

PROAKTIV



Lys og lekker
leilighet

ANDERS ESTENSTADS VEG 22



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**
Løvensvoldgata 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

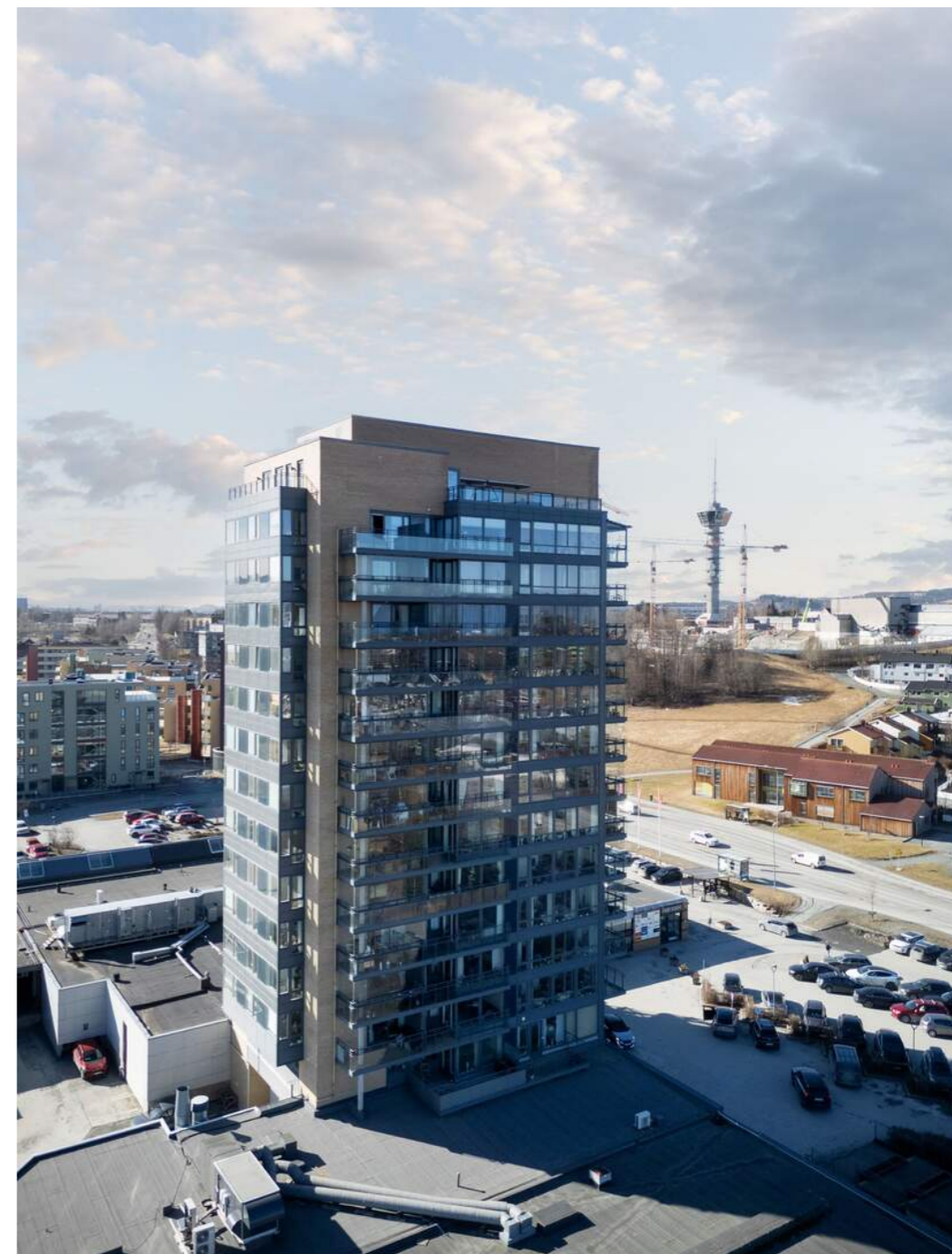
• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

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



VALENTINLYST

På Valentinlyst bor man sentralt med alt man trenger i hverdagen innen kort avstand. Gode kollektivmuligheter gjør det enkelt å komme seg ned til sentrum eller til Trondheims studiesteder.

NØKKE- INFORMASJON



Adresse: Anders Estenstads veg 22, 7046 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 55, bnr. 52, snr. 21 i Beboerforeningen Horisont Trondheim

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 107.740,-

Andel fellesgjeld: 5.234,-

Totalpris: 3.862.974,-

Kommunale avgifter: 13.500,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 2/1

BRA: 70 m²

BRA-i: 53 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Boligen har en medfølgende parkeringsplass.

Tomt: 21186.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.210,-

Felleskostnader inkl.:

- Felleskostnader brøkfordelt, parkering, fjernvarme, kabel-tv og internett. Beboerforeningen har avtale om vaktmestertjenester vedrørende fellesarealene.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	26	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
50	56	96	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler.»

«Fra A til Å har jeg bare positivt å si om megler. For det første en meget hyggelig megler, imøtekommende og blid. Gikk nøye gjennom salgsprosessen i første møte, og holdt meg hele veien oppdatert om hva som skjedde. Var veldig aktiv i forhold til interessenter, og ikke minst var han en veldig god støttespiller under budgivning til slutt. Jeg kan gi den beste anbefaling!».

Huseier: Kjersti Strand

«Vi har ved tre anledninger opplevd en meget ryddig, jordnær og åpen salgsprosess ved bruk av Proaktiv og har hver gang sittet igjen med mer enn vi håpet på. Både megler, interiørdesigner og fotograf har i tillegg levert på høyeste nivå hver gang og vi er sikre på at dette har hatt alt å si for de gode resultatene vi har sett. Vårt siste salg overgikk våre forventninger i stor, stor grad. Kan ikke få anbefalt Proaktiv sterkt nok»

Huseier: Frode Fossvold-Jørum

“Trygt og profesjonelt gjennom hele prosessen. Gode råd som gir trygghet for at vi oppnår den salgssummen vi ønsker.”

Navn: Solhaug & Reiten AS,

«Ved å bruke Kristoffer i vår salgsprosess følte vi oss veldig godt ivaretatt. Prosessen var ryddig og trygg. En meget hyggelig og dyktig megler fra proaktiv »

Navn: Marianne C Sigerstad

«Å bli møtt av en engasjert og kunnskapsrik megler gjorde mitt første boligkjøp til drøm.»

Navn: Andrea Demetriades-Frigård

Dedikert, tett oppfølging, imøtekommende, utmerket service, god kundeforståelse, helhetsforståelse og grundig i all forberedelse. Tilfredstilte alle forventninger gjennom hele prosessen.

Navn: Frode Thuv Knudsen

God kontakt/kommunikasjon med megler, seriøs og god og rask sakbehandling. Pris og oppgjør iht. avtale.

Navn: Eyvind W Moen Risnes

Kompetent, nøyaktig og ærlig. God gjennomtenkt prosess, god kommunikasjon og god på oppfølging

Huseier: Sanne Løfsnæs Haagensen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: Kristoffer Menne



Avd.Leder nybygg/Partner.
Kristoffer Menne
Megler
Mobil: 940 05 999
E-post: Km@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

ANSVARLIG MEGLER

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet . Han har vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling. Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet.

