

PROAKTIV

Delikat og påkostet
hjørneleilighet



LADEBEKKEN 8A





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no

ØVRE NYHAVNA

Rålekker hjørneleilighet med fantastisk beliggenhet. Romsig balkong. P-plass med elbillader. Felles takterrasse.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ladebekken 8A, 7041 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 414, bnr. 358, snr. 28 i Sameiet Øvre Nyhavna 2

Prisantydning: 6.600.000,-

Omkostninger: 178.990,-

Totalpris: 6.778.990,-

Kommunale avgifter: 20.823,-

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2021

Eierform: Eierseksjon

Etasje: 3

Rom/soverom: 3/2

BRA: 85 m²

BRA-i: 82 m²

BRA-e: 3 m²

TBA: 20 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger en fast parkeringsplass med ladepunkt for el-bil i felles parkeringskjeller.

Tomt: 3763 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.417,-

Felleskostnader inkl.: Drift og vedlikehold, TV- og internett, gartner/snøbrøyting, bygningsforsikring, oppvarming, vaktmester, drift parkeringskjeller, m.m.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	50	52
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Planskisser	Kjerneinformasjon
58	98		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fantastisk service og tilstedeværelse!»

«Ingen ting var overlatt til tilfeldighetene følte jeg - alt var gjennomtenkt!»

Huseier: Fredrik Lillemyr

«God kommunikasjon, raske og gode svar på spørsmål, veldig profesjonelt, men også hjertelig.»

«Vi var meget fornøyde med hele prosessen i forbindelse med salget, fra første befaring til nøkkeloverrekkelse til de nye eierne..»

Huseier: Trine Holmen

«Kommer til å benytte oss av Proaktiv ved salg»

Huseier: Lise Kjørsvik

«Jeg opplevde hele salgsprosessen som svært ryddig og positiv. Megler fremsto som kompetent, erfaren og godt forberedt. Han hadde gode innspill vedrørende salg av bolig, men kom også med gode og veloverveide råd i forbindelse med kjøp av ny bolig. Jeg er alt i alt svært fornøyd!»

Huseier: Silje Iren Sundsby Haugan

«Profesjonell håndtering og god kontakt»

Proaktiv har en god kundeoppfølging både under og etter salgsprosessen som var viktig for meg som ikke alltid kunne være tilstede under prosessen. Tore Resell og Proaktiv tok hånd om alt.

Huseier: Per Arne Five

«Velstrukturert og omsorgsfull.»

«Trygt å gi en komplisert prosess til en erfaren og proessjonell hjelper.»

Huseier: Peter Sohlberg

«Opplevs seriøs og engasjert. Strekte seg langt for å gi oss ett best mulig salg.»

Huseier: Erlend Reppe Gynnild

«God og konstruktiv dialog med megler, som ga solid oppfølging og kjappe tilbakemeldinger. I helhet, et seriøst samarbeid mellom megler og kunde. »

Huseier: Trond Hofstad

«Ryddig, trygg og topp nivå hele veien!»

«God kommunikasjon, ingen overraskelser med unntak av salgsprisen.»

Huseier: Tomas Manik

«Proaktiv fremstår som seriøse og grundige»

«Gjennomfører det vi har avtalt på en god måte, har et velfungerende system, og viser en høy faglig kompetanse.»

Huseier: Ove Jonny Mogård

«Profesjonell og realistisk mhp marked. Gode konkrete råd om hvordan få solgt et objekt jeg hadde hatt ut i marked med annen megler tidligere uten å få solgt. Det tok ikke mer enn 2 uker med hele prosessen hos Proaktiv.»

Huseier: Ragnvald Mathiesen

«Tore var tett på i hele prosessen»

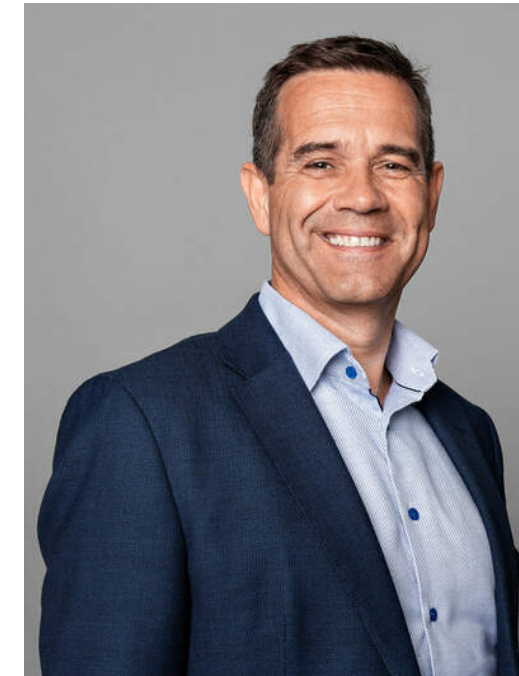
Han var svært dyktig på oppfølging av interessenter både før, under og etter visning noe jeg tror hadde stor betydning for salget. Svært fornøyd med valget av megler!

Navn Jørgen Helgemo

”

“Erfaring, faglig dyktighet og en innsats som eliminerer tilfeldighetenes spillerom gjennomsyrrer arbeidet vi gjør. Dette resulterer i lojale kunder som kommer tilbake og anbefaler oss til andre.”

Megler: Tore Resell



MEGLER

Tore Resell

Daglig leder/Eiendomsmegler

Mobil: 97 05 92 22

E-post: Tore@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Trondheim Sentrum

Telefon: 73 99 22 55

Pacta Eiendom AS

Org.nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Alle boligselgere ønsker et salg som er trygt og effektivt. Det er aldri markedet alene som avgjør prisen, men det er megleren og den jobben som gjøres for resultatet.

Tore startet som eiendomsmegler i 1994, og var med på etableringen av meglerkjeden Proaktiv Eiendomsmegling i 2013. Han er daglig leder på kontoret i sentrum, og har i tillegg opprettet kontorer på Heimdal og Moholt sammen med partnere. I løpet av sin lange karriere har han dessuten jobbet i flere år som fagansvarlig, og hatt verv som styremedlem i Trøndelag Eiendomsmeglerforening.

Med sin lange fartstid i bransjen har han de beste forutsetninger for å bistå både kjøpere og selger trygt gjennom bolighandelen. Tore megler alle typer eiendommer og investerer mye tid i grundig oppfølging av alle parter i hver eneste bolighandel. Det resulterer i mange trofaste kunder og høy score på kundetilfredshet.

Ansvarlig megler: **Tore Resell**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



ØVRE NYHAVNA

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim-Øst

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

De senere år har utbyggere satset tungt på Lade, og området er fortsatt under sterk utvikling, med mange nye bygg, parkanlegg, restauranter m.m., som har, og kommer til å bidra til å løfte området betraktelig. Øvre Nyhavna skal være et boligfelt, der det er lagt vekt på trivelige uteområder med flotte parkmiljø rundt byggene. Det er blant annet tiltenkt en løype rundt hele feltet, for barn på sykkel eller fine joggeturer, en treningspark og mekkeplass for sykkel.

