	<b>32 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	6, 9	<b>231 514</b>	<b>119 548</b>	<b>19 000</b>	<b>32 000</b>
<b>Disponering av totalresultat:</b>		<b>231 514</b>	<b>119 548</b>	<b>19 000</b>	<b>32 000</b>
Overført til annen egenkapital		231 514	119 548	0	0

## Rate Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Mellomregning Klare Finans	7	3 158	0
Opptjente renter	7	36 678	27 794
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	883 041	661 902
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>922 877</b>	<b>689 696</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>922 877</b>	<b>689 696</b>

## Rate Velforening - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	914 482	682 968
<b>Sum egenkapital</b>		<b>914 482</b>	<b>682 968</b>
<b>GJELD</b>			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 593	0
Skyldig off. myndigheter		1	1
Mellomregning Klare Finans		0	11
Påløpte kostnader		6 801	6 716
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 395</b>	<b>6 728</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 395</b>	<b>6 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>922 877</b>	<b>689 696</b>

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Egil Fremstad  
Leder

\_\_\_\_\_  
Sten Julussen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Kjell Arne Østlyng  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Snorre Glämbu  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Maren Sofie Selven  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øyvind Bakeng  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Björg Pauline Østvik Skaug  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hilde Longva  
Styremedlem

**Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

**Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

	2024	2023
Tilskudd	0	5 000
Sum andre inntekter	0	5 000

**Note 2 - EKSTERNE HONORARER**

	2024	2023
Fakturerte tjenester	15 012	17 388
Sum eksterne honorarer	15 012	17 388

**Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD**

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold uteområde	18 392	0
Sum vedlikehold	18 392	0

**Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	0	86 907
Sum periodisk vedlikehold	0	86 907

**Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER**

	2024	2023
Kostnader vedr. styrearbeid	374	338
Generalforsamling/års møte	1 938	398
Bankgebyrer	576	580
Andre gebyrer	1 051	22
Sum andre driftsutgifter	3 940	1 338

**Note 6 - DISPONIBLE MIDLER**

	2024	2023
Disponible midler 01.01	682 968	568 420
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	231 514	119 548
Årets endring i disponible midler	231 514	119 548
Disponible midler i periodens slutt	914 482	682 968
Andre langsiktige avsetninger 01.01.	0	-5 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	914 482	682 968

**Note 7 - UTESTÅENDE FORDRINGER**

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

**Note 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	883 041	661 902
Sum bankinnskudd	883 041	661 902

**Note 9 - EGENKAPITAL**

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	682 968	563 420
Annen egenkapital 01.01	682 968	563 420
Årets resultat	231 514	119 548
Annen egenkapital 31.12	914 482	682 968
SUM EGENKAPITAL 31.12	914 482	682 968

Til Boligbyggelaget TOBB

## Uttalelse fra styret i boligselskap

Dette brevet sendes i forbindelse med avlevering av regnskapet for Rate Velforening for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### 1. Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at foretakets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Vi bekrefter at årsregnskapet for 2024 er avlagt under forutsetning av fortsatt drift og at denne forutsetningen er til stede.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av foretakets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge, og har gitt forretningsfører tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

### 2. Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt forretningsfører:
  - Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som forretningsfører har bedt om fra oss og
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt forretningsfører opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt forretningsfører alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket foretaket, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt forretningsfører alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket foretakets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt forretningsfører opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

- Vi har gitt forretningsfører opplysninger om identiteten til foretakets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Foretaket har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på foretakets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Foretaket er ikke involvert i avsluttede, løpende eller ventede rettsaker som har medført eller vil kunne medføre mulig økonomisk ansvar.

Trondheim,

## ÅRSMELDING 2024 FOR RATE VELFORENING

### Formål

Rate Velforening har til formål å fremme medlemmenes felles interesser i området og virke for stedets miljø, beboernes trivsel og sikkerhet. Rate Velforening ligger i Trondheim kommune.

### Styret

Styret har bestått av:

<b>Leder:</b>	Egil Fremstad	Ekstern
<b>Styremedlem:</b>	Björg Pauline Østvik Skauge	BRL Øvre Nidelven Terrasse
<b>Styremedlem:</b>	Øyvind Bakeng	BRL Rate Terrasse
<b>Styremedlem:</b>	Snorre Glåmbu	BRL Leirfossen Terrasse
<b>Styremedlem:</b>	Kjell Arne Østlyng	BRL Rate Park
<b>Styremedlem:</b>	Hilde Longva	Eneboligene
<b>Styremedlem:</b>	Maren Sofie Selven	Ratetoppen Borettslag
<b>Styremedlem:</b>	Sten Juliussen	Utsikten Borettslag
<b>Revisor:</b>	Ingen revisor	
<b>Forretningsfører:</b>	Boligbyggelaget TOBB	

Også 2024 ble for Rate Velforening et driftsmessig normalår uten store ekstraordinære tiltak. I 2025 kan det komme på tale å foreta inspeksjon og spyling av felles kloakkledninger på området samt at det også kan være behov for ytterligere skogrydding.

### Styremøter

Styret har i løpet av 2024 avholdt 2 styremøter og 15 saker er behandlet. Styremøtene har vært avholdt fysisk i selskapslokalet Rate Park

### Ekstraordinært årsmøte – beboermøte

Det har ikke vært avholdt ekstraordinær generalforsamling eller beboermøte.

