

PROAKTIV



Innbydende 3-roms leilighet

Sentralt på populære
Sorgenfri ved Lerkendal

BAKKEHELLET 1B





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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

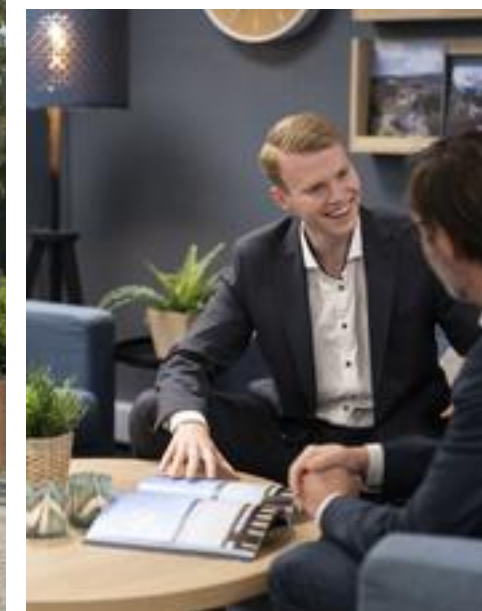
• Sarpsborg

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



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



Proaktiv Heimdal

Dette er oss

Beliggenhet

Du finner oss i gamle
Meierigården, midt i Heimdal
sentrum.

Gratis kundeparkering rett
utenfor.

Adresse:

Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

På Heimdal er vi ni engasjerte
medarbeidere som tilsammen sitter på
bred erfaring og høy kompetanse innen
formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det
er å ha fornøyde kunder. Noe som vi
oppnår gjennom gode, gjennomtenkte
prosesser som fører til verdiskapende
resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste
opplevelsen, stiller vi høye krav til både
oss selv som eiendomsmeglere og til
våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer
og interiørkonsulenter som vi er trygge
på at leverer den høye kvalitet som våre
kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår
avtalen med som følger deg gjennom
hele prosessen fra start til slutt, ikke en
medarbeider som er ukjent med boligens
eller eiendommens kvaliteter.
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg
og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet
har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i
toppen i mange år både i vår egen
landsdekkende kjede og blandt landets
meglerkjeder forøvrig når det gjelder
kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og
det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.

INNHold

4	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	18	41	44
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Plantegninger	Selgers egenerklæring
53	68	73	80
Tilstandsrapport	Energirapport	Vedtekter	Husordensregler
90			
Budskjema			



SORGENFRI

Flott og koselig 3-roms med solrik balkong og parkering. Sentralt i rolig område ved NTNU, Sintef, Lerkendal & St. Olavs

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bakkehellet 1B, 7031 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 71, bnr. 17, i Trondheim kommune

Prisantydning: 3.450.000,-

Omkostninger: 28.429,-

Totalpris: 3.478.429,-

Boligtype: Aksjeleilighet

Byggeår: 1952

Rom/soverom: 3/2

BRA: 72 m²

BRA-i: 61 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger 1 fast parkeringsplass, samt to parkeringsplasser for beboernes gjester.

Tomt: 1052.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.491,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnad driftsdelt: Kr. 3616,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 875,-

Energimerke: Energiklasse: G.

”

"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."

Eiendomsmegler MNEF:
Torill Sneve



Torill Sneve
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 922 69 027
E-post: torill.sneve@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Kan du få i både pose og sekk?

En koselig og romslig 3-roms leilighet som både har en sentral OG tilbaketrukket beliggenhet?

JA! I Bakkehellet 1 B er det akkurat det du får, i tillegg til en hel del andre fordeler og kvaliteter som leiligheten og området byr på.

Velkommen til en koselig og innbydende 3-roms leilighet på sentrale Lerkendal. Boligen, som ligger i 2. etg., er gjennomgående og har en god planløsning som gir godt med lys til alle rommene.

Den ligger i et attraktivt, fredelig og sentralt boligområde med umiddelbar nærhet til NTNU, Handelshøyskolen, Sintef, Lerkendal, St. Olavs. Gang- og sykkelavstand inn til sentrum og byens øvrige studiesteder.

Boligens beliggenhet er spesielt ideell for studenter da det er gang- og sykkelavstand til store studiesteder og arbeidsplasser som NTNU sine campuser på Gløshaugen og Lerkendal, Sintef og St. Olavs Hospital.

Leiligheten er gjennomgående med en god planløsning som gir godt med lys til alle rommene som består av gang, kjøkken, 2 soverom, bad og stue med utgang til sørvestvendt og solrik balkong i tillegg til godt med bodplass på loft og i kjeller.

Det følger også med fast parkeringsplass pluss plasser mfor gjesteparkering rett utenfor døra.

Eiendomsmegler MNEF **Torill Sneve**



SORGENFRI

Kommune: Trondheim / Område: Lerkendal

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

Boligen har en meget god beliggenhet som er spesielt ideell for studenter og da det er gang- og sykkelavstand til studiesteder og flere store arbeidsplasser som feks. NTNU sine campuser på Gløshaugen og Lerkendal, Sintef og St. Olavs Hospital.