Det unike med beliggenheten på Øvre Nyhavna, er at du får i pose og sekk. Her kan du leve et urbant liv, samtidig som du bor i et skjermet og tilbaketrukket område. Utbyggingen av området var ment som en utvidelse av den sentrumsnære bebyggelsen, med et mål om at Øvre Nyhavna skulle være attraktivt å bo i, attraktivt å besøke og attraktivt å arbeide i.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Strandveikaia Linje 20	2 min 0.2 km
🚶	Lilleby stasjon Linje R60, R70	10 min 0.8 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	5 min 2.1 km
🚶	Dronningens gate 62 Linje 9	8 min 3 km

DAGLIGVARE

🚶	Kiwi Lilleby PostNord	5 min 0.4 km
🚶	Coop Extra Lilleby PostNord	6 min 0.5 km

VARER/TJENESTER

🚶	LadeTorget	13 min
🚶	Boots apotek LadeTorget	13 min

SPORT

🚶	T.h.kokke/stuerts. -gymsal Aktivitetshall	6 min 0.5 km
🚶	Jarlebanen - kgb Fotball	7 min 0.6 km
🚶	Flex Gym	5 min
🚶	Impulse Treningssenter Lade	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

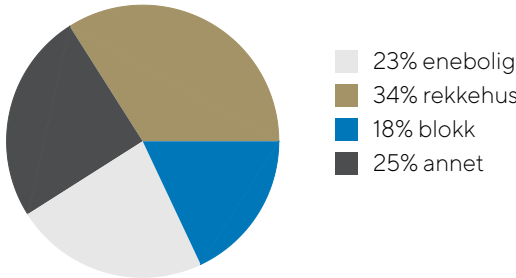
🚶	Kiwi Lilleby	7 min
---	--------------	-------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Historien om Lilleby strekker seg helt tilbake til 1800-tallet hvor det ble skilt ut en rekke eiendommer som fungerte som lyst- og feriesteder for velstående byborgere. I 1927 ble Lilleby Smelteverk grunnlagt, som blant annet var kjent for å lage verdens reneste ferrosilisium - et halvfabrikat som blant annet brukes i fremstilling av rustfritt stål og karbonstål.

BOLIGMASSE



Øvre Nyhavna har en utmerket beliggenhet og ligger sentralt mellom Trondheim sentrum og Lade, hvor man har lett tilgang til både fjord og turterreng. Fra leiligheten er det kun 3-5 min gange til populære Ladestien, som er en yndet tursti for mange av Trondheims beboere. Følger man denne stien, er det bare en kort rusletur til Korsvika, hvor man har fine bademuligheter og strand. Store grøntarealer er tilknyttet Korsvika, og er et populært badested for mange på sommerstid. Følger man Ladestien videre når man også Ladekaia, et populært og idyllisk serveringssted helt nede ved fjorden. Her arrangeres det ofte quiz og konserter.

Den gamle maskinhallen i Maskinparken er også et viktig kulturminne fra etterkrigstidens industrieventyr i Trondheim. Her produserte Berg Maskin AS landbruksmaskinprodukter fra 1948 til 2007. På denne måten var maskinhallen på Lilleby et viktig knutepunkt mellom by og land etter hvert som landbruket ble mer effektivisert. I dag letes det etter nye leietakere etter at Michelin Restauranten Credo la ned i 2024.

På Lade har man et bredt utvalg når det gjelder shopping, spise- og serveringssteder, treningssenter m.m. City Lade og Lade Arena er to større kjøpesenter som ligger i nærheten. Treningssenteret 3T har også et nytt og stort treningssenter langs Haakon VII's gate. Trondheim buldresenter er også kun noen minutters gange fra leiligheten.

Det skjer også mye ellers i nærområdet, med E.C. Dahls bryggeri, som har konsertlokaler og serveringssted, samt HAVET - en flott kulturarena på Nyhavna. Her arrangeres ulike kulturarrangement, samt at man kan booke seg time for badstue og havbad.

Det er også kort avstand til idylliske Solsiden, med yrende folkeliv og båtmarina. Også her har man et bredt shoppingtilbud, serveringssteder og utesteder. Videre kan man selvsagt også ta seg innover til Midtbyen.



SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	21 min 1.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	5 min 2.5 km
Cissi Klein videregående skole	6 min
Bybroen videregående skole 210 elever	7 min 2.7 km

BARNEHAGER

Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 41 barn	8 min 0.7 km
Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min 0.9 km
Stabburet barnehage (2-5 år) 79 barn	12 min 1 km



For studenter er det ypperlig at de fleste studieinstitusjoner ligger innen gang- og sykkelavstand. BI ligger 7 min unna med sykkel, NTNU Gløshaugen tar ca 20 minutter og Dronning Mauds tar ca 5 minutter. Ønsker du heller å ta bussen er det busstopp like ved.

Beliggenheten kan ikke bli mer perfekt. Nærhet til det urbane og pulserende men samtidig bare meter unna den friske vinden og sjøsprøyten fra Trondheimsleia.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Adkomst

Tast inn "Ladebekken 8A" på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL LADEBEKKEN 8A

Vi starter utendørs – boligen ligger i byggets 3. etasje og har enkel adkomst via heis. Sameiet har en herlig takterrasse med gode solforhold og nydelig utsikt.