### Vedlikehold

Velforeningen har ingen bygningsmasse. De mest betydelige utgiftspostene for velforeningen har også i 2024 vært vintervedlikehold (brøyting, strøing, feiing) samt sommervedlikehold (gressklipping, skogrydding).

### Økonomisk status

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 231 524 mot et budsjettert overskudd på 19 000.. Overskuddet føres mot annen egenkapital.

Disponible midler i velforeningen utgjorde per 31.12.2023	682 968
Endring disponible midler i 2024 er	231 514
Totale disponible midler per 31.12.2024 er	914 482

Disponible midler bør fremdeles økes de kommende år for å kunne håndtere de vedlikeholds- og driftsoppgaver Rate Velforening som vil komme.

Ut fra styrets oppfatning gir likevel disponible midler, sammenholdt med budsjett for 2025, rom for å holde eiendommen vedlike.

Utvikling av felleskostnader de to siste år:  
Felleskostnadene ble økt med 10,1% fra 1.1.2023  
Felleskostnadene ble økt med 9,4% fra 1.1.2024

Årets investeringer og framtidige investeringer:  
Det er ikke foretatt noen større investeringer i 2024, og det er ikke budsjettert med noen i 2025.

Egenkapitalen i velforeningen utgjør per 31.12.2024 kr 917 482.

### Fortsatt drift

Regnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

### Ytre miljø

I velforeningen drives det ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

### Indre miljø

Det har ikke vært aktiviteter av noen art i løpet av året.

### Arbeidsmiljø

0 årsverk er i velforeningen innmeldt som lønn.

### Likestilling

Styret i velforeningen har bestått av 3 kvinner og 5 menn.

Trondheim, 13.05.2025

\_\_\_\_\_  
Egil Fremstad  
sign.

\_\_\_\_\_  
Øyvind Bakeng  
sign.

\_\_\_\_\_  
Maren Sofie Selven  
sign.