Med den sentrale beliggenheten med nærhet til byen, I tillegg byr nærområdet på et rikt utvalg av dagligvarebutikker, spisesteder, kulturelle scener, treningssenter, flere servicetilbud og ikke minst meget god tilgang på kollektivtransport like i nærheten.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet



OFFENTLIG TRANSPORT

Valgrindvegen Linje 10, 24, 103	4 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	11 min 0.9 km
St. Olavs gate Linje 9	8 min 3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 4.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sorgenfri	7 min
Kiwi Sorgenfri	7 min

VARER/TJENESTER

Nardo centeret	22 min
Apotek 1 Tempe	8 min

SPORT

Paulinegård grusbane Fotball	6 min 0.5 km
Lerkendal grasbane Fotball	8 min 0.7 km
Impulse Tr.senter Lerkendal	7 min
TrenHer Nardo	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Scandic Lerkendal	8 min
Circle K Nidarvoll	12 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Bebbyggelse

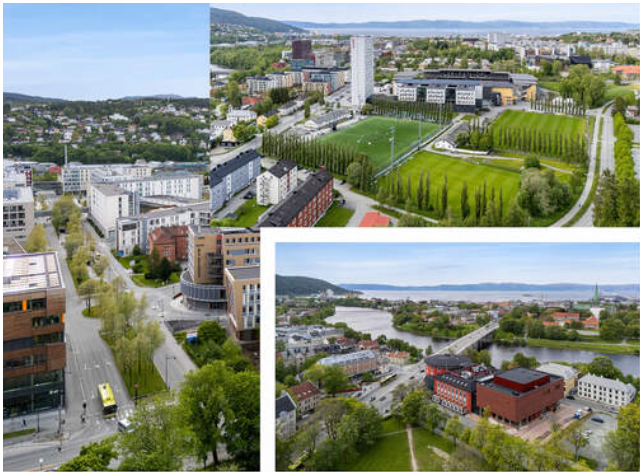
Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og lavblokker. I tillegg er det noe næringsbygg i området.

Adkomst

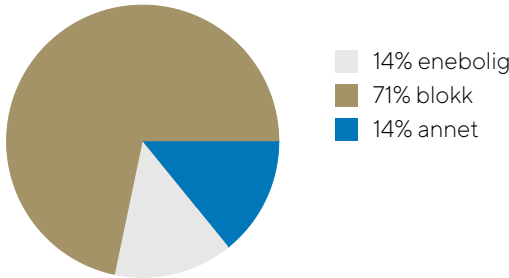
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv ved annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Offentlig Kommunikasjon

Meget godt tilbud på kollektivtrafikk med flere bussholdeplasser i nærområdet.



BOLIGMASSE



SKOLER

Nardo skole (1-7 kl.) 288 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 462 elever, 26 klasser	16 min 1.4 km
Berg skole (1-7 kl.) 271 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 400 elever, 22 klasser	16 min 1.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	7 min 2.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min 2.3 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min 2.8 km

BARNEHAGER

Solflata barnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 0.4 km
Tempe barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.7 km
Lerkendal barnehage (0-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL BAKKEHELLET 1B

Parkering

Det medfølger 1 fast parkeringsplass, samt to parkeringsplasser for beboernes gjester.

Tomtestørrelse

1 052 m²

Beskrivelse av tomt

Selskapets eiendom består av gårdsplass med parkeringsplasser og grøntarealer opparbeidet med plen og beplantning. På deler av plenarealet er det etablert en platting som kan benyttes av beboerne.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet i flermannsbolig. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 8 stk. TG2 , 5 stk TG1, 1 stk TG0 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Balkong, terrasse, platting - Tilstandsgrad er satt på grunn av alder og slitasje.

Vinduer og dører

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer i tiden som kommer.

Kjøkken, Overflater og innredning

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i svelling på undersiden av benkeplate.

Avløpsrør

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. I tillegg er det registrert drypplekkasje fra koblingspunkt under kjøkkenservant, samt manglende lekkasjesikring i forbindelse med åpen rørfordeling innvendig i gulv ved bereder.





Varmtvannsbereder
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.

Våtrom:
Bad, Membran, tettesjikt og sluk - Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder og usikker tetthet tiden som kommer. Manglende dokumenter utførelse på tettesjikt ved rørføringer i gulv, samt manglende komponent til sluk/vannlås.
Bad, Sanitærutstyr -Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i svelling i nedre del av innredning og delvis løsnet glideskinne til dusjdør.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Tirsdag, 9. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre teg til fukt?

Ja. Knekt takstein. Fikk lagt nytt tak i himling på stue.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja. 2019 - Riv/ny takesshimling - ny isolasjon, ny fuktsperre, avfukter. Arbeid utført av Basid Bygg AS.
Skiftet 3 stk. takstein + beslag var skadet. Arbeidet er utført av Profftak AS juni 2026. Dokumentasjon foreligger.

5. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje.
Ja. Fukt i boden. Fukt på murvegg under kjellervindu spredd seg til en trevegg.

9. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Nei, men fikk nytt sikringsskap i 2018.

Egenerklæringen er vedlagt i sin helhet i salgsoppgaven for boligen.

VELKOMMEN INN!