BYGGEMÅTE

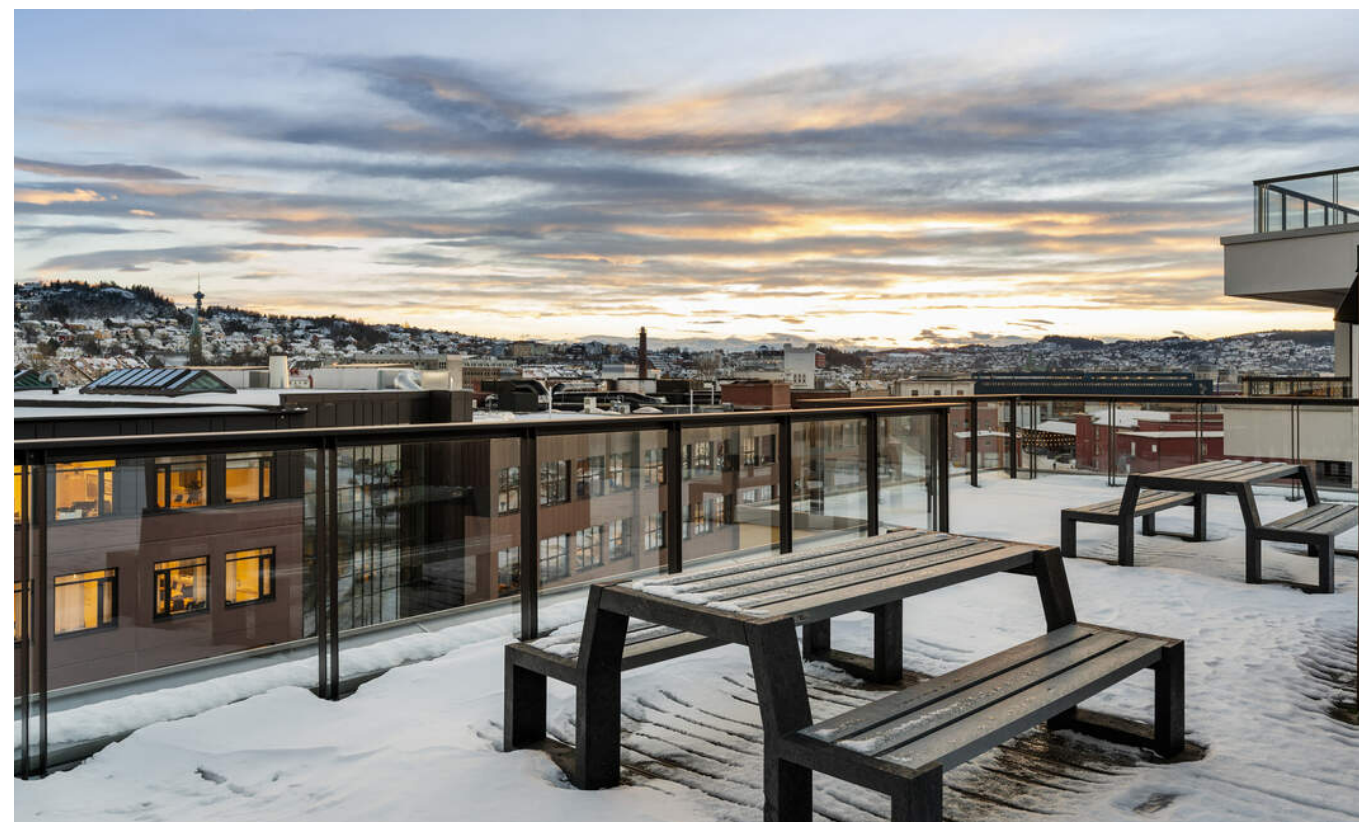
Leilighet etablert i 3. etasje i en boligblokk bestående av 7 etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i betong/ tre, utvendig pusset/ malt. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør/ skyvedør med 3-lags isolerglass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 08.01.2026 av Kjartan Korshavn ved Takst-Forum Trøndelag, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Det medfølger en fast parkeringsplass med ladepunkt for el-bil i felles parkeringskjeller.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Tore Resell har gleden av å presentere en lekker og gjennomført hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på Øvre Nyhavna. Leiligheten holder en påkostet standard og byr på flott utsikt, store vindusflater og en harmonisk sammensetning av farger og materialvalg.

Leiligheten er beliggende i byggets tredje etasje og har enkel adkomst via heis. Forbi inngangsdøren møtes man av et meget godt førsteinntrykk, med en delikat fargepalett og et pent parkettgulv. Entréen er romslig og innredet med skyvedørgarderobe med speilfronter. På den ene veggen er det etablert et spilelement som tilfører rommet et moderne og stilrent uttrykk.

I tilknytning til entréen ligger et pent og moderne bad/vaskerom. Badet/vaskerommet er flislagt på gulv og vegger og har downlights i himling samt behagelig gulvvarme. Rommet er innredet med servant med underskap, speil med justerbar belysning, dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

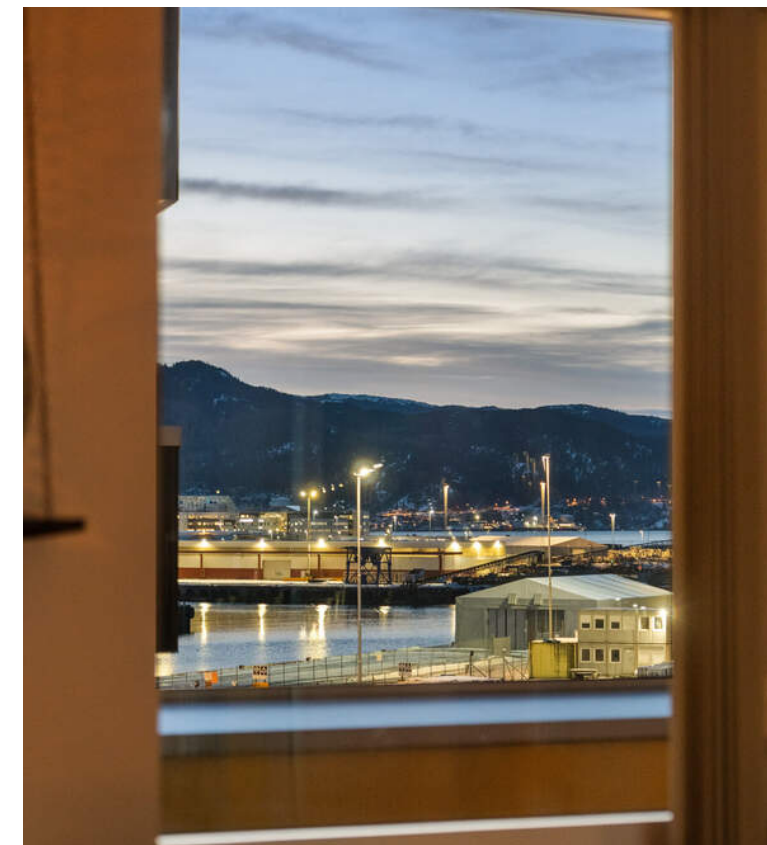
Stue og kjøkken er utformet i en åpen og sosial løsning og fremstår lys, luftig og svært innbydende. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og gir samtidig flott utsikt mot havna og fjorden. Stuens utforming gir gode møbleringsmuligheter og en behagelig romfølelse. Leiligheten er videre utstyrt med vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon som sikrer et behagelig innneklima året rundt.

Kjøkkenet er stilrent og er et påkostet kvalitetskjøkken fra HTH. Innredningen er utført med beige over og underskap kombinert med en elegant benkeplate som også er ført opp langs veggen som backsplash. Kjøkkenet har rikelig med skaplass og integrerte hvitevarer fra Siemens, bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frysenskap. I tilknytning til kjøkkenet er det en romslig kjøkkenøy med fossefall i kvarts, som gir god plass til både måltider og matlagning. Herfra har man også nydelig utsikt mot havna og Byåsen. Kjøkkenøyen har god oppbevaringsplass i underskap utført i mørkt treverk.

Leiligheten har en romslig balkong på 20 kvm, som følge av hjørnebeliggenheten. Balkongen har plass til flere hyggelige sittegrupper samt grill, og fungerer som et utmerket uterom på solrike dager. Herfra nyter man flott utsikt mot fjorden, havna og Byåsen.

Hovedsoverommet på 15 kvm har en rolig og behagelig atmosfære. Rommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og er innredet med garderobeskap med speilfronter. I tilknytning til hovedsoverommet finnes en bod som benyttes som walk in closet, med videre adkomst til et privat baderom.

Baderommet holder samme gjennomgående standard som resten av leiligheten, med fliser på gulv og vegger, downlights i himling og behagelig gulvvarme. Badet er innredet med servant med underskap, speil med justerbar belysning, vegghengt toalett og to regnfallsdusjer i sort utførelse som gir en eksklusiv spaopplevelse.





Leilighetens andre soverom måler 7 kvm og har plass til seng og kontorløsning. Rommet er innredet med garderobeskap med speilfronter og er malt i duse og moderne fargetoner som gir et pent uttrykk.

Med leiligheten medfølger en fast parkeringsplass med ladepunkt for elbil i felles parkeringskjeller. Det medfølger også en ekstern kjellerbod på 3 kvm som gir god oppbevaringsplass. På byggets tak finnes en felles takterrasse med svært gode solforhold og nydelig utsikt mot fjorden.