Kristoffer jobber med salg i Trøndelags områdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune.

Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært forøyde kunder. Kristoffer er en sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus. De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell gjennomføring.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen

Jeg har jobbet som megler i 13 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende, høy fagkunnskap og svært tilgjengelig uansett tidspunkt på døgnet.

Megler: Kristoffer Menne

«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, konsert-scener, 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. Flinkle 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



VALENTINLYST

Kommune: TRONDHEIM / **Område:** VALENTINLYST

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

Her bor man en heistur unna "alt" man trenger i hverdagen med Valentynlyst Senter i 1. etasje. Her finner du blant annet dagligvareforretninger, bank, post, Fresh Fitness treningssenter, Boots apotek, frisør, vinmonopol, bakeri, lege og tannlege m.m.

Gangavstand til offentlig kommunikasjon og servicefasiliteter I nærheten ligger Drivstua Gartneri, Rema 1000, Plantasjen og Sirkus Shopping. Sirkus Shopping er et av Trøndelags største kjøpesenter på over 65 000 kvm med rundt 100 butikker. I tillegg til en spennende butikkmix finnes det flere kaféer, spisesteder samt helsesenter med blant annet naprapat, tannlege, legesenter med mer.



OFFENTLIG TRANSPORT

Valentynlyst Linje 13, 22, 70, 102	2 min	0.1 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	5 min	2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min	3.4 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min	4.1 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Valentynlyst Post i butikk	1 min	0.1 km
Kiwi Valentynlyst	3 min	

VARER/TJENESTER

Valentynlyst Senter	2 min	
Boots apotek Valentynlyst	2 min	

SPORT

Stallmestervegen akt.omr. - balløkke Ballspill	4 min	0.4 km
Tingssletta, balløkke Ballspill	8 min	0.7 km
Fresh Fitness Valentynlyst	2 min	
Feel24 Singsaker	16 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Valentynlyst Senter Trondheim	2 min	
-------------------------------------	-------	--

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er gode kollektivforbindelser rett utenfor leiligheten med hyppige bussavganger med bussrute 13 og 22. Nærmeste bussholdeplass er Valentynlyst som ligger rett utenfor Valentynlystsenteret. Nede ved Sirkus Shopping er bussholdeplass for flybussen til og fra Værnes.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

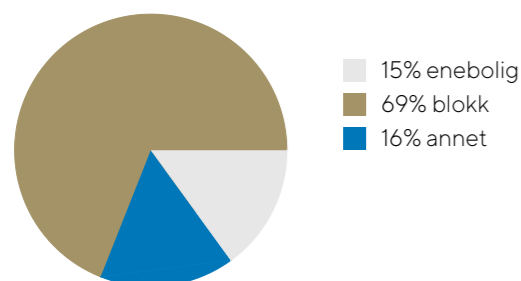
Nærhet til fantastiske Estenstadmarka
For den turglade er det kort avstand til populære Estenstadmarka med et rikt rekreasjonstilbud sommer og vinter. Vinterstid har man et stort løypenett for skientusiasten. Estenstadhytta et populært turmål for mange, og dit kan man enten gå til fots eller på ski. Ellers kan en tur til Kuhaugen anbefales på det sterkeste.

Skoler og utdanningstilbud
Leiligheten har en flott beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning. Kort avstand til Dronning Mauds Minne, NTNU Gløshaugen/Dragvoll/Rotvoll samt BI på Brattøra. Man tar seg fort frem med etablerte sykkelstier og et godt busstilbud.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



BOLIGMASSE



SKOLER

Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	16 min 1.4 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	22 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	20 min 1.7 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Cissi Klein videregående skole	22 min

BARNEHAGER

Bromstad barnehage (1-5 år) 54 barn	2 min 0.2 km
Hagebyen private barnehage (1-5 år) 16 barn	4 min 0.3 km
Persaunet barnehage (1-5 år) 75 barn	8 min 0.7 km



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

Adkomst

Tast inn Anders Estendstads veg 22 på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.
Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL ANDERS ESTENSTADS VEG 22

Parkering

Boligen har en medfølgende parkeringsplass.

Tomtestørrelse

21186 m²

Beskrivelse av tomt

Eierform: Eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten er etablert i 4. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig forblendet med teglstein. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Fredag, 6. mars 2026)



VELKOMMEN INN!

Innhold

Leiligheten ønsker deg velkommen med en romslig entré med garderobeløsning og god plass til både jakker og sko. Herfra er det adkomst til alle rom, noe som gir en praktisk og godt utnyttet planløsning.

Videre åpner boligen seg opp i en stor og luftig stue på ca. 30 kvm, med lyse overflater som gjør det enkelt å innrede etter egen stil. Her er det god plass til både sofakrok og lesesone, i tillegg til spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse.

Kjøkkenet er lyst og klassisk utformet med eikefarget benkeplate og grå backsplash. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn, mens kjøleskap/frys og oppvaskmaskin er pent skjult bak kjøkkenfronter. God oppbevaringsplass i både skap og skuffer gjør kjøkkenet både praktisk og funksjonelt.

Soverommet er romslig, målt til ca. 11,5 kvm, med godt lysinnslipp og god plass til seng og tilhørende møblement. I tillegg er det rikelig med oppbevaring i garderobeskap.

Badet fremstår delikat og er flislagt med lyse vegger og kontrastfarget gulv i grått og sort. Her finner du dusjhjørne, toalett og et stilrent servantskap med tilhørende oppbevaring, samt opplyst speilskap.

Fra stuen er det utgang til en stor, innglasset balkong på ca. 10,5 kvm. Balkongen kan åpnes opp på varme dager og gir god plass til utemøbler, samtidig som den oppleves som en naturlig forlengelse av stuen.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i kjeller samt en praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

4. etasje
BRA-i: 53 kvm
BRA-b: 12 kvm
Total BRA: 65 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Det er påvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten. Sjakt utgjør ca. 1m².



ROMSLIG ENTRÉ MED
GARDEROBELØSNING.

**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, herunder:

TGO: 1
TG1: 10
TG2: 3
TG3: 0
TGIU: 0

Følgende punkter er vurdert til TG2:

- Vinduer og dører: Det registreres en del innvendig slitasje i vinduskarm, trolig som følger av at vindu har stått i luftposisjon og inndriv av nedbør har ført til mindre svelling/fuktskader. Det er målt med fuktmåler og ingen tegn til aktiv fukt. Dette gjelder venstre hjørne på soveromsvindu.

- Våtrom: Bad:

Overflater: Fallforhold til sluk er tilfredsstillende. Men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjonsen. Det registreres stedvis hulromslyd under flis, det er ikke registrert behov for tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Lovlighet:

- Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det var opprinnelig etablert en bod på i stue, opprinnelig bod er i dag fjernet slik at stue er større. Bod er fjernet og stue utvidet uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser på stue er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.