Innhold

Adkomst til leiligheten er via felles trappeoppgang, og man kommer da inn i en romslig gang med god plass for garderobeløsninger.

Videre inn ligger først det koselige kjøkkenet, og så ett soverom på 11 m², og begge disse rommene har vindu ut mot den rolige gårdsplassen.

Gangen fordeler videre til et lyst, fliskeledd baderom, og til den koselige stuen hvor det er utgang til en privat og solrik balkong.

Fra stuen kommer man til soverom 2 som har en god størrelse på 10,5 m².

Det medfølger godt med bodplass med bruksrett til bod både på loft og i kjeller, i tillegg til felles tørkeloft og felles vaskekjeller.

På plenen på fellesarealet er det etablert en stor markterasse som kan benyttes av alle beboerne.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 11 kvm
Total BRA: 11 kvm

2. etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 8 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

Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (Gulvareal). Dette utgjør 14 m² i loft-bod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles tørkeloft og felles vaskekjeller.
Felles uteareal.

Standard

Boligen holder en god standard med lyse, delikate fargevalg.

Gang: Parkett på gulv, malte flater på vegg og plater i himling.
Garderobeskap.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte flater på vegg og plater i himling. Pen og tidløs kjøkkeninnredning bestående av skuffer, underskap og overskap med hvite profilerte fronter. Dobbel vaskekum nedfelt i sort laminat benkeplate. Hvite fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Plass for frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Plass til et lite kjøkkenbord ved vinduet som vender ut mot gårdsplassen.





Soverom 1: 11 m². Parkett på gulv, malte flater og tapet på vegg, og plater i himling. Godt med garderobeplass i garderobeskap i lys utførelse. Godt med lys via vindu som vender ut mot gårdsplass.

Soverom 2: 10,5 m². Parkett på gulv, malte flater på vegg og plater i himling. Mye lagringsplass i stor skyvedørsgarderobe. Godt med lys via vindu som vender ut hage.

Bad: Flis på gulv og vegg, plater i himling. Fin baderomsinnredning bestående av servant med skuffer i hvit utførelse, speil, glasshyller og lysarmatur. Øvrig innredning består av dusjhjørne, wc og opplegg for vaskemaskin. Downlights i himling.

Stue: Parkett på gulv, malte flater på vegg og plater i himling. Effektiv vedovn som står på glassplate og vegg bak ovn er kledd med mørk flis. Godt med lys fra vindusflater mot vest. Utgang til solrik og sørvestvendt balkong på 8 m². Skulle solen bli for sterk og varm der ute, kan man skjerme seg under markisen som er montert over døren og vinduet på balkongen.

Oppvarming

Boligens oppvarmingskilder består av vedovn på stue og elektriske panelovner.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer medfølger ikke i handelen.

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

KJERNEINFORMASJON

Tomtestørrelse

1 052 m²

Beskrivelse av tomt

Selskapets eiendom består av gårdsplass med parkeringsplasser og grøntarealer opparbeidet med plen og beplantning. På deler av plenarealet er det etablert en platting som kan benyttes av beboerne.

ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Felleskostnader pr. mnd

4.491,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnad driftsdel: Kr. 3616,-
Tilegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 875,-

Andel fellesformue

19.748,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr.292 240,-
Driftsutgifter til sammen kr. -281 990,-
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 10 250
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 472 881,-

Forkjøpsrett

Dersom aksje skifter eier har følgende forkjøpsrett i denne rekkefølgen:

1. Aksjonær i boligselskapet
2. Aksjonærens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

Styregodkjennelse

Ny aksjeeier må godkjennes av selskapets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny aksjeeier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være aksjeeiere, og ingen kan eie flere aksjer enn de som gir rett til mer enn en bolig.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.
Dyrehold tillates kun etter søknad til styret.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP615675

Sikringsordning

Boligselskapet er med i sikringsordning i Klare Finans.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag:
Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader.
Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis

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

Oppstartskapital

I forbindelse med kjøp av bolig i dette prosjektet er det medtatt en omkostning til oppstartskapital for sameiet. Dette beløpet er kr. 10 000,- pr seksjon. Beløpet innbetales til megler sammen med kontraktssum innen overtagelse. Megler overfører dette til sameiets konto.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Primærbolig: Verdsettes til 25 % av beregnet markedsverdi.
Sekundærbolig: Verdsettes til 100 % av beregnet markedsverdi.

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på faste løpende kostnader som strøm, innboforsikring og evt. andre løpende abonnement. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-,

internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger en brukstillatelse på boligen datert 20.02.1951. Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger stemplet av Strinda Bygningsvesen 10.04.1951. Godkjente tegninger stemmer overens med dagens bruk og romfordeling for leiligheten.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 20. februar 1951

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/71/17:
18.10.1948 - Dokumentnr: 305462 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:71 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 49101 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:71 Bnr:17

24.10.1950 - Dokumentnr: 306087 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:1

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligsone 2 iht. reguleringsplan 5001 r0374. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

Radonmåling

Adgang til utleie

Adgang til utleie er beskrevet i vedtektene som er vedlagt i salgsoppgaven.