Oppgraderinger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger i deres eiertid:

Hele leiligheten er nymalt én gang:

- Stue og kjøkken er malt i fargen Soft Skin
- Soverom er malt i fargen Trøffel

Kjøkken:

- Kjøkkenfronter er omlakkert i fargen Modern Beige
- Ny benkeplate, vask og baldebatteri
- Kjøkkenøy med fossefall i kvarts
- Underskap på kjøkkenøy i mørkt tre

Bad:

- Installert to regnfallsdusjer i sort utførelse (Kabin 2)

Oppbevaring:

- Satt opp garderobeløsning/walk in closet

**Areal**

- BRA-i (internt bruksareal): 82 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
- Totalt BRA: 85 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 20 kvm

Kommentar til arealberegning:

Kjellerbod på 2,5 kvm er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger. Sjakt bak bad er medregnet i leilighetens BRA.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på.

TG-0: 19 punkter

TG-1: 0 punkter

TG-2: 0 punkter

TG-3: 0 punkter

TG-IU: 0 punkter

Utfyllende informasjon fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

**Oppvarming**

Fjernvarme.

Energimerking

Energimerke B og oppvarmingskarakter LYSEGRØNN

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

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

ENTRÉEN ER ROMSLIG OG
INNREDET MED
SKYVEDØRSGARDEROBE
MED SPEILFRONTER





STILRENT
KVALITATSKJØKKEN FRA
HTH MED INTEGRERTE
HVITEVARER FRA
SIEMENS



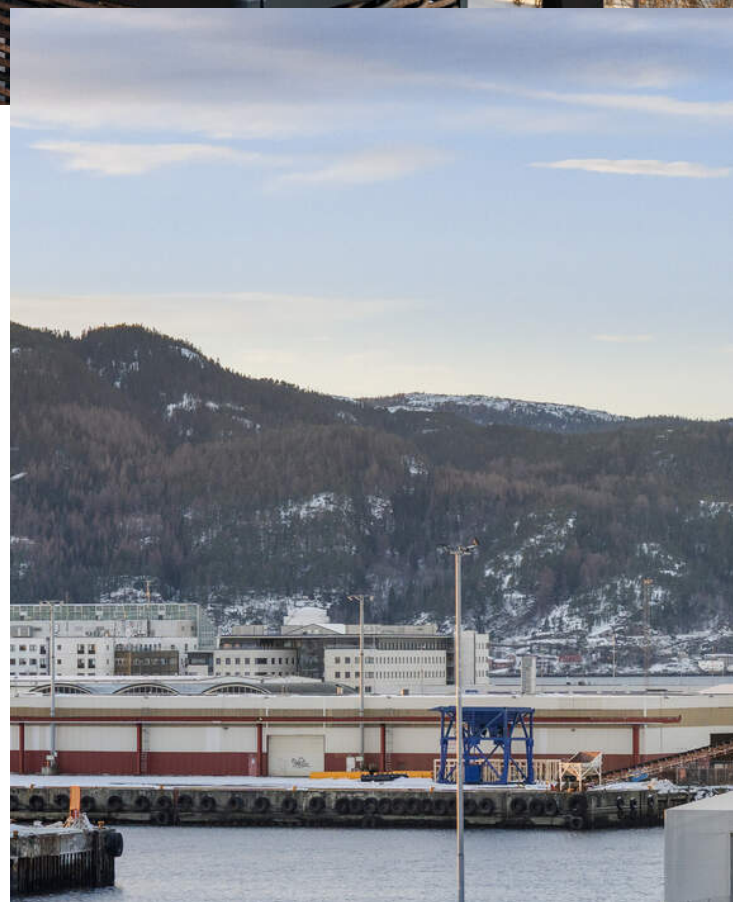


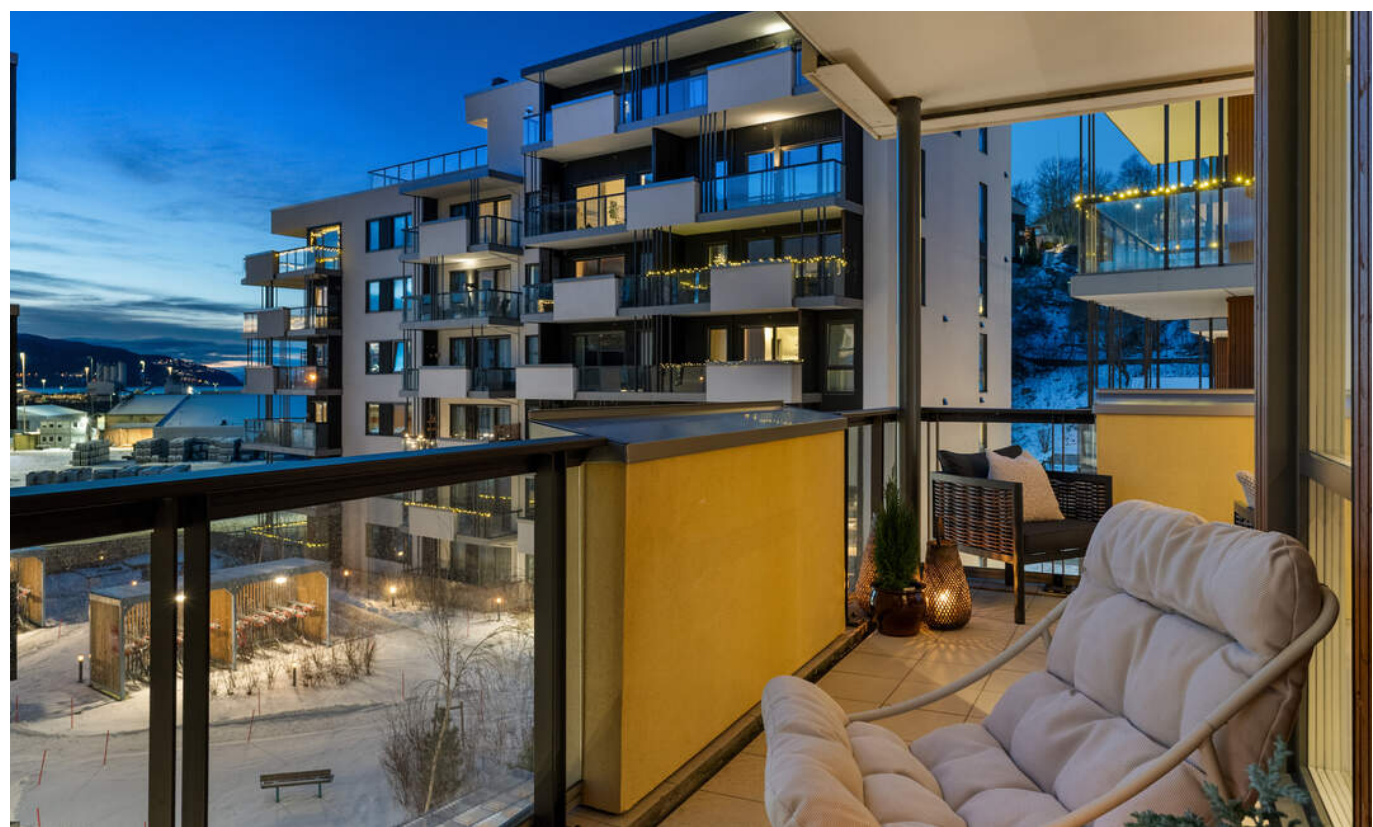
ROMSLIG KJØKKENØY I
KVARTS MED GOD
OPPBEVARINGSPLASS I
UNDERSKAP





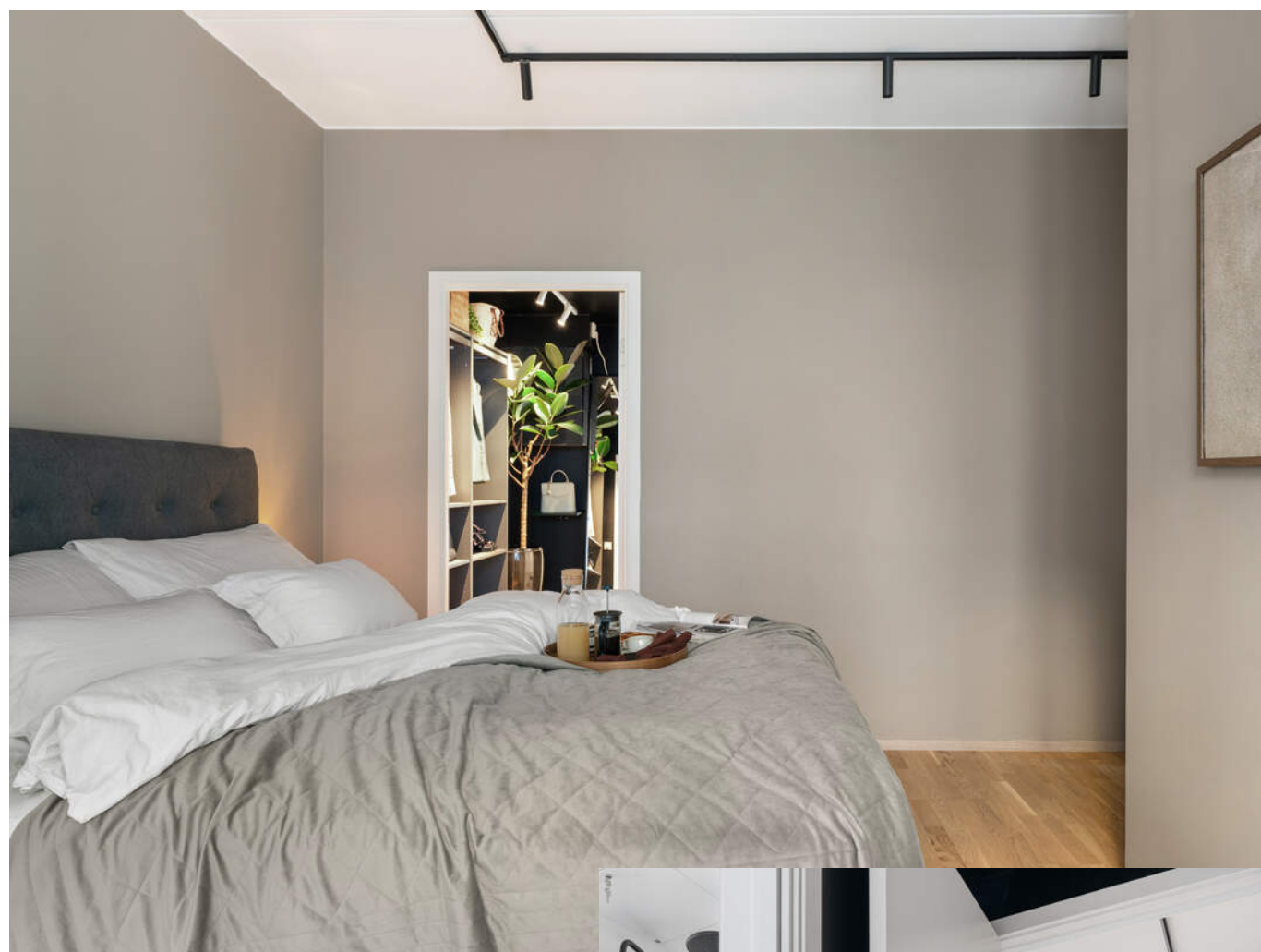
STOR BALKONG MED
FLOTT UTSIKT MOT
HAVNA





ROMSLIG OG BEHAGELIG
HOVEDSOVEROM PÅ
15 KVM





I TILKNYTNING TIL
HOVEDSOVEROMMET ER
DET EN BOD OG VIDERE
ADKOMST TIL ET PRIVAT
BADEROM





LYST OG HYGGELIG
SOVEROM PÅ 7 KVM



STILRENT BAD/VASKEROM
MED FLISER PÅ GULV OG
VEGGER, DOWNLIGHTS I
HIMLING OG GULVVARME

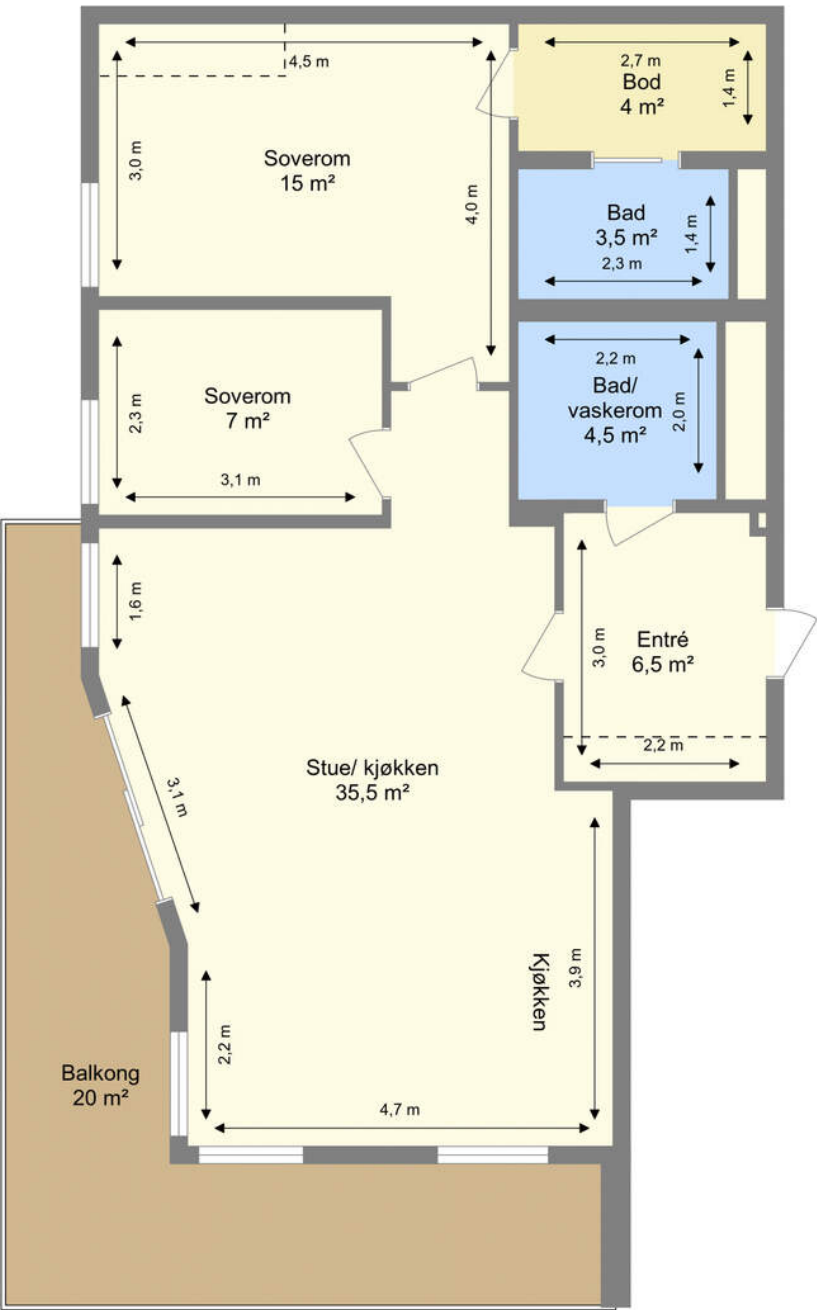


DET MEDFØLGER EN
FAST PARKERINGSPLASS
MED LADEPUNKT FOR
ELBIL I FELLES
PARKERINGSKJELLER



PLANSKISSER

Ladebekken 8A snr. 28
3. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 3 763 kvm, Eierform: Eiet tomt

Utstyr

Integrerte hvitevarer på kjøkken.
Ladepunkt for el-bil.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Øvre Nyhavna 2, Orgnr: 927942852

Sameiet består av 106 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, hvorav to utgjør næringslokaler og én omfatter parkering. Næringsseksjonen for parkering er organisert som et realsameie med 61 ideelle andeler. Eiendommen inngår også i sameiet Øvre Nyhavna 2 Parkering.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi per 31.12.2024:

- Årsresultat: kr. 649 864,-
- Driftsresultat: kr. 621 055,-
- Egenkapital: kr. 2 125 877,-
- Disponible midler: kr. 1 965 460,-

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

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

Forretningsfører er TOBB (tlf 73 83 15 00)

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenummer: 8786233

Innboforsikring tegnes av den enkelte seksjonseier.

Formuesverdi

Ligningsverdi som primærbolig er kr. 1 274 867,- per 31.12.2024.
Ligningsverdi som sekundærbolig er kr. 5 099 469,- per 31.12.2024.

Ligningsverdi er oppgitt av skatteetaten.

Felleskostnader

Felleskostnader er kr. 3 417,- per måned.
Felleskostnader inkluderer: Drift og vedlikehold, TV- og internett, gartner/snøbrøyting, bygningsforsikring, oppvarming, vaktmester, drift parkeringskjeller, m.m.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Drift bolig: kr. 630,-
- A-konto fjernvarme: kr. 729,-
- Drift bolig/næring: kr. 1 494,-
- Elektroniske felleskostnader: kr 339,-
- Drift og vedlikehold parkering: kr. 225,-

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld er per 06.01.2026 kr. 0,-
Andel fellesformue er kr. 27 826,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr. 20 823,-. Det er tolv terminer i året. Årsbeløpet er beregnet ut fra 2025. Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk. De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift.

For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

Faste løpende kostnader

Selger opplyser om følgende faste kostnader knyttet til eiendommen:

Strømforbruk:

- Årlig strømforbruk: ca. 5 174 kWh

Kjerneinformasjon

TV og internett:

- Leverandør: Telia
- Kostnad: inkludert i de månedlige fellesutgiftene

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil dermed variere.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokken datert 12.03.2024.

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

Utleie

Leiligheten kan i sin helhet leies ut. Ved utleie skal sameiets styre informeres. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Sameiet er i konflikt med ISTA, som er leverandør av avlesning av fjernvarme. Sameiet har per i dag manuell avlesning av fjernvarme, men det kan bli aktuelt å endre leverandør, hvor kostnader knyttet til avlesning vil belastes den enkelte seksjon. Styret vurderer at sameiet har en god sak, men det gjøres samtidig oppmerksom på at utfallet er usikkert. Det vises for øvrig til selgers egenerklæring (punkt 30) som er vedlagt i prospektet.