Oppvarming

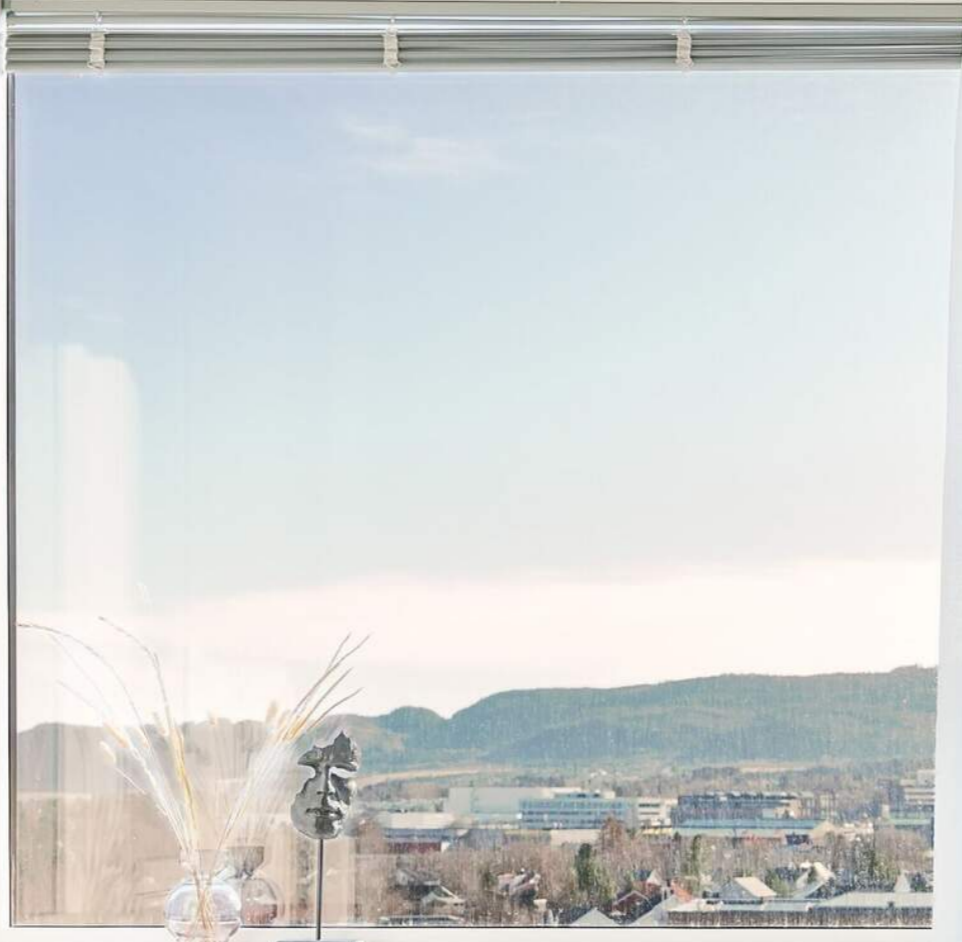
Elektrisk.
Fjernvarme via radiatorer.
Balansert ventilasjon.

Info energiklasse

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 riktige. 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.







BALKONG

Fra stuen er det utgang til en stor, innglasset balkong på ca. 10,5 kvm.

Balkongen kan åpnes opp på varme dager og gir god plass til utemøbler, samtidig som den oppleves som en naturlig forlengelse av stuen.





KJØKKEN

Kjøkkenet er lyst og klassisk utformet med eikefarget benkeplate og grå backsplash. Det er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn, mens kjøleskap/frys og oppvaskmaskin er pent skjult bak kjøkkenfronter.





White kitchen cabinets with glass-paned upper doors and solid lower doors. The upper cabinets have a grid pattern in the glass. The lower cabinets have simple silver handles.

A wooden countertop with a stainless steel sink and a modern faucet. On the counter, there are jars of nuts, a bowl of green vegetables, and a small bottle of soap.

White kitchen cabinets with multiple drawers and doors, all featuring silver handles. An oven is integrated into the lower cabinets.

A framed abstract artwork with a dark, textured background and a white, vertical, brushstroke-like element.

A dark round dining table with a black frame and a white woven seat. The table is set with a white teapot, a cup, and a small loaf of bread. A large, light-colored vase with greenery and a lit candle sits on the table. A patterned blanket is draped over one of the chairs.

White, sheer curtains hanging from a dark curtain rod, partially covering a window on the right side of the room.

SOVEROM

Soverommet er romslig, målt til ca. 11,5 kvm, med godt lysinnslipp og god plass til seng og tilhørende møblement. I tillegg er det rikelig med oppbevaring i garderobeskap.





BAD

Badet fremstår delikat og er flislagt med lyse vegger og kontrastfarget gulv i grått og sort. Her finner du dusjhjørne, toalett og et stilrent servantskap med tilhørende oppbevaring, samt opplyst speilskap.



LEILIGHETEN
DISPONERER EN BOD I
KJELLER.



MEDFØLGENDE
PARKERINGSPLASS I P-
KJELLER.







PLANSKISSE



KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Om sameiet

Sameie: Beboerforeningen Horisont Trondheim, Orgnr: 992767650

Beboerforeningen er en del av Sameiet Valentinlyst Senter, org.nr. 992860901. Felleskostnader til sameiet er inkludert i felleskostnader til beboerforeningen. Som boligeier forholder man seg til beboerforeningen.

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.

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.

Felleskostnader pr. mnd

3.210,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er fordelt som følger:
 - Felleskostnader brøkfordelt: Kr 1.808,12
 - Parkering: Kr 200,-
 - Fjernvarme: Kr 623,24,-
 - Kabel-tv og internett: Kr 578,71,-

Beboerforeningen har avtale om vaktmestertjenester vedrørende fellesarealene.

Andel fellesgjeld

5.234,- per torsdag, 31. desember 2020

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet og beboerforeningen har ikke felles lån.

Andel fellesformue

22.632,- per torsdag, 31. desember 2020

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 ble gjort opp med et resultat på kr. 348.286,-. Egenkapitalen til sameiet er på kr.895.866,- pr. 31.12.2024.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjenning i sameiet/beboerforeningen.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må skje på en måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige
 Polisenummer 84676889

Formuesverdi primær

788.814,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.155.256,- for 2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er beregnet etter faktura for desember 2025 hvor beløpet var kr 1.125,-

Kommunale avgifter

13.500,-

Eiendomsskatt

3.858,-

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Eiendommen selges ikke av eier, og megler har derfor ikke mottatt opplysninger om faste løpende kostnader for eiendommen. Nye eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Påregnelige faste, løpende kostander for denne boligen vil være kommunale avgifter, felleskostnader, strøm og forsikring.

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

Diverse

- Selger har ikke inngående kjennskap til leiligheten da de ikke har bebodd eiendommen selv
 - Leiligheten er vasket av vaskefirma til visning og vil ikke bli ytterligere vasket etter visning.
 - Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

- Det foreligger ferdigattest på eiendommen for Anders Estenstads veg 4-22, ferdigattest for tiltak for ettergodkjenning/ferdigstilling av tidligere utførte byggearbeider, ferdigstilling av tidligere byggesøknader, og søknad om fritak for energikrav, datert 11.10.2012.
 - Det foreligger ferdigattest på eiendommen for Olav Magnussons veg 9, ferdigattest for høyblokk, datert 04.11.2011.
 - Det foreligger ferdigattest på eiendommen for Anders Estendstad veg 22, tiltak for innglassing av verandaer, datert 12.02.2014.
 -Det foreligger ferdigattest på eiendommen for Anders Estenstads veg 22, ferdigattest for innglassing av balkong, datert 14.12.2021.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter og heftelser er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
 - Erklæring, tinglyst 10.01.1989 med dagboknr. 595:
 Eiere av gnr. 55 bnr.52 og bnr. 61 seksjon 2, gir eiendom gnr.55 bnr.77 rett til å benytte minst 20 parkeringsplasser på opparbeidet parkeringsareal på tilgrensede eiendom gnr.55 bnr.52. Det gis rett til adkomst over tilgrensede eiendom til innganger og reparasjon/vedlikehold av yttervegger. Rett til å knytte seg til offentlig vann- og kloaknett, og sikret tilknytning

Kjerneinformasjon

elektrisk kraft.