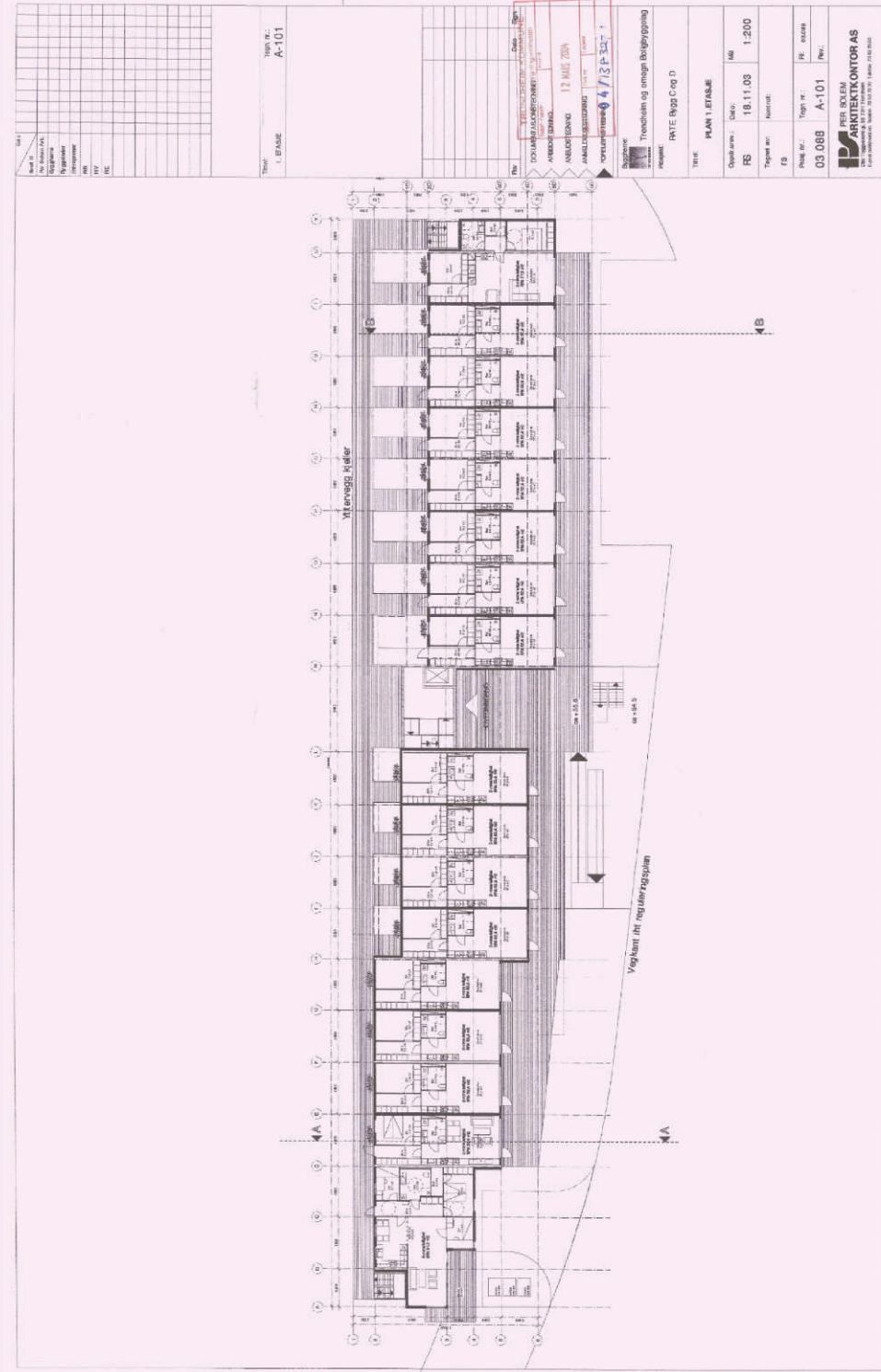
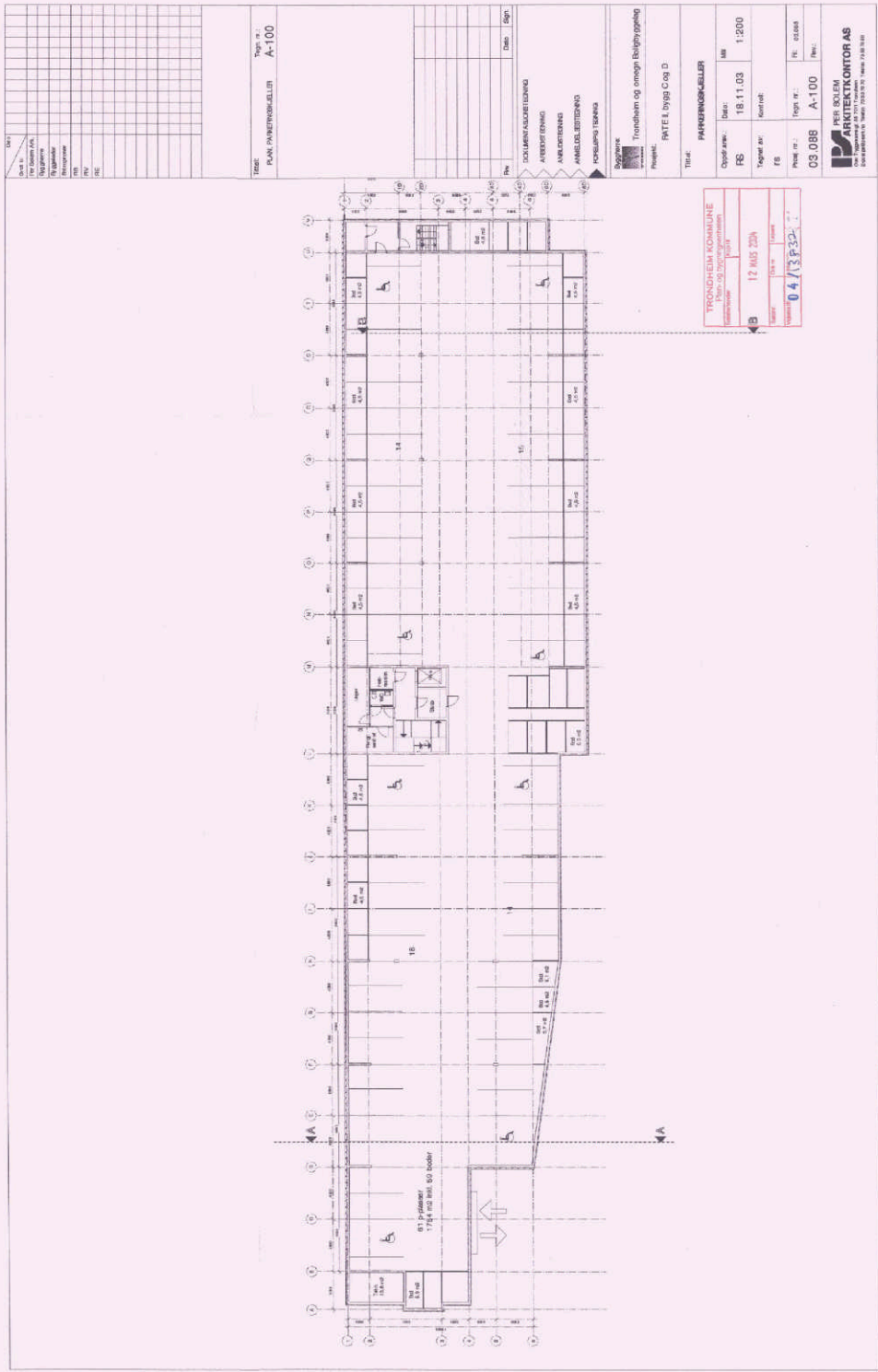
\_\_\_\_\_  
Snorre Glåmbu  
sign.

\_\_\_\_\_  
Sten Juliussen  
sign.

\_\_\_\_\_  
Hilde Longva  
sign.

\_\_\_\_\_  
Björg Pauline Østvik Skauge  
sign.

\_\_\_\_\_  
Kjell Arne Østlyng  
sign.





Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

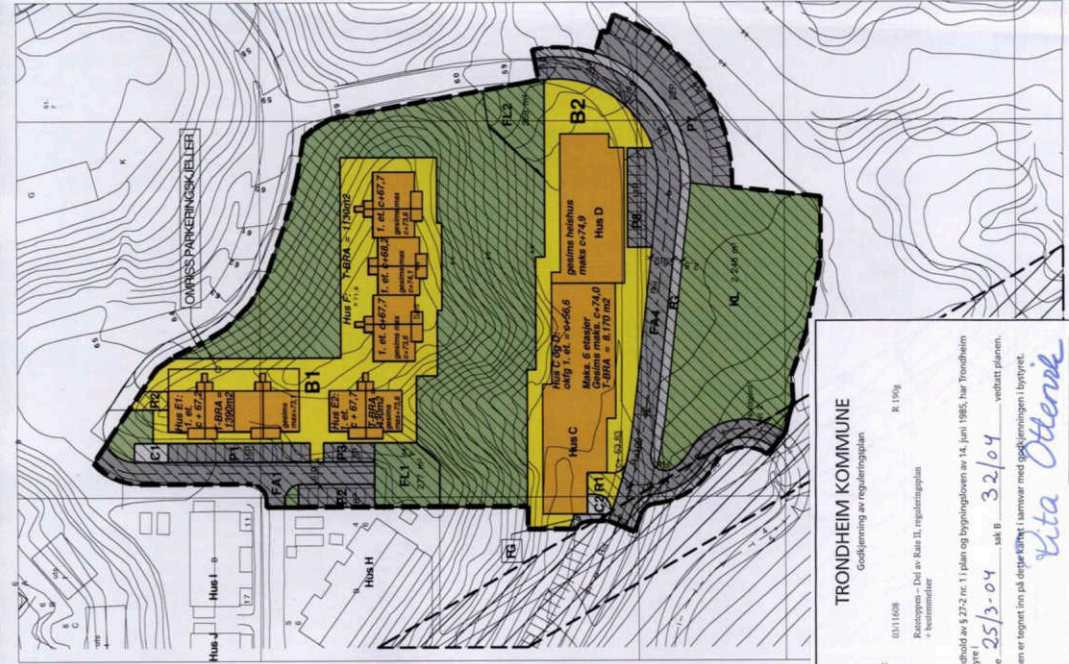
Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås  
bygningssjef

Knut Skaanes  
saksbehandler

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
TOBB, Krampungata 1, 7011 TRONDHEIM



TRONDHEIM KOMMUNE  
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 03111608 R 110g  
Reguleringen - Del av Rate II, reguleringsplan + bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 plan og bygningssloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre vedtatt planen, med dato 25/3-04 sak B 32/04

Planen er foretatt i samsvar med oppklareningen i bystyret.

*Lita Ottervik*  
Ordfører

*Solveig West*  
Folkehelsekontrollør

**TEGNFORKLARING**

**PBL § 25 REGULERINGSFORML**  
BYGGESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)  
B Område for boliger

**FORNYELSESMÅRÅDER**  
(PBL § 25, 1. ledd nr. 8)  
Planens begrensning  
Formbegrensning  
Byggebegrensning  
Regulert tomtebegrensning  
Regulert sentertilfelle i løv  
Evidensbegrensning som skal opphøves  
Planlagt bebyggelse  
Område av eksisterende bebyggelse som ligger utenfor  
Bebyggelse som forsettes fjernet

**FAREOMRÅDER** (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)  
Hvorpantningsområde

**FELLESOMRÅDER** (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)  
R Rampe til F-utløp  
P Felles parkering  
FA Felles sykkelstøt  
C Container for kildesortert avfall  
FG Felles garasje og sykkelstøt  
FD Felles lekeplass  
KL Kvarterlekeplass  
Annet grenst (fellesareal)

Linjesymboler  
Kartutmåling  
Plandata er digitalisert fra Digitalisering, redigering og grafisk utforming er utført av Per Knudsen Arkitektkontor AS Kartmålestokk 1:1000 Ekvivalens 1 m

**Endret reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for DEL AV RATE II, RATE TOPPEN**

SAKSBEHANDLING I FELG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

REKVISITT	REKVISITTEKST	REKVISITTEKST	REKVISITTEKST	REKVISITTEKST	REKVISITTEKST	REKVISITTEKST	REKVISITTEKST	REKVISITTEKST	REKVISITTEKST
A	Ikke mekladder fra Plan- og bygningssloven etter offentlig ettersyn	PLANNR.	22.01.04	OPS	22.01.04	DATE	29.10.2009	SAKSNR. /	03111608
		SAKSBEHANDLING I FELG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	29.10.2009	DATE	29.10.2009	SAKSNR. /	03111608	TEGN NR.	r0190g
		Offentlig ettersyn	04.11.-05.12.03	DATE	04.11.-05.12.03	SAKSNR. /	02.03.04	TEGN NR.	02.03.04
		Behandlet i Byggingrådets Planutvalg	11.03.04	DATE	11.03.04	SAKSNR. /	25.03.04	TEGN NR.	25.03.04
		Behandlet i Miljø- og bygningssloven		DATE		SAKSNR. /		TEGN NR.	
		Godkjent i Bystyret		DATE		SAKSNR. /		TEGN NR.	
		PLANEN ER UTARBEIDET FOR		DATE		SAKSNR. /		TEGN NR.	
		Trondheim og Omegn Boligbyggelag		DATE		SAKSNR. /		TEGN NR.	
		PLANEN ER UTARBEIDET AV		DATE		SAKSNR. /		TEGN NR.	
		Per Knudsen Arkitektkontor AS		DATE		SAKSNR. /		TEGN NR.	