Grunnboksdato

Torsdag, 9. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 450 000,00 (Prisantydning)

3 450 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
6 725,00 (Eierskiftegebyr, kjøper)
6 725,00 (Forhåndsvarsling av forkjøpsrett)
260,00 (Panteattest kjøper)
1 819,00 (Transport av adkomstdokumenter kjøper)

15 529,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
28 429,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 465 529,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 478 429,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Ved benyttelse av forkjøpsretten tilkommer et gebyr på kr. 8 406,- til forretningsfører.
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, 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.

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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen 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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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 egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Lampe over spisebord på stue og taklampe på soverom 1 medfølger ikke i handelen.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Monica Karina Risan

Kjerneinformasjon

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65 % av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10 545,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne innboforsikring.

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

Vedlegg til salgsoppgave

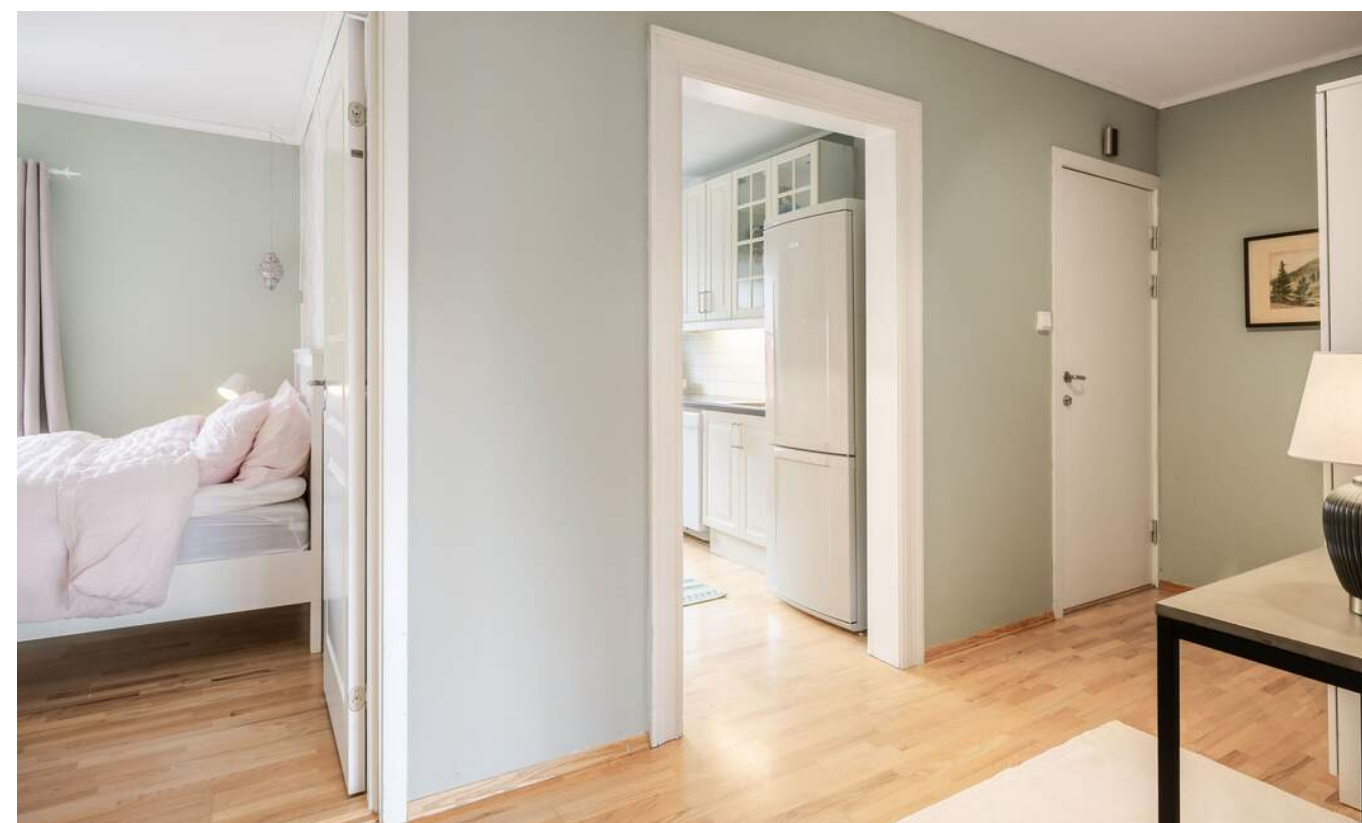
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
10.7.2026