- Avtale, tinglyst 31.03.2025 med dagboknr. 360120:
Avtale vedrørende rettigheter for frittstående nettstasjon mellom Tensio og Sameiet Valentinlyst senter (gnr. 55 bnr. 52). Rett til å etablere og ha stettevarig en frittstående nettstasjon på eiendommen. Rett til å benytte veier i forbindelse med arbeid på nettstasjonen mm.

- Skjøte, tinglyst 01.04.2008 med dagboknr. 257416:
Pliktig medlemskap i beboerforening.

- Erklæring, tinglyst 08.04.2002 med dagboknr. 6675:
Eier av gnr. 55 bnr.52 og gnr.55 bnr.103 påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav i vedtak av 24.04.2001 (DR 0593/01): Eier av gnr. 55 bnr. 103 har rett til adkomst over gnr. 55 bnr. 52. Gjensidig rett til å legge/ha liggende/vedlikeholde vann- og avløpsledninger og kabler for strøm/telefon/kabel-tv mm. over hverandres eiendommer. Eier av gnr. 55 bnr. 52 gir eier av gnr.55 bnr.103 rett til å vedlikeholde bebyggelse på gnr.55 bnr.103 fra gnr.55 bnr.52.

- Erklæring, tinglyst 15.08.2001 med dagboknr. 15046:
Pro Vegas AS (orgnr. 881556162) eier av gnr.55 bnr. 52 erklærer til fordel for gnr.55 bnr. 98: Gnr.55 bnr.98 skal ha tilfredsstillende adkomst for vareleveringer fra "bakgården" på Valentinlyst senter. Det skal etableres rampe for kunder på sørsiden av gnr.55 bnr.98. Gnr.55 bnr.98 skal ha en fortrinnsrett til leie av tilleggsareal i bygget på sørsiden av egen eiendom.

- Erklæring, tinglyst 17.12.1991 med dagboknr. 22904:
Erklæring om felles vegg mellom eiendommene. ANS Valentinlyst senter påtar seg følgende forpliktelser i samsvar med Trondheim bygningsråds krav som er bindende for de og senere eiere: Felles vegg og felles pipestokk, samt andre felles tekniske anlegg skal betraktes som felles eiendom som skal vedlikeholdes i felleskap. Begge parter har rett til bruk av felles tekniske anlegg. Felles vegg i grenselinjen skal være uten åpning fra kjellergulv til taktro, og den skal være utført slik at den tilfredsstillende kravene til innvendig bærende vegg og lydisoleres etter gjeldende byggeforskrifter. I tilfelle den ene av tomteparsellene ved delingen blir avskåret fra offentlig veg eller adkomst forplikter eieren av foranliggende tomteparsell å avgi tinglyst vegrett i tilstrekkelig bredde for kjøreadkomst til eieren av bakenforliggende tomteparsell.

- Avtale, tinglyst 27.12.1991 med dagboknr. 23630:
Avtale mellom ANS Valentinlyst senter og Trondheim og omegn samvirkelag: enighet om utvidelse av Valentinlyst senter.

- Kjøpekontrakt, tinglyst 21.01.1997 med dagboknr.1181:
Avtale mellom den ene siden ANS Valentinlyst senter (selger) og Sameiet Valentinlyst legesenter (kjøper): Selger overdrar til kjøper et areal på 405 kvm av eiendommen gnr.55 bnr.61 snr.2.

- Jordskifterett, tinglyst 03.08.2012 med dagboknr. 628874.
- Avtale/skjøte tinglyst 23.12.2002 med dagboknr. 25773:
Pro Vegas AS har inngått avtale om kjøp av Valentinlyst senter (gnr.55 bnr.52, 61 og 101).

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel 2022-2034, hvor boligen ligger i byggesone 1. Eiendommen er videre regulert til bolig/forretning/kontor og følger bestemmelsene i reguleringsplan r0003p, stadfestet 31.08.2006.

Det er godkjent bygging av ny blokkbebyggelse sør for Anders Estenstads veg 22 på naboeiendommen med plannavn r20190021.

Det opplyses om at det er igangsatt planlegging med plannavn r20210042 "Del av Brøset med tiliggende veier". Planforslaget gjelder boligbebyggelse, sentrumsformål og offentlig- og privat tjenesteyting.

Det opplyses også om plan r20220048 "Otto Nielsens veg 2 og 2b" som kan påvirke området ved eiendommen. Planen er å legge til rette for etableringen av Ocean Space Centre (OSC) på Tyholt, som skal bli det framtidige nasjonale senter for utdanning, forskning og teknologiutvikling.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper 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.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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 kjøper 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.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
93 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

94 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
107 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 844 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 857 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank,

Kjerneinformasjon

må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeplingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker 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.

Lovanvendelse

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan

ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenklæringskjema 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/>.

Hjemmelshaver/eier:

Greta Hangerhagen

Selger

Rune Pevik

Anette lund

Tilbud på lånefinansiering

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 55.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15.000,-, oppgjørshonorar kr. 6.990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 13.505,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, 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.

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

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbak 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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Anders Estenstads veg 22, 7046 TRONDHEIM

24 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Anders Estenstads veg 22	Anders Estenstads veg 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2015

Har eieren 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.

2015-2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Lunde, Anette

Selger

Pevik, Rune



Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ikke bebodd boligen selv, så har begrenset med informasjon.

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 26920649

Side 2

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Rune Pevik	2026-03-24	Anette Raita	2026-03-24
Identification		Identification	
 Rune Pevik		 Anette Raita	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Rune Pevik
Anette Raita24/03-2026
20:47:28
24/03-2026
20:45:12BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Anders Estenstads veg 22 7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2008

BRA: 70 m²BRA-i: 53 m²

Rapportdato: 6.3.2026 (Gyldig til 6.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 55 BNR: 52 SNR: 21

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag ASts@tft.no
45228072Anders Estenstads veg 22
7046 Trondheim

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40738>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Leiligheten har et elanlegg uten dokumentasjon og det registreres manglende deksel på stikk med risiko for berøringsfare. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svelling/fuktskader på innvendig list og foring til soveromsvindu.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i høydeforskjell mellom topp sluk og tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten. I tillegg til registrerte riss/sprekke i flisefuger på vegg.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det avviker fra byggesøkte tegninger. Det var opprinnelig etablert en bod på i stue, opprinnelig bod er i dag fjernet slik at stue er større. Bod er fjernet og stue utvidet uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser på stue er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 6.3.2026	Rapportdato 6.3.2026
----------------------------------	--------------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Greta Hangerhagen	Tilstede ved inspeksjon: Nei
	Representant v/befaring: Utlevert nøkkel fra melgerkontor, ingen representant til stede.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Sandersen	Telefon: 45228072
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: ts@tft.no
Tittel:	Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring	