Megler har ikke innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/
forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Tinglyst 09.09.2021 | Dagboknr.: 1115074 | Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: bolig
Tillegsdøl: bygning
Sameiebrøk: 81/7953

Tinglyst 02.02.2022 | Dagboknr.: 127355-2 | Opprettelse av
realsameie
Denne matrikkelen har andel 1/61
Knr: 5001, gnr: 414, bnr: 358, snr: 109

Tinglyst 09.12.2019 | Dagboknr.: 1473521-1 | Bestemmelse om
vann/kloakk
Eier (e) av gnr/bnr 414/358, 414/366, 439/87, 414/567, 414/568, 414/569 og 414/570 gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og å vedlikeholde vann- og avløpsledninger og eventuelle andre ledninger over sin eiendom.

Tinglyst 09.12.2019 | Dagboknr.: 1473521-2 | Bestemmelse om
bebyggelse
Eier (e) av gnr/bnr 414/358, 414/366 og 439/570 gir hverandre gjensidig rett til å vedlikeholde bebyggelse i nabogrense.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees hos megler.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området ligger innenfor byggesone 1. Den er videre regulert av reguleringsplan r20150036, stadfestet 31.05.2018 til boligformål.

Eiendommen omfattes også av planforslag r20220031 med forslag om ny metrobusstrassé over Nyhavna via Maskinstgata og Strandveien, og r20240020 for Ladehammerveien.

Nyhavna og området rundt utvikles stadig, og er et satsningsområdet for Trondheim kommune. Det skal mest sannsynlig bygges/utvikles i området i årene som kommer og det må derfor påregnes anleggsarbeid og tilhørende støy. Det er blant annet vedtatt et "Kvalitetsprogram for Nyhavna".

Relaterte planforslag:
OBOS og Dora Eiendom planlegger å bygge ca. 650 boliger på Jarlheimssletta med reguleringsplan r20180046. Innflytting er planlagt fra 2029 i følge opplysninger på OBOS sin hjemmeside.

Det planlegges å legge til rette for en utvikling av Ladehammerveien 4-6, samt mulighet for ny blokkbebyggelse i Kaptein Kaalds vei 10 med reguleringsplan r20240020. Ladehammerveien 4-6 er i dag oppført som skolebygg, men eiendommen planlegges transformert til et boligområde med innslag av utadrettete servicefunksjoner i sør.

Det planlegges å legge til rette for bolig, næringsformål og parkeringskjeller, torg og gate ved Fridheimveien 1-3 og Jarleveien 12 med reguleringsplan r20220025.

Det planlegges å transformere Transittkaia fra industrihavn til bærekraftig og urbant byområde med reguleringsplan r20230022. Planforslaget muliggjør tre boligkvartaler, et kontorbygg og et mobilitetshus med parkering, dagligvarebutikk og leilighetshotell.