BOLIGEN I BILDER



INNBYDENDE OG DELIKAT

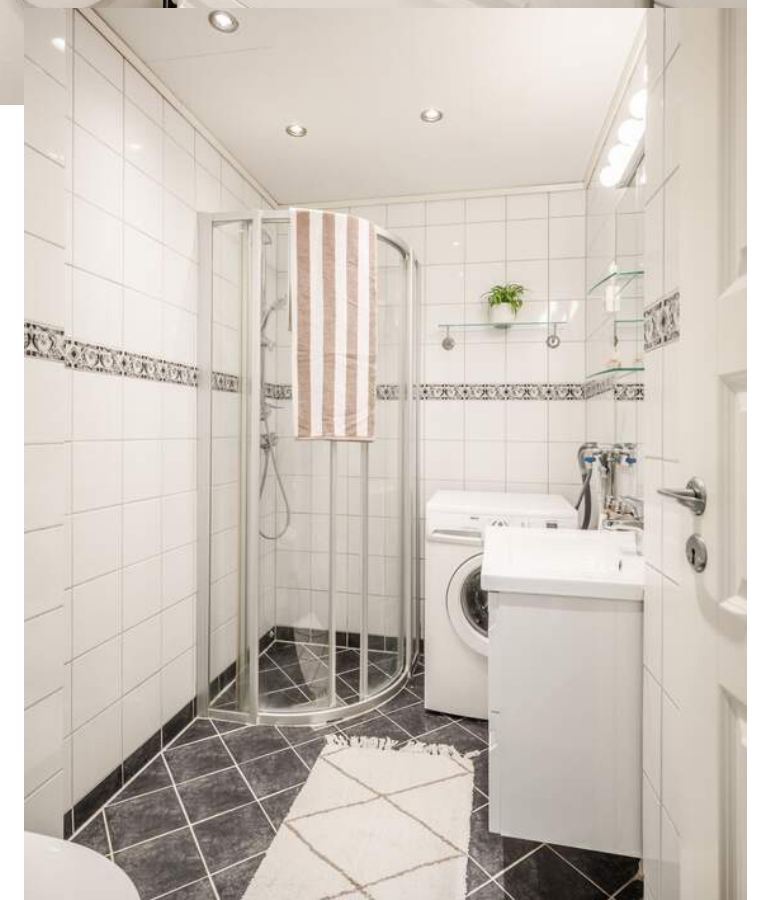








FLISKLEDD BAD MED
DOWNLIGHTS I HIMLING







SOLRIK BALKONG

Privat sørvestvendt balkong med meget gode solforhold.







PLANTEGNING





Bakkehellet 1B
1. Etasje



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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

1320260036

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Bakkehellet 1 B

Postadresse (må fylles ut)

7031 Trondheim

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Monica Karina Risan

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

monicakarinarisan@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

959 36 148

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2012 april 04

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

JA

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Knekt Takstein - Fikk lagt nytt tak i hvelving stue

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Riv/ny Takstein Hvelving ny isolasjon

4.2 Årstall

2019

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

3stk Takstein + Beslag var skadet

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Basus Bygg AS

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

Fukt i Bua

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☐ Ja i min Bod
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

Fukt på muregg under kjeller vindu
spredd seg til
entreegg

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Fikk nytt sikringsokapp 2018

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller spekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarster eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Trondheim

Dato: 27/6

Sign: Monica Riban

Bakkehellet 1B

7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i flermannsbolig

Byggeår:

1952

BRA:

72 m²

BRA-i:

61 m²

Rapportdato:

9.6.2026 (Gyldig til 9.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 71 BNR: 17

Tommy Sandersen

Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no

45228072

Bakkehellet 1B

7031 Trondheim

PROAKTIV.NO

53

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018 Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvidevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/44082
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. 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
Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/samsvarserklæring kan det ikke utelukkes at det er feil/mangler på anlegget.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer i tiden som kommer.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svelling på undersiden av benkeplate.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. I tillegg er det registrert drypplekkasje fra koblingspunkt under kjøkkenservant, samt manglende lekkasjesikring i forbindelse med åpen rørfordeling innvendig i gulv ved bereder.
Varmtvannsbereider	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker tetthet tiden som kommer. Manglende dokumenter utførelse på tettesjikt ved rørføringer i gulv, samt manglende komponent til sluk/vannlås.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svelling i nedre del av innredning og delvis løsnet glideskinne til dusjdør.

Lovlighet / HMS	
	Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
	Det foreligger brukstillatelse datert 20.02.51.
	Det foreligger ingen ferdigattest for oppføring av balkong i 2001.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.6.2026	9.6.2026

Hjemmelshavere		
Navn:	Monica Karina Risan	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei		
Egenerklæring er ikke mottatt.		

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Tommy Sandersen

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Tittel:

Profesjonsansvarsforsikring:

Frønde Forsikring

Telefon:

45228072

Epost:

ts@tft.no

Adresse:

Industriveien 21, 7072 Heimdal

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen			
Adresse:	Bakkehellet 1B, 7031 Trondheim		
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	71
Seksjonsnr:		Andelsnr:	
Byggeår:	1952 - Kilde: Webmatrikkelen	Bruksnr:	17
Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig	Leilighetsnr:	
Generell beskrivelse av boligen: Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. 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 byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	61	61 Romfordeling: Entré, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	0	0	8
Loft - bod	0	0	0 Romfordeling: Bod.	0	0
Kjeller - boder	11	0	11 Romfordeling: 2 boder.	0	0
Totalt m²	72	61	11	0	8

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft - bod	14	0	14
Totalt m²	14	0	14

Kommentar til arealberegning	
Selger har framvist en bod på loft og to boder 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.	
Deler av arealet på loftet er ikke målbart på grunn av lav takhøyde. Areal med lav himlingshøyde er summert med målbart bruksareal og angitt som GUA (gulvareal).	