Om bygningssakkyndig:
Takstrmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: Anders Estenstads veg 22, 7046 Trondheim			
Kommunen: 5001	Gårdsnr: 55	Bruksnr: 52	Festenr:
Seksjonsnr: 21	Andelsnr:	Leilighetsnr:	
Byggeår: 2008 - Kilde: webmatrikkelen.			
Boligtype: Leilighet i boligblokk			

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 4.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig forblendet med teglstein. Taket er flatt og er utvendig teknet med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	65	53 Romfordeling: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.	0	12	0
Kjeller - bod	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	70	53	5	12	0

Kommentar til arealberegning

Det er påvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten. Sjakt utgjør ca. 1m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong i betong med overliggende terrassedekke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-1
Det er et betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører



Svelling/fuktskade i venstre hjørne på karmlist og foring på innvendig vindu på soverom.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Heve skyvdør på stue.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2
Det registreres en del innvendig slitasje i vinduskarm, trolig som følger av at vindu har stått i lufteposisjon og inndriv av nedbør har ført til mindre svelling/fuktskader. Det er målt med fuktmåler og ingen tegn til aktiv fukt. Dette gjelder venstre hjørne på soveromsvindu.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svelling/fuktskader på innvendig list og foring til soveromsvindu.	



Noe slitasje på vinduskarm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes lokal utbedring med sliping og overflatebehandling av innvendig karm, list og foring.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1	
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksom på at det er noen lokale kuler/nedbøy i gulv der tidligere bod har stått, og at overflater på gulv framstår med en del slitasje.	

6.4 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-1	
Innredning framstår med normal aldringsmessig slitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det avviker fra byggesøkte tegninger. Det var opprinnelig etablert en bod på i stue, opprinnelig bod er i dag fjernet slik at stue er større. Bod er fjernet og stue utvidet uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser på stue er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
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
Ferdigattest for boligblokka er datert 04.01.2011 og 11.10.2012. Ferdigattest for innglasset balkong er datert 12.02.2014 og 14.12.21.	
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?	Ikke relevant/finnes ikke
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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, 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-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rørfordelerskap og stoppekran er lokalisert på bad.	
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-1
Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik.	

6.8 Elektrisk



Stikkontakt mangler deksel i overskap til venstre for kjøkkenvifte. Det er risiko for berøringsfare og fare for liv og helse.

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
Sikringsskap er lokalisert i entré.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	

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, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
Det registreres elektrisk utstyr uten deksel med stor fare for berøring og risiko for liv og helse.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Anlegget er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	
Det bør monteres deksel på stikkontakt.	

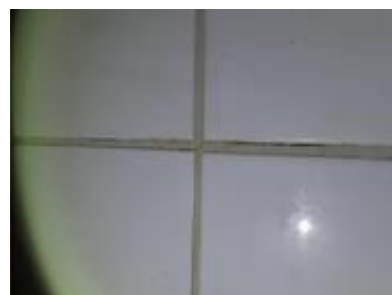
6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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 påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Det er ikke opplyst om feil på leilighetens vannbåren varme. Ingen avvik er registrert.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er lokalisert over kjøkkenventilator.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger ingen servicehistorikk.	
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-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.11 Våtrom: Bad



Riss/sprekk i flisefuger på vegg i dusjsonen.

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold til sluk er tilfredsstillende. Men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.	
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsonen. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen. Det registreres stedvis hulromslyd under flis, det er ikke registrert behov for tiltak.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i høydeforskjell mellom topp sluk og tettesjikt ved dør som er mindre enn referansenivået i rapporten. I tillegg til registrerte riss/sprekke i flisefuger på vegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Med bakgrunn i registrerte avvik så anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Det er etablert en silikonfuge i overgang ved dør og gulvflis som vil bedre fuktsikkerheten, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte riktig høyde på tettesjikt ved dør. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Støpjernsluk med slukpotte av plast.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på uttetheter 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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servantskap, klosett, dushjørne og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

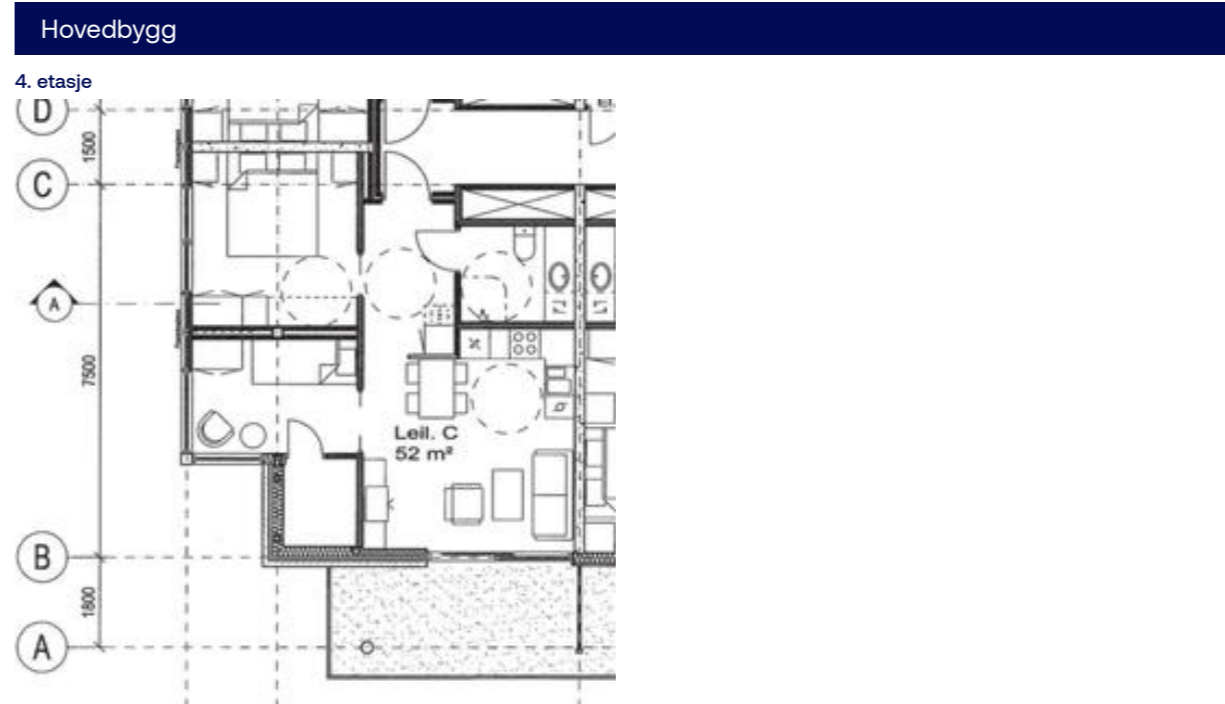
Oppsummering av sanitærutstyr		TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.		
Ventilasjon		
Type ventilering	Mekanisk avtrekk	
Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.		
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja	
Oppsummering av ventilasjon		TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.		
Fuktmåling		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei	
Oppsummering av fukt		TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra entré mot dusjsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon	Nei	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.		