Det tas forbehold om at ny bebyggelse kan medføre endringer i utsiktsforholdene fra boligen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 414 Bnr. 358 Snr. 28 i Trondheim kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

6 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
165 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 600 000,-))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

178 990,- (Omkostninger totalt)

6 778 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon 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.
-BRA-e: Areal av 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.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Kristin A M Bertheussen og Håkon Sundal

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8 450,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-, kredittkostnad kr. 3 000,-, visninger kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, markedsføringspakke kr. 21 900,- og oppslag i grunnboken kr. 250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 13 339,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS

Org.nr. 983 374 654

Ansvarlig megler: Tore Resell

Lånevilkår

Sameiet har ingen felles lån ifølge opplysninger fra forretningsfører.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Ladebekken 8A, 7041 TRONDHEIM

05 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ladebekken 8A

Ladebekken 8A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1 år og 7mnd

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Bertheussen, Kristin Amilie

Selger

Sundal, Håkon

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

PROAKTIV.NO 59



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Betjeningsplate wc ble fikset etter reklamasjonssak i 2024

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2024

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet blandedbatteri på dusj.

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Vedlegg

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

60 LADEBEKKEN 8A

PROAKTIV.NO 61



Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre minimalt, skadedyrselskap la ut feller og vi har ikke hørt noe siden.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐

Ja

☒

Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐

Ja

☒

Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Generell utbygging av nyhavnaområdet om dette vil være til sjenanse er uvvist for oss per nå.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.



Kopi av utdrag fra protokollen 2025:
ISTA har sendt oss saksøkningsvarsel for ikke betalte regninger. Styret er ikke enige i at det foreligger en avtale og vi ønsker godkjenning til å føre denne saken for rettsystemet om dette blir aktuelt.
Alternativt må sameiet betale regningene på ca. 299.500 + forsinkelsesrenter er og er bundet av ISTA i 10 år. Det er uklart om dette er fra installasjonsdato eller "avtale inngåelse".
Styret mener vi har en god sak og at vi ikke er bundet av avtalen som er signert av tidligere styreleder Jørgen Ottesen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22087822

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sundal, Håkon	2026-01-12	Bertheussen, Kristin M	2026-01-05
Identification		Identification	
 Sundal, Håkon		 Bertheussen, Kristin M	

Ladebekken 8A 7041 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2021
BRA:	85 m ²
BRA-i:	82 m ²
Rapportdato:	9.1.2026 (Gyldig til 9.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
19	0	0	0	0

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018 Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38756
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.1.2026	9.1.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Kristin Amalie Myklebust Bertheussen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Håkon Sundal	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæringsskjema utfyllt og gjennomgått etter befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Kjartan Korshavn	Telefon:	416 05 438	
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	kk@tft.no	
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7080 Heimdal	

Om bygningssakkyndig:
Takstmann/ Byggmester

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Ladebekken 8A, 7041 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	414	Bruksnr:	358	Festenr:
Seksjonsnr:	28	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0306	
Byggeår:	2021 - Kilde: Midlertidig brukstillatelse					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet etablert i 3. etasje i en boligblokk bestående av 7 etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i betong/ tre, utvendig pusset/ malt. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og balkongdør/ skyvedør med 3-lags isolerglass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	82	82 Romfordeling: Entré, stue/ kjøkken, 2 soverom, 2 bad og bod.	0	0	20
Kjeller	3	0	3 Romfordeling: Kjellerbod.	0	0
Totalt m²	85	82	3	0	20

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 2,5m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger. Sjakter bak bad er medregnet i leilighetens BRA.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Det gjøres oppmerksom på at balkongen var delvis snødekt på befaringsdagen. Tettesjikt ligger i hovedsak under flis og er ikke synlig for kontroll. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert på synlige deler av balkongen. For å få full visshet om tilstand på tildekte/ snødekte deler må det foretas ytterligere undersøkelser når balkongen er snøfri.	

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør/ skyvedør med 3-lags isolerglass. Malte glatte innerdører og malt ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige skjevheter ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.	

5.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Selger opplyser at benkeplate ble skiftet, kjøkkenfronter ble lakkert og kjøkkenøy ble etablert i 2024. Ingen synlige avvik ble registrert.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

5.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest for 3 boligblokker datert 12.03.2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

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

5.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget.	

5.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget.	

5.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Det ble fremlagt samsvarserklæring fra opprinnelig byggeår. Basert på selgers opplysninger er det ikke foretatt arbeider utover fremlagt samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede undersøkelsen 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 for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

5.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
Bygningen er tilkoblet felles varmtvann via fjernvarmeanlegg. Oppvarming skjer ved vannbåren varmefordeling gjennom gulvvarme. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik på befaringstidspunktet. Det ble registrert stedvis glipper/ sprekker i skjøter på parkettgulv, vurderes ikke å være spesielt vesentlig og skyldes normalt høy temperatur i kombinasjon med lav luftfuktighet og varierer ofte gjennom årstidene.	

5.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Selger opplyser at filter har blitt skiftet 2 ganger i året. På befaringstidspunktet var anlegget i drift og ble det registrert luftbevegelser fra tilufts- og avtrekksventiler. Ingen avvik ble registrert ved visuell kontroll og enkel funksjonsvurdering.	

5.11 Våtrom: Bad/ vaskerom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 25mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt, forutsatt at tettesjikt er ført opp til terskel. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskader?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
--	------------------------

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Baderomskabinen har teknisk godkjenning og det antas derfor at det foreligger skjult løsning for håndtering av lekkasjevann fra innebygd sistene. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin og unntas derfor hulltaking iht. forskrift. Baderomskabinene er ofte oppført med konstruksjoner i stål eller materialer som begrenser nytteverdien av fuktsøker/fuktmålingsutstyr. Tilstandsgraden er basert på en visuell besiktigelse og øvrige kontrollpunkter i rommet. Det ble ikke registrert synlige symptomer på avvik, og øvrige kontrollpunkter ga ingen indikasjoner på skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
SINTEF teknisk godkjenning.	

5:12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-0
Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 1,5cm fra topp flis ved dør til topp slukrist i nedsenket dusjsone. Det er forhøyet dørterskel på ca. 10mm - 15mm. Det gjøres oppmerksom på at det er delvis fall mot dør og oppkant på deler av terskelen er noe mindre enn anbefalt. Vannsikkerheten vurderes likevel å være ivaretatt med rommets utforming, forutsatt at tettesjikt er ført oppunder terskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, dusjinisje og veggmontert toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-0	
Baderomskabinen har teknisk godkjenning og det antas derfor at det foreligger skjult løsning for håndtering av lekkasjevann fra innebygd sisterner. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-0	
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-0	
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin og unntas derfor hulltaking iht. forskrift. Baderomskabinene er ofte oppført med konstruksjoner i stål eller materialer som begrenser nytteverdien av fuktsøker/fuktmålingsutstyr. Tilstandsgraden er basert på en visuell besiktigelse og øvrige kontrollpunkter i rommet. Det ble ikke registrert synlige symptomer på avvik, og øvrige kontrollpunkter ga ingen indikasjoner på skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
SINTEF teknisk godkjenning.	

5.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Energiattest



Adresse	
Ladebekken 8A, 7041 TRONDHEIM	
Dato for energimerking	Merkenummer
08.01.2026	Energiattest-2026-244446
Byggeår	Bygningsnummer
2021	300745987
Gårdsnummer	Bruksnummer
414	358
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer
28	H0306

A

B

C

D

E

F

G



Bygningsinformasjon

Bygningskategori	Bygningstype
Boligblokker	Leilighet
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
82 m²	82 m²
Ventilasjonstype	
Balansert ventilasjon	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *
63.42 kWh/m² per år
Energikarakter
B
Beregnet levert energi i lokalt klima
65.13 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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



Ladebekken 8A, 7041 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Vedtekter

for

Sameiet Øvre Nyhavna 2

(org. nr. 927942852)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Øvre Nyhavna 2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 09.09.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 106 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 414 bnr. 358 i Trondheim kommune. Snr. 107, 108 er næringslokaler og snr. 109 er parkering.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod i parkeringskjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på sameiets eiendom. Overvåkningskamera skal merkes slik at beboere, rettighetshavere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten skriftlig godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise mv.

(5) Næringsseksjonen skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, frittstående eller på 1. etasje av byggets fasade, innenfor rammene av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Styrets eller sameiets samtykke til dette er ikke påkrevet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(8) Næringsseksjonen har full råderett over sameiets fellesarealer som evt må benyttes til vareleveranse. Næringsseksjonen har også full råderett over egne åpningstider.

(9) Eier eller leier har ikke rett til å drive restaurantvirksomhet eller annen virksomhet som et til sjananse for de øvrige seksjonseierne.

3-2 Enerett til bruk
Kun seksjonseiere i boligdelen har bruksrett til takhage. Regler for bruk av takhage settes opp av styret i sameiet.

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Rettslig disposisjonsrett
Snr. 109 (næringsseksjon parkering) er organisert som et realsameie med 61 ideelle andeler.

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i realsameiet for parkering kan selge denne med boligen eller separat. Parkeringsplassene kan kun selges eller leies ut til seksjonseiere i boligsameiene i prosjektet Øvre Nyhavna. Eierandelen i realsameiet er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon).

Det henvises til egne vedtekter for realsameiet.

Alle seksjonseiere i Sameiet Øvre Nyhavna 2 har tilgang til sykkelparkering på realsameiets område. Rettigheten tinglyses som en heftelse på snr. 109 (næringsseksjonen for parkering)

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles på eiere av de ideelle andeler med like stor del per plass, og i henhold til det antall som disponeres.

Rettingheter og plikter fremgår av Realsameiets vedtekter.

4-2 Vedlikeholdsansvar parkeringsseksjon

Eierne av næringsseksjon parkering er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av næringsseksjon, herunder:

- feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

5. Vedlikehold boligseksjoner

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal seksjonseier betale egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med unntak av kostnader knyttet til kabel TV for boligdelen. Denne fordeles flatt mellom boligseksjonene.

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-1.

Følgende kostnader skal kun dekkes av snr. 109 (realsameiet)

- Drift, vedlikehold av port
- Drift og vedlikehold av parkeringskjeller
- strøm til parkeringskjeller

Ved evt. endring i realsameiets vedtekter på dette punktet skal også boligsameiets vedtekter tilpasses.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Følgende kostnader skal kun dekkes av snr. 107 og 108 (næringsseksjoner/lokaler)

- kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg innenfor egen seksjon
- kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.
- ekstra renovasjonskostnader som følger av virksomhetens art, f.eks. matbutikk eller annen virksomhet som krever egen renovasjonsløsning

Felleskostnader som kun tilfaller boligseksjonene eller kun næringsseksjonene skal plasseres der de hører hjemme.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder som velges særskilt. Styret skal i tillegg ha to til fem styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges. Styret skal fortrinnsvis ha en representant fra næringsseksjonene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav

seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjsjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Resultatregnskap 2024					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 644 187	1 417 488	1 664 472	1 800 126
Tillegg elektroniske fellesavtaler		521 202	461 736	526 600	557 256
Andre driftsinntekter	1	297 300	0	0	0
Sum driftsinntekter		2 462 689	1 879 224	2 191 072	2 357 382
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-27 280	-22 419	-23 315	-27 545
Styrehonorar		-193 476	-159 000	-165 360	-195 000
Avskrivninger		-45 833	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-168 392	-162 797	-168 400	-174 000
Honorar administrative tjenester		-3 575	-3 451	-3 600	-3 700
Eksterne honorar	3	-33 358	-17 449	-67 500	-77 300
Drifts- og serviceavtaler	4	-105 788	-203 902	-201 300	-293 100
Vaktmestertjenester		-237 801	-233 400	-170 080	-212 000
Renholdstjenester		-187 588	-118 513	-98 600	-133 800
Løpende vedlikehold	5	-34 573	-68 520	-205 000	-120 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-212 000	-275 000
Elektroniske fellesavtaler		-528 312	-500 683	-526 600	-557 256
Forsikring		-163 848	-226 867	-270 000	-150 700
Energi, felles		-95 852	-69 305	-93 200	-116 600
Andre driftsutgifter	6	-15 959	-34 209	-6 000	-13 000
Sum driftskostnader		-1 841 634	-1 820 515	-2 210 955	-2 349 001
DRIFTSRESULTAT		621 055	58 709	-19 883	8 381
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		28 809	31 266	28 000	20 000
Netto finansposter		28 809	31 266	28 000	20 000
Resultat før skattekostnad		649 864	89 975	8 117	28 381
Ordinært resultat etter skatt		649 864	89 975	8 117	28 381
ÅRSRESULTAT	7, 11	649 864	89 975	8 117	28 381
Disponering av totalresultat:		649 864	89 975	8 117	28 381
Overført til annen egenkapital		649 864	89 975	0	0

Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIEDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	8	160 417	0
Sum anleggsmidler		160 417	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	3 605	1 974
Forskuttede kostnader MBU	9	2 712 502	1 966 401
Periodiserte kostnader	9	159 675	420 042
Andre fordringer	9	6 334	0
Mellomregning Klare Finans	9	43 336	24 605
Opptjente renter	9	28 809	31 266
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 087 080	984 368
Sum omløpsmidler		4 041 341	3 428 655
SUM EIEDELER		4 201 758	3 428 655

Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 125 877	1 476 013
Sum egenkapital		2 125 877	1 476 013
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 033	450 838
Skyldig off. myndigheter		0	3 665
Forskudd kunder		36 982	26 079
Forskuttede inntekter MBU		1 910 669	1 264 289
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	25 996
Påløpte kostnader		123 197	181 775
Sum kortsiktig gjeld		2 075 880	1 952 642
Sum gjeld		2 075 880	1 952 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 201 758	3 428 655

Sted: _____, dato: _____

Tom Andreas Wiltzøe
Leder

Gaute Aasen
Styremedlem

Gunn Wenche Lund
Styremedlem

Johanne Oline Bleke
Styremedlem



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ladebekken 8A, 7041 TRONDHEIM. Gnr. 414, bnr. 358, snr. 28 i Sameiet Øvre Nyhavna 2, oppdragsnr.: 79250399
Megler: Tore Resell, mobil: 97 05 92 22, e-post: tore@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Tore Resell

Daglig
leder/Partner/Eiendomsmegler
MNEF
97 05 92 22
tore@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Sentrum

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