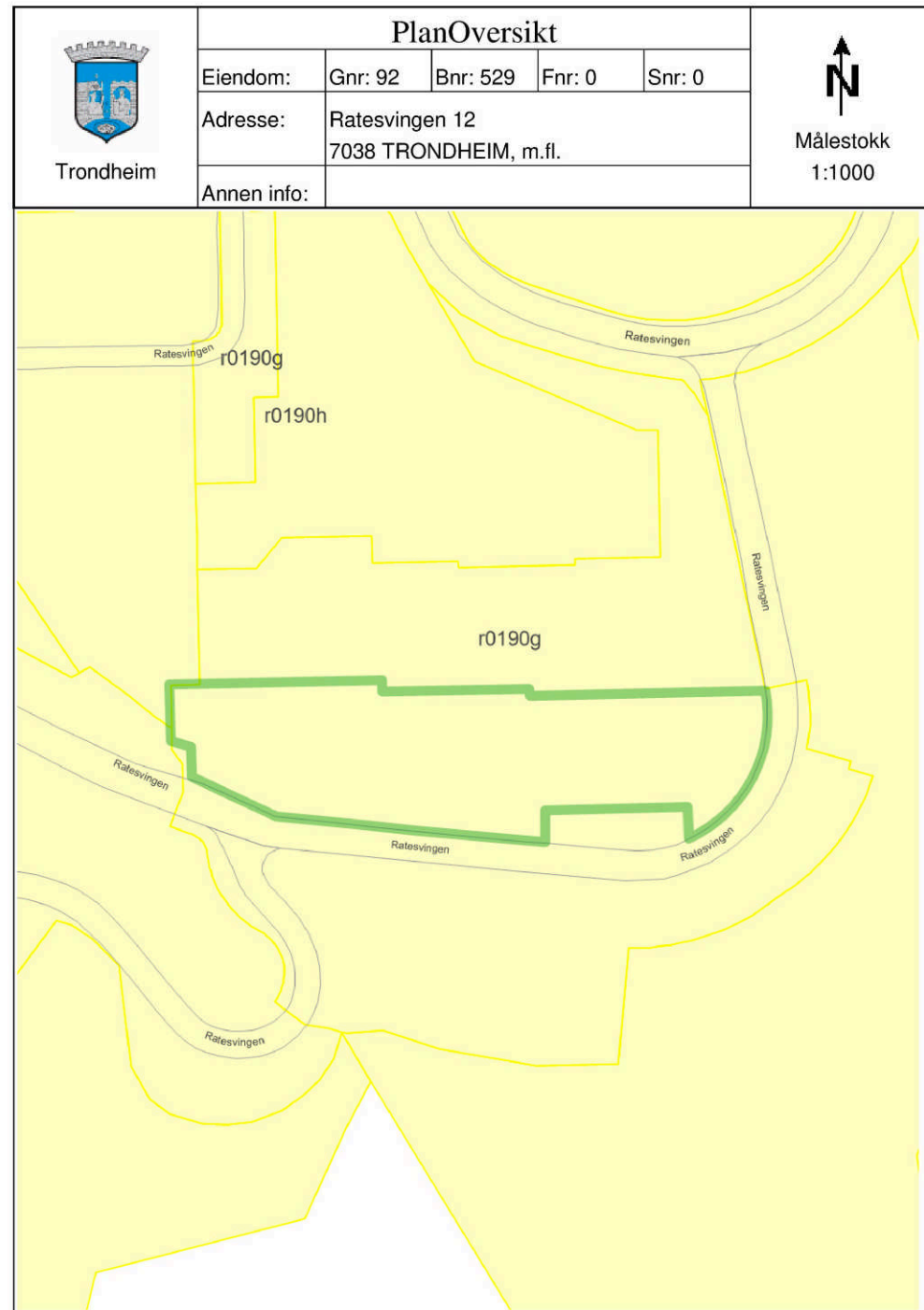
INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV  
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):





ARKIVNR.  
R0190C  
R0190D  
R0190E

VEDTAK - TEKST

stf. 27.01.2000  
Endret reguleringsplan for del av Rate II, Rateoppnen.  
br. 31.07.2001  
Endret reguleringsplan for del av Rate II, Rate Terrasse,  
AN/BN  
stf. 01.10.1992  
Rate, barnehagetomt



## Tegnforklaring

-  Veg
-  RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

## TRONDHEIM KOMMUNE Plan- og bygningsenheten

### R 190g

Arkivsak:03/11608

#### REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR RATETOPPEN - DEL AV RATE II

Planen er datert : 20.10.2003  
Dato for siste revisjon av plankartet : 22.01.2004  
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 04.02.2004  
Dato for Bystyrets vedtak : 25.03.2004

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Per Knudsen arkitektkontor as og sist datert 22.01.04.

#### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Fareområder
- Fellesområder
- Boliger
- Høyspentanlegg
- Felles avkjørsel (FA1, FA4)
- Felles rampe til p-kjeller (R1-2)
- Felles parkering (P1-3, P7-8)
- Felles gang- og sykkelveg (FG)
- Felles lek (FL1-2 og KL)
- Fellesareal for avfallshåndtering (C1-2)
- Annet felles grøntareal

#### § 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven §93, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde delen av planområdet, inklusive fellesareal, i målestokk 1:200. Planen skal vise ny koterings av arealene, disponering av uteareal med hensyn til avkjørsler og atkomst, parkering, avfall, uteopphold og lek, redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

Utearealene skal være ferdig opparbeidet i.h.t. godkjent utomhusplan før ferdigattest gis.