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Og har underliggende metalplater med fall til takrenne i front.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge byggesøknad i det kommunale arkivet så er balkong er oppført i 2001.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik. Det er etablert overliggende terrasseheller slik at terrassebord ikke er kontrollert.	
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. alder er det påregnelig med tiltak/utskifting i tiden som kommer.	

6.2 Vinduer og dører	
	Beskrivelse
	Balkongdør og vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.
	Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?
	Ja
	Vinduer er skiftet med alder er ukjent. Selger opplyser at det er skiftet vindusglass på balkongdør, årstall for utskifting er ukjent.
	Er det påvist punkterte eller sprukne glass?
	Nei
	Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?
	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	
Nei	

Eksempel på værslitasje i karm.	Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
	Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Eksempel på utvendig værslitasje.	Vinduer er stedvis væreslitte. Vinduer og dører fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.	
	Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i slitasje, alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer i tiden som kommer.	
	Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
	Pga. alder og slitasje så vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Det er en teglsteinspipe som er renoveret med nytt innvendig røykrør i 2025.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det er begrenset kontroll av pipe da det kun er utført kontroll innvendig i leiligheten, øvrige leiligheter og pipe over tak er ikke kontrollert. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Ingen avvik er registrert.	

6.4 Kjøkken

	Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja	
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei	
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2	
Svelling i undersiden på benkeplate ved oppvaskmaskin/servant.	Det registreres svelling på undersiden av benkepalte ved oppvaskmaskin som følger av manglende fuktsperre på undersiden av benkeplaten. Uten tiltak så er det risiko for utvikling av skade på benkeplate.	
	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svelling på undersiden av benkeplate.	

	Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Svelling i undersiden på benkeplate ved oppvaskmaskin.	Det må påregnes lokal utbedring eller utskifting for å hindre videreutvikling av svelling i benkeplate.	
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?	Nei
Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 10.04.51. Det er ikke registrert noe vesentlige endringer.	
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?	Ja
Det foreligger brukstillatelse datert 20.02.51.	
Det foreligger ingen ferdigattest for oppføring av balkong i 2001.	
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
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde i rekkverket.	
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn.	
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av synlige innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Det er kobberrør og det er åpen rørfordeling ved varmtvannsbereider på soverom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Åpen rørfordeling uten lekkasjesikring.	Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
	Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
	Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
	Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Lekkasje fra kobling til "aquastop" vaskemaskin.

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det registreres drypplekkasje fra kobling til "aquastop" til oppvaskmaskin i benkeskap på kjøkken. Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille. Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i gulv ved bereder. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader i konstruksjonen vil oppstå ved en eventuell lekkasjer fra åpen rørfordeling.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. I tillegg er det registrert drypplekkasje fra koblingspunkt under kjøkkenservant, samt manglende lekkasjesikring i forbindelse med åpen rørfordeling innvendig i gulv ved bereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drypplekkasje fra koblingspunkt til "aquastop" bør utbedres med tanke på risiko for fuktskader på gulv og kjøkken. Det bør etableres en automatisk stoppeventil (waterguard) i tilknytning åpen rørfordeling med tanke på lekkasjevann.	
Det ble utover dette ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert varmelampe balkong og nye stikk på soverom i 2015.	
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det foreligger kun samsvarserklæringa på arbeider utført i 2015. Øvrige arbeider mangler dokumentasjon/samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet 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. 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
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Soverom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
Ca. 200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har nådd en alder hvor risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer er økende.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på bereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon via spalteventiler i vindu. Det er periodisk mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.11 Våtrom: Bad



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt overflate på gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i en tidligere tilstandsrapport at leiligheten er oppgradert i 2005. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysning om alder på bad, alder er derfor ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Manglende komponent på vannlås i sluk (område med hull til høyre).



Slitasje på nedre del av dør.

Oppsummering av overflater	TG-1
Det registreres tilfredsstillende fallforhold til sluk, høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, har ikke dokumentert utførelse. Det registreres noe slitasje på nedre del av dør, det er utover dette ikke registrert vesentlige avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Klemring er synlig i sluk, utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga flislim. Det er registrert kun stedvis synlig membran ved rørgjennomføringer i gulv, Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Det mangler komponenter på slukpotten. Den manglende delen medfører risiko for at avgasser fra avløpsanlegget kan sive inn i baderommet.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker tetthet tiden som kommer. Manglende dokumenter utførelse på tettesjikt ved rørføringer i gulv, samt manglende komponent til sluk/vannlås.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Pga. alder så anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Manglende komponent på til sluk bør utbedres, eventuelt undersøke muligheten for å skaffe en ny vannlås for å hindre at gasser fra avløpsanlegget siver inn på våtrommet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dushjørne, servantskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er observert svelling i nedre del av innredningen. Glideskinnen til dusjdøren har løsnet. Døren fungerer med avvik og fremstår som noe løs ved bruk.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i svelling i nedre del av innredning og delvis løsnet glideskinne til dusjdør.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det er ikke registrert behov for utskifting av innredning, men vannsøl bør unngås for å hindre ytterligere svelling.	
Dusjdør fungerer uten glideskinne, så det er ikke behov for utbedring. Men en utskifting til tett dusjkabinett anbefales med bakgrunn i alder på tettesjikt.	