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal



VEDTEKTER FOR BEOERFORENINGEN HORIZONT

Vedtatt første gang: 11.03.2008
Sist endret: 11.04.2024

1 FORMÅL

Beboerforeningens formål er å forestå driften av boliger og fellesareal som disponeres av beboerforeningen, seksjon 9-80 i Sameiet Valentinlyst Senter, og ellers gjennomføre tiltak av trivselsmessig karakter.

2 MEDLEMMER

Det er pliktig medlemskap i Beboerforeningen Horisont for eiere av seksjonene 9-80 i Sameiet Valentinlyst Senter.

Hver seksjon gir ett medlemskap med de rettigheter og forpliktelser som følger av vedtekter og gyldige vedtak i årsmøte eller styremøte for Beboerforeningen Horisont. Alle myndige personer i husstanden kan representere denne i møter eller gjennom valgte verv.

3 ÅRSMØTE

Foreningens høyeste organ er årsmøte. Hver seksjon har en stemme. Flere personer kan møte og har tale- og forslagsrett.

Den daglige drift ivaretas av styret. Instruks for styret og valgkomite betraktes som en del av disse vedtekter.

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni hvert år. Ekstraordinært årsmøte kan ellers holdes så ofte styret finner det nødvendig, eller når minst 8 medlemmer krever det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Frist for innkalling til ekstraordinært årsmøte kan være minst 3 dager. Styrets formann leder årsmøte, møtet kan også velge en annen møteleder som ikke er seksjonseier.

1

På årsmøte skal følgende saker behandles:

- a. Godkjenne møteinnkalling og sakliste for møtet
- b. Valg av møteleder, stemmetellere og personer til signering av protokoll
- c. Godkjenning av styrets årsmelding
- d. Godkjenning av årsregnskap og revisors beretning
- e. Innkomne forslag fra styret og medlemmene
- f. Valg av medlemmer til styret
- g. Valg av valgkomite med 3 medlemmer

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Dog kan det besluttes innkalt til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet eller innkommet for sent. Forslag som ønskes fremmet på ordinært årsmøte, må være styret i hende senest 7 dager før møtet finner sted. Saker som ønskes tatt opp på ekstraordinært årsmøte må meddeles skriftlig til styret som innkaller til møte.

4 STEMMEGIVING

Et vedtak er gyldig når minst halvparten av de fremmøtte stemmeberettigede stemmer for. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.

Styret kan i saker som ikke krever 2/3-dels vedtak gjennomføre en skriftlig uravstemning blant samtlige beboere.

5 STYRE

Sameiet skal ha et styre med 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Styreleder velges for 1-2 år og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Vedtak i styret er gyldig når alle styremedlemmer er varslet og minst 3 er til stede og stemmer for. Styret fører protokoll over saker til behandling og vedtak.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter beboerforeningen og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

2

6 PLIKTER OG FELLESKOSTNADER

Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer gjennom innbetaling av felleskostnader. Felleskostnadene kan kun benyttes i overensstemmelse med beboerforeningens formål.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av årsmøtet – til dekning av disse kostnadene. Felleskostnader forfaller til betaling forskuddsvis den 1. hver måned.

I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom felleskostnader, kreves 2/3-dels flertall i avstemminger på årsmøtet.

Felleskostnader løper fra overtakelsesdato for boliger.

7 REGNSKAP, FORRETNINGSFØRSEL OG VAKTMESTERTJENESTER

Styret skal påse at det føres nødvendig regnskap for beboerforeningens drift. Regnskapet skal føres av ansatt forretningsfører og skal revideres av eksternt revisor.

Beboerforeningens styre kan ansette forretningsfører som står for innkreving av felleskostnader og oppfølging av innbetaling av denne, føring av regnskap, betaling av løpende utgifter til vedlikehold og lignende samt utarbeidelse av årsbudsjett.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/ registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.

Beboerforeningens styre kan ansette/leie inn vaktmestertjeneste som skal stå for det daglige vedlikeholdet av foreningens fellesarealer og tekniske anlegg.

8 FORSIKRING

Beboerforeningen plikter å holde boligseksjonene og dets fellesarealer behørig forsikret gjennom fullverdi bygningsforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

9 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Beboerforeningens styre påser at det avsettes midler hvert år til senere års vedlikehold. Det avsettes midler på en egen avsetningskonto som kun kan disponeres av beboerforeningens styre. Styre skal redegjøre for eventuell bruk av midler fra avsetningskontoen i påfølgende årsmøte.

10 SÆRLIGE REGLER IFM. INNENDØRS HC-PARKERING OG LADEPUNKT FOR EL-BIL/LADBAR HYBRIDBIL

Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom midlertidig bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og annen seksjonseier hvor tilrettelagt HC-plass er lagt som tilleggsdel i dennes seksjon.

Ansvaret for administreringen av bytteordningen er delegert til beboerforeningen, representert ved styret.

Søknad om bytte av plass skal sendes styret i beboerforeningen.

Styret administrerer utvelgelse av hvilken sameier som må bytte etter beste skjønn.

Bytte omfatter kun bytte av parkeringsplass, ikke bodplass.

Bytteretten gjelder så lenge seksjonseieren kan dokumentere at behovet for HC-plass fortsatt foreligger. På det tidspunkt behovet opphører, skal bytte tilbakeføres.

Den som krever bytte gjennomført skal dekke alle kostnader ved gjennomføringen av byttet og bytte tilbake.

Det tillates at seksjonseiere setter opp strømuttak eller ladepunkt for elbil eller ladbar hybridbil ved seksjonseiers biloppstillingsplass, eller andre steder som styret anviser, etter skriftlig søknad til og godkjenning fra styret. Styret kan ikke gi avslag uten saklig grunn.

For eiere av seksjonsnr. 9-80 (boligseksjoner) må det ved opprettelse av ladepunkt for elbil eller ladbar hybridbil ved parkeringsplass betales en tilknytningsavgift. Tilknytningsavgiften skal per seksjon/parkeringsplass tilsvare 1/72 av kostnadene med å etablere fellesanlegg for tilkoblingskap for elbil eller ladbar hybridbil samt et administrasjonsgebyr på kr. 500. Tilknytningsavgiften skal indeksreguleres årlig fra 01.08.18.

Eiere av seksjonsnr. 9-80 (boligseksjoner) må selv besørge og betale for opprettelse av ladepunkt ved sin parkeringsplass, herunder strømføring og tilkobling til tilkoblingsskap, samt vedlikehold av eget ladepunkt fram fram til tilkoblingsskap.

Eiere av seksjon nr. 1-8 (næringsseksjoner) som ønsker å gjøre bruk av El-bil i garasjekjelleren må selv bekoste eget godkjent teknisk anlegg, kabling, uttak, egen måler for forbruk knyttet til netteier og vedlikehold av det tekniske anlegget.

Autorisert installatør skal benyttes i alle tilfelle, arbeidene skal gjøres forskriftsmessig og styret skal ha kopi av samsvarserklæring før ladepunktet tas i bruk. Det er et krav fra Sameiet at strømmåler ved ladepunkt skal kobles til den enkelte seksjon/seksjonseier og fjernavleses av strømselskapet.

Ved overtredelse av disse kravene kan seksjonseier bli holdt ansvarlig for eventuelle kostnader.

Styret kan beslutte og er berettiget til å gjøre endringer på eksisterende anlegg dersom dette er nødvendig av hensyn til sikkerhet.