3.2 Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven §93 skal det følge geoteknisk vurdering for hvert enkelt hus eller annen konstruksjon. Med byggemelding skal det følge plan for geoteknisk kontroll i byggefasen.

Geoteknisk kontroll i byggefasen skal omfatte:

- kontroll av prosjektert geometri mhp. stabilitet og fundamentering.
- kontroll av utførelsesrekkefølger og utførelse av graving/skjæring og fylling mhp. stabilitet.

3.3 Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

3.4 Innendørs støynivå og støynivå på uteoppholdsplasser skal ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Detaljert plan for evt. støyleskyttelsestiltak skal foreligge samtidig med byggesøknad etter plan- og bygningsloven §93.

3.5 Plan for støyleskyttelse av omgivelsene mot anleggstøy og støy fra anleggstrafikk skal foreligge sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven §93. Planen skal godkjennes av kommunen. Alle støyleskyttelsestiltak skal være ferdige før igangsettingstillatelse gis.

#### § 4 BYGGEOMRÅDER, BOLIGER – B1 og B2

4.1 Plassering av bebyggelse  
Bebyggelsen skal i hovedsak plasseres som vist på plankartet. I tillegg kan det oppføres boder for felles avfallsoppsamling og utvendige boder for boliger i hus E1, E2 og F.

4.2 Utnyttelse og høyder  
Bebyggelsen kan oppføres med maksimalt T-BRA, etasjetall og gesimshøyde som vist på plankart. Parkeringskjeller og annet kjellerareal er medregnet i T-BRA.

For terrasseblokk, hus C og D, kan tillates mindre takoppbygg for heis og ventilasjon. Maksimal gesimshøyde for takoppbygg er angitt på plankart.

Parkeringskjeller inngår ikke i beregningsgrunnlaget for antall etasjer.

4.3 Område B1  
I området kan oppføres 2-etasjers boligblokker med parkeringskjeller i hus E1. Takvinkel skal være mellom 22° til 30° og brutto etasjehøyde maks. 2,8 m.

4.4 Område B2  
I området kan oppføres 6-etasjers boligblokk med parkeringskjeller. Parkeringskjeller inngår ikke i beregningsgrunnlaget for antall etasjer.

4.5 Parkering  
Følgende parkeringsdekning skal legges til grunn:  
Boliger mindre enn 40 m<sup>2</sup>: 0,6 p-plass pr. bolig  
Boliger større enn 40 m<sup>2</sup>: 1,5 p-plass pr. bolig

4.6 Det skal etableres heis og trinnfri adkomst til boligene i område B2.

4.7 Min. 30% av leilighetene skal ha livsøpsstandard jmf. Husbankens krav.

#### § 5 FAREOMRÅDE, HØYSPENTLINJER

##### 5.1 Høyspentledning

5.1.1 Innenfor planområdet kan det plasseres nettstasjoner. Plassering og utforming skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

5.1.2 Innenfor fareområdet i tilknytning til høyspentlinjen tillates ikke etablert arealer for lek eller

opphold.

#### § 6 FELLESONRÅDER

##### 6.1 Generelt

Alle fellesområder skal før innflytting av tilliggende bebyggelse opparbeides og ferdigstilles i samsvar med de formål som er anvist i reguleringsplanen.

##### 6.2 Felles lek (FL1-2, KL)

6.2.1 Lekearealet merket FL1 og FL2 skal skjermes mot trafikkarealer.

6.2.2 Alle FL-merkede plasser er felles for alle boligene innen planområdet. FL1 skal også kunne disponeres av hus H, I og J (utenfor planområdet).

Areal merket KL skal opparbeides som kvartalslekeplass med fotballøkke. Området er felles for alle boligene som ligger innenfor planområdet for reguleringsplan 190a, datert 13.10.87.

##### 6.3 Felles adkomst/ avkjørsel, ramper og gang- sykkelveger (FA1 og FA4, FG)

6.3.1 Felles adkomst FA1 er felles for B1, hus I, J og H samt alle boliger i reguleringsplan "Del av Ratetoppen" (R190f), datert 01.07.03 (utenfor planområdet).

6.3.2 Felles adkomst FA4 er felles for område B2, samt terrassehusene AØ, BØ, AN og BN utenfor planområdet.

6.3.3 Felles avkjørsel til parkeringskjeller (R1 og R2) kan tilpasses i forhold til det som er vist i planen for å oppnå tilfredsstillende adkomst. Det skal sikres tilstrekkelig sikt i utkjørsel. R1 er felles for feltet B1. R2 er felles for feltet B2.

6.3.4 Felles gang- sykkelveger er felles for alle eiendommer innenfor planområdet, samt for terrassehusene merket AØ, BØ, AN og BN utenfor planområdet.

##### 6.4 Felles parkering (P1-3, P7-8)

6.4.1 Parkeringsplass P1 og P3 er felles for område B1. Hus H, I og J (utenfor planområdet) skal disponere 6 p-plasser innenfor P1.