Ventilasjon

Type ventiler	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
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt dokumentasjon.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

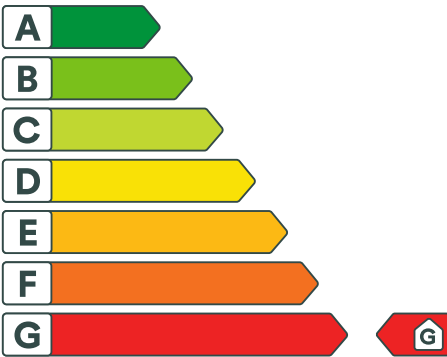
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Energiattest



Adresse Bakkehellet 1B, 7031 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 10.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-309972
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182312169
Gårdsnummer 71	Bruksnummer 17
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1952	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 61,0 m²	Oppvarmet bruksareal 61,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 373,09 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 404,05 kWh/m²	Totalt levert pr. år 26 274 kWh
--	---



Bakkehellet 1B, 7031 TRONDHEIM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bakkehellet 1B, 7031 TRONDHEIM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter

for Sundlandsflaten boligaksjeselskap, org nr 928 607 895
endring vedtatt 22.11.2001
sist endret den 19.01.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Sundlandsflaten har som formål kjøp, drift og eventuelt salg av eiendommen Bakkehellet 1a og 1 b i Trondheim.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.000,- fordelt på 10 aksjer á kr 10.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom aksje skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge.

- 1. Aksjonær i boligaksjeselskapet.
- 2. Aksjonærens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsrett

(1) Ansiennitet i boligaksjeselskapet regnes fra dato for overtakelse av aksjen. Står flere aksjonærer i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Aksjonær som vil overta ny aksje, må overdra sin aksje i laget til en ny aksjonær. Dette gjelder selv om aksjen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i boligselskapet.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

5-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

6. Vedlikehold

6-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

7-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

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

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

9-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, nestleder og fire andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styret er to år. Styremedlemmene kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styret.

10-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av styreleder og et styremedlem.

10-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Hver aksje har en stemme. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget.

10-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem representerer i fellesskap selskapet utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

11-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

12-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

13. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

13-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

13-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

13-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER FOR SUNDLANDSFLATEN AS

Jan K. Rasmussen
styreleder.

1.HUSORDENSREGLENE

Aksjeeier og leieboer plikter å følge husordensreglene, og de er begge ansvarlige for at reglene overholdes av alle i husstanden, og andre som gis adgang til boligen.

2. Å VISE HENSYN

Fra kl.23 til kl.07 .skal det være ro alle dager Det innebærer at oppussingsarbeider, støyende festing eller avspilling av gjennomtrengende musikk ikke må foregå i dette tidsrom. Utenom denne tid skal aksjeeier, uansett aktivitet, forholde seg aktsomt og hensynsfullt overfor naboene.

Dersom det skal arrangeres selskapelige sammenkomster av en viss størrelse , skal naboene varsles på forhånd.

3.INDRE ORDEN

Aksjeeier er ansvarlig for ro og orden i sin leilighet, og at de som gis adgang ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Aksjonær plikter å holde sine leilighet i tilfredsstillende bygningsteknisk stand.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

4.FELLESAREAL

Trappeoppganger, kjellerrom og loft er rømningsveier, og de skal primært være fri for aksjeeiers eiendeler. Oppbevaring av egne eiendeler på det som er fellesareal, er kun tillatt hvis det ikke er til fortrengsel for fellesskapets eiendeler.

Inngangsdørene skal være låst hele døgnet.

Det er ikke tillatt å koble seg på selskapets strømnnett i kjeller, loft eller i boder.

Renovasjonscontainere skal benyttes i henhold til kommunens kildesortering. Sjøppel skal ikke plasseres ved siden av containerne. Er container full skal beboer oppbevare avfallet på hygienisk vis inntil containerne er tømt.

Større gjenstander skal aksjeeier selv frakte bort

JKR

5.LEILIGHETENE

Bygningsmessig arbeid som medfører forandring av bærende konstruksjoner er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Beboer er selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner.

Støyende arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Er det ikke mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må arbeidet finne sted før kl.20.00 på hverdager.

På lørdager må denne typen arbeid legges til tidsrommet mellom 10 og 18.På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

6.BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

Begrunnet søknad om framleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger.

Nektelse krever særlig grunner.

Ved fremleie skal det kontraktsfestes med fremleietager at vedkommende er innforstått med plikten til å følge husordensreglene.

7.BALKONGENE

Det må tas hensyn til naboene ved bruk av balkongene. Det gjelder spesielt ved grilling og avspilling av musikk.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen.

8.PARKERING

Hver aksjonær har en parkeringsplass i henhold til vedlagte parkeringsplan. De to plassene nærmest søppelskuret er gjesteparkeringsplasser.

9.VASK,PLENKLIPPING OG SNØRYDDING M.M.

Hver aksjonær plikter å vaske egen trappeoppgang.

I oppgang A vasker beboer i 2 etg. fra loftet og ned til 1 etg. Beboer i 1 etg. vasker fra denne etg. og ned til kjeller.

I oppgang B vasker beboerne etter samme ordning, med den justering som følger av at det er to leiligheter i hver etg.

JKR

Om vinteren plikter hver beboer, i.h.t. en ukedatert arbeidsliste, å rydde snø på gangvei foran huset og ut til veien, samt foran containerne.
Parkeringsplass for bil ryddes av bruker. Snø fra bilene fraktes bort til husets kortsider.

Om sommeren plikter hver beboer, i.h.t. samme ukelange arbeidsliste, å klippe plenen, vanne blomster og spyle søppelcontainerne utvendig.

Styreleder setter opp arbeidslisten. Bytte av uke skjer internt

10.DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.
Dyrehold tillates kun ette søknad til styret.

11.DUGNAD

Styreformannen innkaller hver vår og høst til dugnad for utføring vedlikehold og lignende arbeid.
På vårdugnaden skiftes batterier i brannvarslerne.

12.BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av aksjonærs forpliktelser overfor selskapet. Som vesentlig brudd regnes blant annet oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse overfor andre.

Alle klager som gjelder brudd på husordensreglene må sende skriftlig til styret. Styret vil vurdere klagen, og kontakte beboer.

JKR.

Parkering - Snørydding - Rydding av snø fra bilene

Søppelbiler		UKEK									
G	G	1A	1A	1A	1B	1B	1B	1B	1B	1B	1B
		2dyg.	1dyg.	1dyg.	1dyg.	1dyg.	1dyg.	1dyg.	1dyg.	1dyg.	1dyg.

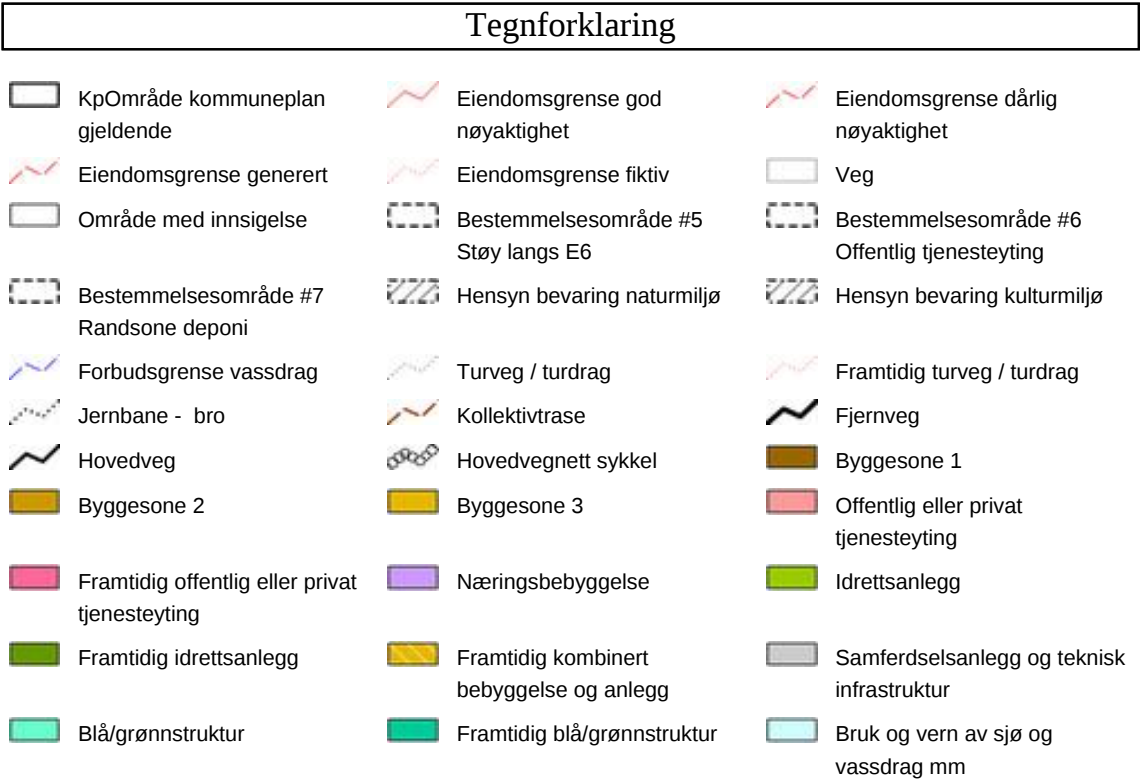
Ans.

17.10.11.

Kaldet på ekstraordinær generalforsamling

Jon Kristian Finnseth

Styreleder



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for 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

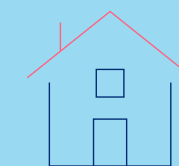
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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 Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:

Bakkehellet 1B, 7031 TRONDHEIM. Gnr. 71, bnr. 17, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260036
Megler: Torill Sneve, mobil: 92269027, e-post: ts@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Torill Sneve

Daglig leder/ Eiendomsmegler

MNEF

922 69 027

ts@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no