11 SALG OG UMLEIE

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge eller leie ut sin seksjon. Salg og utleie skal i forkant meddeles styret. Hertil opplysninger om navn og innflyttingsdato for ny eier/leietaker.

Utleie av p-plass er kun tillatt internt i huset, samt innenfor nær familie.

12 MISLIGHOLD

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

13 VEDTEKTSENDRINGER M.V.

Nærmere retningslinjer for bruk og drift av fellesanlegg kan vedtas på foreningens årsmøte med minst 2/3-dels flertall.

Endring av disse vedtektene kan bare skje på ordinært årsmøte med minst 2/3-dels flertall. En vedtektsendring kan ikke tas i bruk i det samme møtet som den er vedtatt i.

Beboerforeningen kan ikke oppløses uten årsmøtets vedtak med minst 2/3-dels flertall og at oppløsningen er godkjent av Sameiet Valentinlyst Senters årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får fastsatte vedtekter for Sameiet Valentinlyst Senter med senere endringer anvendelse. Ved motstrid mellom vedtekter for Sameiet Valentinlyst Senter og vedtekter for Beboerforeningen Horisont, går sameiets vedtekter foran.

Vedtekter for Sameiet Valentinlyst Senter følger som vedlegg til disse vedtekter.

Husordensregler Beboerforeningen Horisont

Vedtatt i årsmøte xx.04.2024

Generelt

Disse husordensreglene erstatter tidligere husordensregler for Beboerforeningen Horisont.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller for brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som er gitt adgang til eiendommen, for eksempel leietakere eller besøkende.

Orden

Den enkelte seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

Alle har et ansvar for å påse at ytterdøren og garasjeport, dør til avfallsrom og tavlerom holdes låst.

Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 22 og kl. 06 skal det normalt være nattero.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. All høy musikk er forbudt under alminnelig nattero.

Banking, boring i betong og andre støyende aktiviteter som forplanter seg i bygget, kan bare skje på hverdager mellom klokka 08.00 og 20.00 og mellom kl. 09.00 og 18.00 på helgedager. Ved større rehabilitering, reparasjonsarbeider eller oppussingsarbeider skal øvrige beboere i umiddelbar nærhet til seksjonen (over, under og ved siden av) varsles i god tid.

Det er ikke tillatt å riste sengetøy/matter o.l. fra terrassen eller vinduene. Det er heller ikke tillatt å kaste mat, sigarettstumper eller annet fra terrassene.

Grilling på terrassen er kun tillatt med elektrisk grill.

Parkering

Hver seksjon har tilgang til en parkeringsplass. Dersom det er behov for handicaptilpasset parkeringsplass må det søkes til styret om bytte av parkeringsplass, som vil tilrettelegges dersom det er mulig av hensyn til kapasitet og behov blant øvrige beboere, se vedtektenes punkt 10.

Utleie av parkeringsplass er kun tillatt til øvrige beboere eller nær familie. Med nær familie menes familie i rett opp- eller nedstigende linje (foreldre, barn og barnebarn).

Avfall

Husholdningsavfall sorteres i henhold til kommunens regler for kildesortering (matavfall, restavfall, papir, plast og glass/metall).

Alt avfall kastes i søppelrommet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men dyreholdet må skje på en måte som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Ansvar for egen bolig

Den enkelte eier er ansvarlig for sin egen seksjon. Dette innebærer at ev. lekkasjer, skader e.l. annet som måtte oppstå inne i boligen må utbedres av seksjonseier selv, for seksjonseiers egen regning.

Elektrisk utstyr

Monter og bruk elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning. Sikre forsvarlig reparasjon og utbedringer og vær oppmerksom slik at ledninger og rør ikke skades ved montering.

Våtrom/lekkasjer

Se over plastrør under kjøkkenbenken, kobling av oppvaskmaskin, rør og koblinger under vasken på badet og vaskemaskinen med jevne mellomrom. Husk å rengjøre sluket på badet, samt sluk på terrasser.

Vannlekkasjer kan medføre store ødeleggelse og kostnader og beboere oppfordres til å stenge vanntilførselen når man ikke oppholder seg i leiligheten.

Varme

Påse at leiligheter er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær og flytting slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Bruk av kjøkkenvifte

Bruk vifte ved matlaging for å unngå at brannalarm utløses unødvendig.

Rengjøring av filteret i kjøkkenviften bør gjøres med jevne mellomrom. Ventilasjonsfilter for leiligheten vil bli skiftet 1 gang per år i regi av styret i sameie. Vær oppmerksom på at anbefalt bruk av kjøkkenviften er nærmere beskrevet i FDV-dokumentasjonen som følger din leilighet. Alle beboere bør sette seg inn i denne.

Brannvern

Alle beboere plikter å sette seg inn i brannverninstruksjonen. Oppdatert versjon av denne er til enhver tid tilgjengelig i heisen.

Beboer er selv ansvarlig for å påse at det til enhver tid er gyldig brannslukningsutstyr i leiligheten. Husk å sjekk datostemplingen på apparatene, da disse går ut på dato.

Beboer er selv ansvarlig for å sørge for at brannslange under vask er funksjonell. Det anbefales å teste denne med jevne mellomrom.

Brannalarmen er koblet direkte mot Trondheim brann- og redningstjeneste. Dersom det utløses falsk alarm vil kostnadene ifm. utrykningen måtte betales av seksjonseier som er skyld i utrykningen.

Adgangen til å montere varmpumpe, levegger eller annet som endrer fasaden.

Det er ikke tillatt å montere varmpumpe, klimaanlegg, levegg eller andre innretninger som medfører endring av fasade, uten forutgående godkjenning fra Styret.

Søknad som medfører endring av fasade vil kun bli godkjent dersom beboer kan påvise et særskilt behov. Ønske om klimaanlegg for avkjøling som sommeren er normalt ikke et særskilt behov.

Vaktmester

Beboerforeningen har avtale om vaktmestertjenester vedrørende fellesarealene. Er det behov for assistanse fra vaktmesteren til forhold inne i egen seksjon så må beboer selv kontakte vaktmester. Kostnadene dekkes av beboer selv.

Forhold til vedtektene

I tilfelle motstrid mellom dette dokument og vedtektene, så går vedtektene foran.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av årsmøtet med alminnelig flertall.

Nøkler og nøkkelbrikker

Ved behov for flere nøkler og nøkkelbrikker må styret kontaktes. Styret vil på vegne av beboer bestille forespurte nøkler/nøkkelbrikker. Beboer må selv betale for nøkler/nøkkelbrikkene.

Det er forbudt å kopiere opp nøkler på egenhånd ettersom de er systemnøkler.

Fullmakt

Ved vedtakelse av disse Husordensreglene vedtas følgende fullmakt:

Seksjonseier gir herved styret for Beboerforeningen Horisont Trondheim, eller dennes stedfortreder, fullmakt til å låse seg inn/ut av leiligheten ved nødvendig vedlikehold som:

- Skifte av filter i ventilasjonsanlegg
- Kontroll og ettersyn av brannvarsler
- Kontroll og ettersyn av radiator
- Annet nødvendig vedlikehold

Styret er forpliktet til å varsle før slikt nødvendig vedlikehold, enten ved eget varsel direkte til deg, eller ved fellesoppslag på Beboerforeningen sin oppslagstavle i 1. etasje.

Styret vil alltid ringe på før det eventuelt låser seg inn for å foreta nødvendig vedlikehold som nevnt over.

BRANN OG BRANNVERN

Informasjon om brannsikkerhet i Horisont sameie. April 2024

Branntekniske tiltak i bygningen: Blokka er utstyrt med alarmanlegg som viderekobles til Midt-Norge 110-sentral. Hver seksjon har automatisk slokkanlegg og brannslange. Fellesarealet har to røykventilerte trapperom. Garasjen har eget slukkeutstyr.

Brannslangen i egen seksjon bør kontrolleres årlig. Likeså bør eventuelle private brannslukningsapparat sjekkes årlig.

Rømningsveier: For at rømningsveiene til enhver tid skal være mulig å benytte, er det viktig at alle bidrar til å holde ganger og trapperom fri for lagring av utstyr. Dette gjelder eksempelvis sykler, barnevogner med mere.

Brannalarmen går - Hva gjør vi?

Stikkord: - VARSLE - REDDE - SLOKKE

Ved brannalarm skal alle evakuere bygningen så raskt som mulig. **IKKE BRUK HEIS!** Brannvesenet avgjør når faren er over og når det er trygt å returnere.

Før du forlater leiligheten, er det viktig å lukke vinduer og dører. Dette bidrar til å hindre spredning av en eventuell brann. Hver enkelt leilighet er bygd som en egen branncelle. Den vil holde en brann ute/inne i minst 30 minutter. Samleplass ved en hendelse er ved Strindheim kirke.

Kommer deg ikke ut på egenhånd? Dersom du av ulike årsaker ikke kan eller er i tvil om du er i stand til å evakuere, oppfordres du til å bli værende i leiligheten inntil annen beskjed gis. Dere kan i et slikt tilfelle gi dere til kjenne fra balkong, eventuelt ringe 110 for å gi beskjed. Hver enkelt leilighet er bygd som en egen branncelle som vil holde en brann ute/inne i minst 30 minutter.

Dersom du har utløst alarmen: Når brannvesenet ankommer, vil de oppsøke din leilighet Ved branntilløp: Prøv, om mulig, å slokke/begrense brannen ved hjelp av brannslange, brannslukningsapparat eller brannteppe. Utsett deg ikke for fare!

Unødige/falske brannalarmer: Sentralen vår er koblet direkte til Midt-Norge 110-sentral. Ved brannalarm varsler sentralen brannvesenet som rykker ut umiddelbart. Dersom brannalarmen betegnes som unødig eller falsk, vil utrykningen kunne bli fakturert Beboerforeningen. Denne kostnaden vil kunne bli viderefakturert til seksjonseier som er ansvarlig for at alarmen ble utløst.

Revidert 17.nov. 2024 EL

Beboerforeningen Horisont Trondheim Noter til regnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer

Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter

Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Note 5 Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på tekniske anlegg. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Oppmerking av p-kjeller	4 150
Bytte av armatur i p-kjeller	5 983
Serviceavtale parkerings port og justering port	5 488
Heisservice og alarmtilknytning	33 460
Periodisk heiskontroll	22 792
Heisreparasjoner	110 648
Utbedringer heis etter NHK kontroll	29 512
Sum	212 033

Note 6 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom. Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Fuglepiggetil gesimskant	13 128
Reparasjon dør, vindus beslag og veranda og diverse	12 768
Utlegg til dugnad	9 889
Merkespray, dørskilt og diverse driftsmateriell	15 903
Utbedring av lekkasje terrasse	16 125
Tilkobling av sirkelpumpe i fyrrom og lysbytte alle etasjer.	33 164
Utskifting av belysning fellesarealer	150 506
Skifte av sirkulasjonspumpe tappevann og sikkerhetsventil	46 164
Filterskifte	111 690
Beplantning	7 458
Skadedyrkontroll	7 725
Sum	424 520

Note 7 Andre avsetninger for forpliktelser

	2024	2023
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	1 208 170	1 280 353
Årets avsetning til vedlikehold	172 657	166 751
Årets vedlikehold		-238 935
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	1 380 828	1 208 169

Beboerforeningen har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av beboerforeningens styre.

Note 8 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter avsetning til fremtidig vedlikehold med kr 1 380 827.

Note 9 Egenkapital

EK 1.1	547 580
Årets resultat	348 286
EK 31.12	895 866

Note 10 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	1 755 750
Årets resultat	348 286
Endring vedlikeholdsfond	172 657
Årets endring i disponible midler	520 943
Disponible midler 31.12.	2 276 692

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Budsjett 2026

Beboerforeningen Horisont Trondheim
Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Diverse driftsinntekter	17 500	17 500	39 680	33 994
Felleskostnader	2 046 660	1 995 160	1 330 104	2 017 128
Leieinntekter	177 600	177 600	118 400	177 600
Fjernvarme	728 900	728 900	485 936	554 862
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	500 000	547 500	365 000	511 591
Sum inntekter	3 470 660	3 466 660	2 339 120	3 295 176
Diverse lønn og andre godtgjørelser	182 560	182 560	182 560	0
Revisjonshonorar	12 400	10 500	11 570	9 750
Forretningsførerhonorar	146 000	140 000	104 481	135 252
Andre honorarer og kontingenter	15 000	15 000	6 514	7 896
Kommunale avgifter og renovasjon	5 000	1 000	5 468	6 908
Administrasjons- og møteutgifter	19 800	19 800	4 704	21 369
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	241 340	170 000	96 165	212 033
Vakthold/ alarm/ internkontroll	58 000	58 000	22 974	38 554
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	182 100	181 000	126 498	175 081
Felleskostnader	36 400	35 100	13 763	54 577
Renhold/ matteservice	187 001	215 400	143 757	347 109
Vedlikehold/ drift	445 260	593 500	140 787	424 520
Energikostnader	171 100	171 100	78 646	126 923
Fjernvarme	728 899	728 900	263 922	554 862
Fellesavtale TV og bredbånd	500 000	547 500	490 770	515 841
Forsikring	260 100	228 760	205 160	208 351
Avsetning framtidig vedlikehold	249 200	142 040	94 693	172 657
Gebyr og bankomkostninger	13 000	9 000	3 023	11 765
Sum driftskostnader	3 453 160	3 449 160	1 995 456	3 023 448
Driftsresultat	17 500	17 500	343 664	271 727
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	0	0	0	57 494
Finansresultat	0	0	0	57 494
Resultat	17 500	17 500	343 664	329 221
Overføringer				
Åvsatt til annen egenkapital	0	0	0	348 286
Sum overføringer	0	0	0	348 286

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 boligjakt 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 prioritert 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 henvendelse. 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

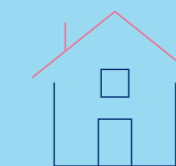
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

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

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/ dekode/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l. samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, felestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 Eiendomsmegling 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:

Anders Estenstads veg 22, 7046 TRONDHEIM. Gnr. 55, bnr. 52, snr. 21 i Beboerforeningen Horisont Trondheim, oppdragsnr.: 1300260161
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94005999, e-post: km@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Kristoffer Menne

Avd.leder nybygg/ Partner/
Eiendomsmegler MNEF
940 05 999
km@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS

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