6.4.2 Parkeringsplass P2 er felles for hus H, I og J (utenfor planområdet).

6.4.3 Parkeringsplass P7 og P8 er felles for område B2.

##### 6.5 Felles avfallshåndteringsplasser (C1 -2)

Containerplasser skal disponeres for kildesortert avfall. C1 er felles for område B1 samt hus H, I og J (utenfor planområdet). C2 er felles for område B2.

##### 6.6 Annet felles grøntareal

Arealet skal benyttes som felles leke- og oppholdsareal og grøntareal. Eksisterende vegetasjon skal bevares dersom ikke geotekniske forhold krever terrengbehandling.

## §7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

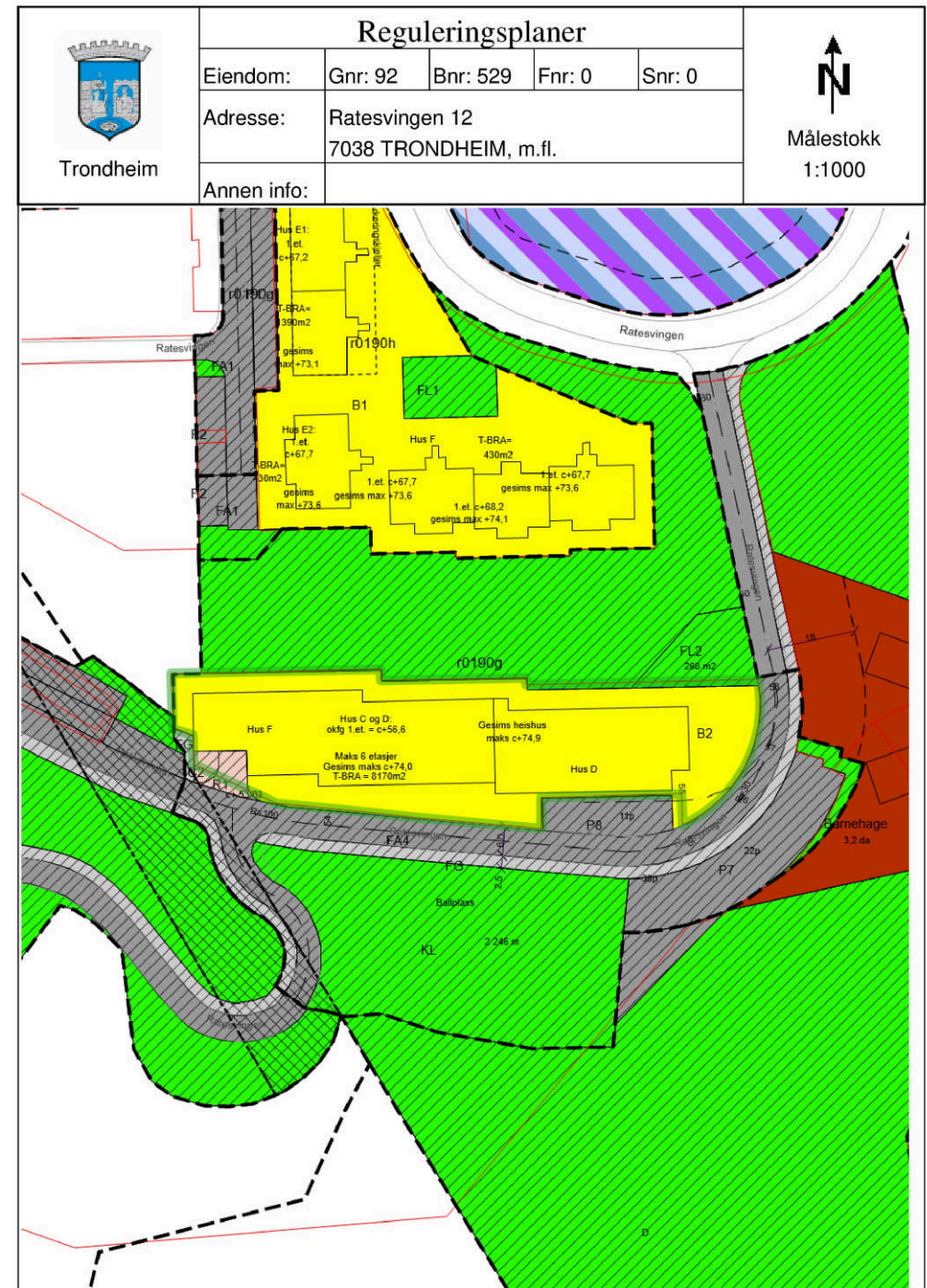
- 7.1 samtidig opparbeidelse av adkomsveg og fortau  
Før utbygging av hus C og D kan påbegynnes, skal felles adkomst FA4 legges om. Samtidig skal felles gang- sykkelveg FG (fortau) bygges sammenhengende fra offentlig veg ved Ratesvingen i nord til nedre terrassehus AN og BN i reg.plan R190d. Fortau og endret adkomstveg skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis på hus C og D.
- 7.2 Kvartalslekeplass (KL) skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest på hus C og D.

Bystyrets vedtak av 25.03.2004 er som følger:

### VEDTAK:

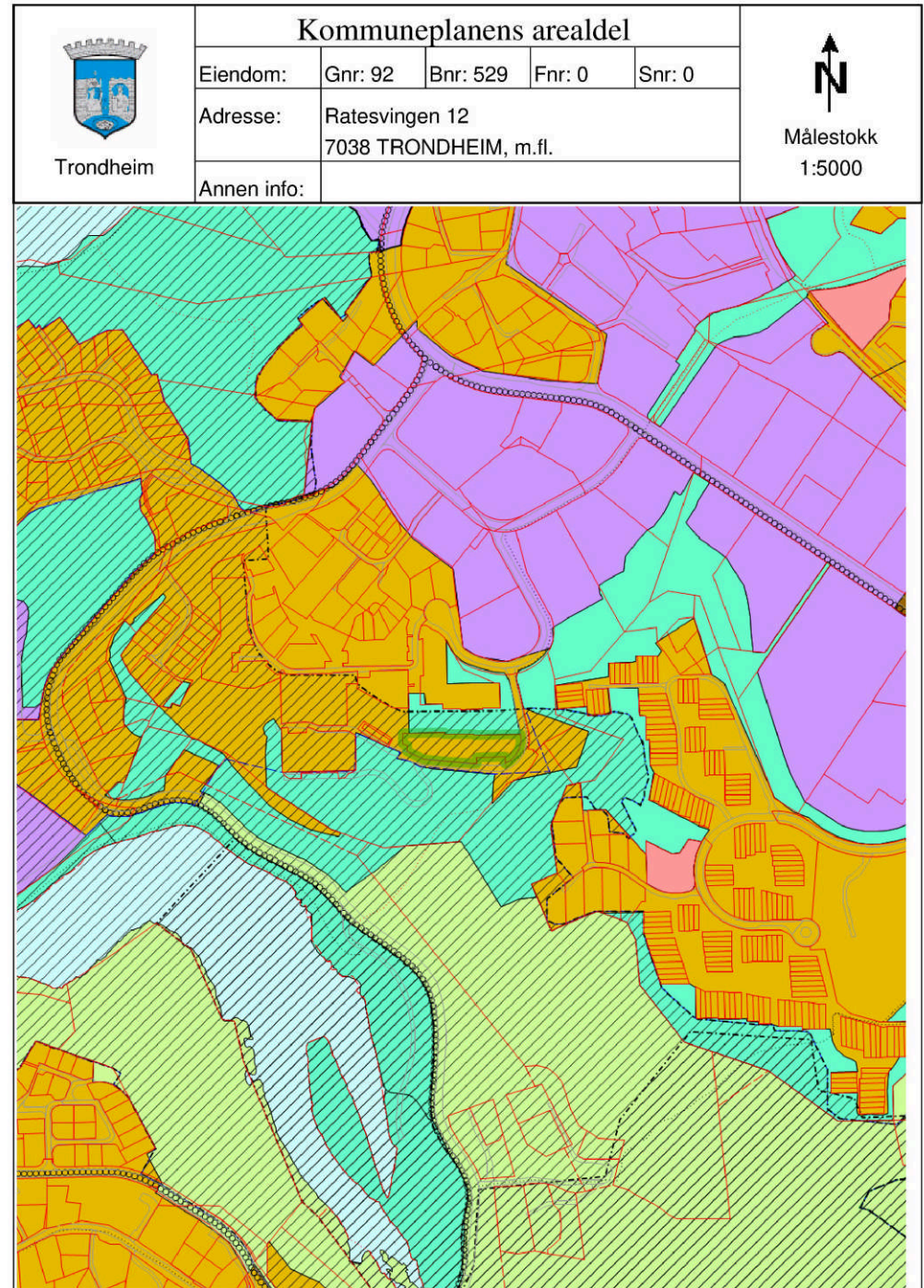
Bystyret vedtar reguleringsplan for Ratetoppen, del av Rate II som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen arkitektkontor as senest datert 22.01.04 med bestemmelser senest datert 04.02.04.

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























## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje		Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje
	Høyspenningsanlegg		Bolig		Almennyttig formål - barnehage
	Kjøreveg		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		Felles grøntareal
	Annet fellesareal		Forretning/Kontor/Industri		



## Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense generert	 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg
 Hensyn landbruk (grønn strek)	 Hensyn bevaring naturmiljø	 Hensyn bevaring kulturmiljø
 Forbudsgrense vassdrag	 Byggegrense - grønn strek	 Turveg / turdrag
 Framtidig turveg / turdrag	 Hovedvegnett sykkel	 Byggesone 1
 Byggesone 3	 Offentlig eller privat tjenesteyting	 Næringsbebyggelse
 Blå/grønnstruktur	 LNFR	 Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### Veiledende liste over hva som følger eiendommen

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **Heldekkende TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng** til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

*Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.*

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**



Les mer og søk om  
mellomfinansiering  
på [smn.no](https://smn.no)

Økonomisk TRYGGHET  
ved BOLIGBYTTE



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.


# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

**EiendomsMegler 1**



Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no



# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

## Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## Viktige avtalerettslige forhold

Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

## Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260292 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260

Ratesvingen 12, 7038 Trondheim.

Andelsnr. 117 i Øvre Nidelven Terrasse, org.nr. 986896244, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr. \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja  Nei Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei 

### HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.

Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig?  Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår.  Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)





Oppdragsnr: 31260292

Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.05.2026

Marthe Alvide Frantzen  
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260  
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal  
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal