

PROAKTIV



Solrik 3-roms på Persaunet

MARIE MICHELETS VEG 15C



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

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

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Marie Michelets veg 15C, 7046 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 23, andelsnr. 29, org.nummer 946908541 i STRINDBO BORETTSLAG

Prisantydning: 3.050.000,-

Omkostninger: 16.715,-

Andel fellesgjeld: 349.745,-

Totalpris: 3.416.460,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1958

Rom/soverom: 3/2

BRA: 90 m²

BRA-i: 67 m²

BRA-e: 23 m²

Etasje: 2. etg

Garasje/Parkering: Det er 18 garasjer i borettslaget som leies ut. Ledige garasjer annonseres av styret og tildelingen skjer etter ansiennitet. Hver andel disponerer to gjesteoblater (maks 24 timer).

Tomt: 9365 m² felles for brl.

Felleskostnader pr. mnd.: 5.042,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på fellesgjeld, bredbånd, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vedlikehold m.m.

Energimerke: Lyse oransje E

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
47	48	55	75
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
80	100		
Vedtekter	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinar og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyde med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyd!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

”

"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."

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes

Daglig leder

Mobil: 970 59 239

E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:

Proaktiv Moholt

Telefon:

Trondheim Øst Eiendomsmegling

Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Innbydende 3-roms med god planløsning, sørvendt balkong og sentrumsnær beliggenhet. God lagringsplass.

Beliggenheten på Persaunet kombinerer rolig bomiljø med kort vei til byens fasiliteter.

Nærområdet byr på kort vei til både dagligvare, kollektivtransport, treningssenter og fine turområder.

Leiligheten har en luftig beliggenhet i andre etasje med sørvendt orientering.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Nymalt i 2026
- Solrik balkong med overbygd tak
- Vinduer byttet i 2018
- Lys stue med plass til flere sittegrupper
- Romslig kjøkken med medfølgende hvitevarer
- To soverom av god størrelse
- Flislagt bad med gulvvarme
- Felles vaskerom i kjeller
- 3 separate boder
- Gratis parkering på borettslagets tomt med mulighet for å lade el-bil

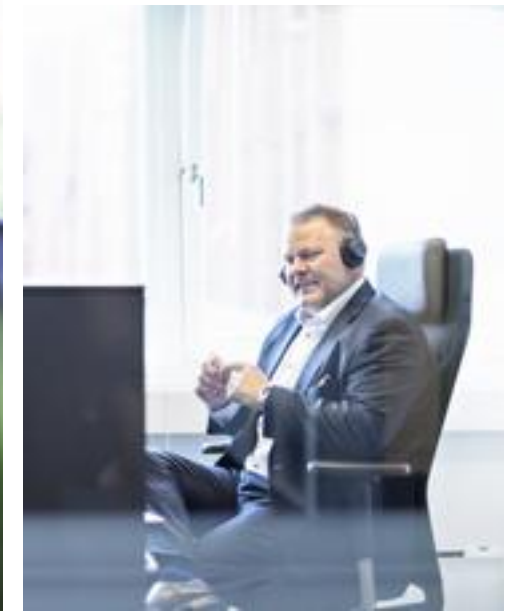
Daglig leder **Steinar Skaanes**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Moholt

Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Moholt kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



PERSAUNET

Kommune: TRONDHEIM / Område: PERSAUNET

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

Persaunet er en bydel i Trondheim, omkring tre kilometer øst for Midtbyen. Bydelen kombinerer det beste fra to verdener: et rolig og fredelig bomiljø med nærhet til både natur og byens fasiliteter. Området er kjent for sine flotte grøntområder, som inviterer til lek og avslapning. Med Persaunet leir som en del av lokalhistorien, er dette også et område med mye sjel og karakter.

Nærmiljø og fasiliteter

Det er kort vei til Bromstadsletta hvor Plantasjen, apotek og Rema 1000 med søndagsåpen avdeling holder til. Et større utvalg finnes ved kjøpesenteret Sirkus Shopping som inneholder rundt 100 butikker. I tillegg til en spennende butikkmix finnes det flere kaféer, spisesteder samt helsesenter med blant annet naprapat, tannlege, legesenter med mer.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Bromstadvegen Linje 13, 70, 102	4 min  0,4 km
 Leangen stasjon Linje R60, R70	16 min  1,4 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min  3,6 km
 Dronningens gate 62 Linje 9	11 min  4,2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	4 min  0,3 km
Coop Prix Persaunet PostNord	6 min  0,5 km

VARER/TJENESTER

 Valentinlyst Senter	11 min 
 Apotek 1 Strindheim	5 min 

SPORT

 Tingssletta, ballløkke Ballspill	5 min  0,4 km
 Stallmestervegen akt.omr. - ballløkke Ballspill	10 min  0,8 km
 Fresh Fitness Valentinlyst	11 min 
 Impuls Treningssenter Leangen	16 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Uno-X Bromstad	5 min 
 Kople Valentinlyst Senter Trondheim	12 min 



Rekreasjonsmuligheter
Her bor man midt i mellom sjø og skog. Fra leiligheten er det både kort avstand til sjøen langs Lade og Ranheimsfjæra, samt fine skogsturer i Estenstadmarka. Langs Ladestien ligger det flere badeplasser, samt serveringsstedene Sponhuset og Ladekaia. For den som er glad i utflukter i skog og mark, er Estenstadmarka stedet der man kan benytte kilometervis av turtier, badeplasser og lysløyper om vinteren.

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

Hvis du er på utkikk etter en enkel tur i nærområdet, anbefales det å ta turen til Kuhaugen for en fantastisk panoramautsikt over byen.

Persaunet Leir
Persaunet leir har en lang og rik historie bak seg. Området var tidligere en stor militærleir, og er sagt å være en av Europas best bevarte fra andre verdenskrig. Leiren ble bygget av tyskerne for å innlosjere ubåtmannskapene som hadde sine båter og verksteder i Dora-bunkerne i Trondheim havn. Leiren ble overtatt av det norske forsvaret etter freden i 1945. Etter 2004 ble de gamle trehusene omgjort til leiligheter og solgt på det åpne markedet. Da ble også nye boligblokker etter hvert oppført på leiren, noe som har vært med på å gjøre dette området til et svært spennende og attraktivt boligområde ulikt noe annet område i Trondheim.coop

Bebyggelsen på Persaunet ble reist etter typetegninger. De holdt en meget høy bygningsmessig standard og fikk en utforming som tilsvarte den stilling og prestisje som ubåtvåpenet hadde innenfor det tyske militærsystemet. Allerede de toetasjes forlegningene signaliserer dette.

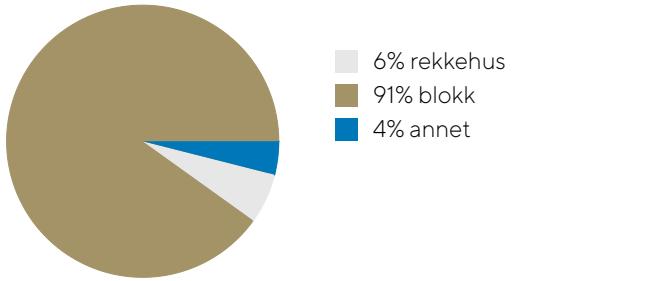


Til tross for at det har skjedd en del vindusutskiftinger og noen av bygningene er blitt rehabilitert innvendig, framstår leiren totalt sett som et enhetlig og meget godt bevart trehusmiljø, hvor flertallet av bygningene har den opprinnelige veggkledningen i behold. Flere har også bevart opprinnelige detaljer som utelamper og dørhåndtak. Store deler av leiren er i dag fredet, noe som illustrerer hvor spesielt dette området er.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eldre trehusbebyggelse og lavblokker.

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

BOLIGMASSE



SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	21 min 1.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	5 min 2.1 km
Cissi Klein videregående skole	15 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	23 min 1.9 km

BARNEHAGER

Tyholttunet barnehage (0-6 år) 39 barn	6 min 0.5 km
Aurora Baldershage barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km



Barnehage/Skole/Fritid
Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Tyholttunet barnehage, Bromstad barnehage og Leangen kulturbarnehage ligger alle innen en radius på 1 km fra leiligheten. Området rundt Persaunet har også et godt aktivitetstilbud for barn og unge gjennom lekeplasser, balløkker og store grøntområder. I tillegg ligger større idrettsanlegg som Leangen idrettspark kort sykkelavstand unna, med fotballbaner, ishaller og andre aktivitetstilbud.

Skolekrets
Strindheim barneskole og Blussuvold ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Her har man glimrende tilgjengelighet til flere av Trondheims bydeler, enten til fots, med sykkel, eller med bil eller buss. Det er et bredt kollektivtilbud i området med hyppige bussavganger. Nærmeste holdeplass, "Bromstad" ligger 335 meter fra leiligheten. Der passerer busslinje 13 som går mellom Havstad og Østmarka via Strindheim. Strindheim bussholdeplass, som tar et par minutter ekstra å gå til, er et viktig kollektivknutepunkt. Her passerer en rekke busser som har rute både i og utenfor Trondheim. I tillegg har flybussen holdeplass der.

VELKOMMEN TIL MARIE MICHELETS VEG 15C

Vi starter utendørs – borettslaget har opparbeidet tomt med grøntarealer, beplantninger og lekestativ.

Parkering

Det er 18 garasjer i borettslaget som leies ut. Ledige garasjer annonseres av styret og tildelingen skjer etter ansiennitet. Hver andel disponerer to gjesteoblater (maks 24 timer). To parkeringsplasser er reservert for lading av elbil.

Tomtestørrelse

9 365 m²

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Saltak. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 1
TG1: 2
TG2: 5
TG3: 0

Bygningsdeler med TG2

Baderomsoverflater

Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

TG er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10–20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Det kan ikke konstateres om det er tilfredsstillende membran i sluk under vask.

Sanitærutstyr og ventilasjon

Manglende tilluft. TG på bakgrunn av alder.

Kjøkken

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

VVS

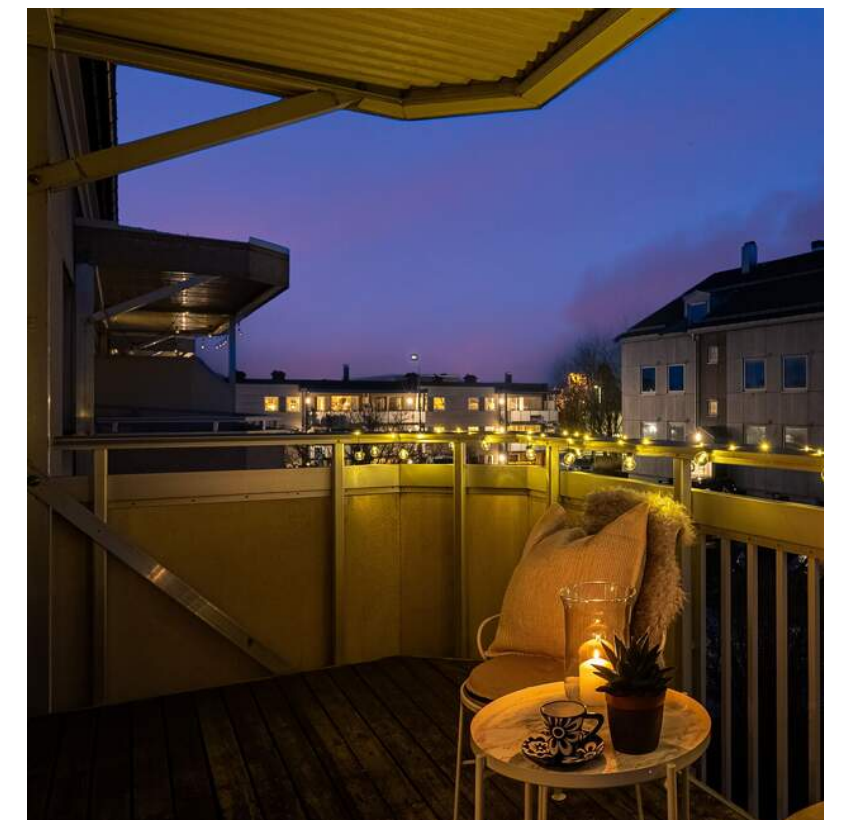
TG er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Komfyrvakt ikke installert.





SOLRIK BALKONG

Balkongen på 7,4 kvm har god plass til sittegruppe og grill, i tillegg til overbygd tak som øker brukskvaliteten av uterommet.



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Steinar Skaanes har gleden av å presentere en flott leilighet i Marie Michelets veg 15C. Beliggenheten på Persaunet kombinerer rolig bomiljø med kort vei til byens fasiliteter. Nærområdet byr på kort vei til både dagligvare, kollektivtransport, treningssenter og fine turområder. Leiligheten har en luftig beliggenhet i andre etasje med sørvendt orientering. Balkongen på 7,4 kvm har god plass til sittegruppe og grill, i tillegg til overbygd tak som øker brukskvaliteten av uterommet.

Velkommen inn!

Innenfor døra blir man møtt av et romslig gangareal med god plass til vegghengt klesoppbevaring og skoskap. Herfra ankommer man stuearealet. Planløsningen er både praktisk og gjennomtenkt, med en løsning som skaper naturlige soner for både sofagruppe og spisestue. De store vinduene gir et flott lysinnslipp, og beliggenheten i andre etasje sørger for privatliv og lite innsyn. Rommet oppleves lyst og innbydende, med 1-stavs laminatgulv og utstrakt bruk av downlights.

Mange vil nok sette pris på at kjøkkenet er noe adskilt fra stuen, selv om utførelsen er åpen og gjennomgående. Kjøkkenet har en romslig utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Det er rikelig med lagringsplass og medfølgende hvitevarer i form av stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap og platetopp.

Det er to fine soverom i leiligheten, oppmålt til 7,8 kvm og 14 kvm. Hovedsoverommet er innredet med en stor skyvedørgarderobe for oppbevaring av klær og sko.

Det minste soverommet er nymalt og egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor.

Badet har flislagte overflater og downlights i himling. Øvrig innredning består av toalett, dusjnise og en nyere baderomsinnredning med nedfelt servant og servantskap.

Oppbevaringsbehovet til leiligheten er svært godt ivaretatt. Totalt disponerer andelen hele 23 kvm med bodareal, fordelt på tre separate boder. To av disse er lokalisert i kjelleren og den siste på loftet. Dette gir rikelig med lagringsplass og gode løsninger for organisering av både sesongutstyr, klær og annet utstyr.

Areal

Bruksareal:

2. etasje

BRA-i: 67 kvm

BRA-e: 23 kvm

Total BRA: 90 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 7 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 bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.



**Oppvarming**

- Elektrisk via panelovner/varmekabler

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på 10 977 kWh i 2025.
Selger har ikke bundet opp eiendommen i
strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.



NYMALTE VEGGER OG TAK

Leiligheten er nymalt med nytt, friskt malingsstrøk på både vegger og tak. Dette gjelder stue, kjøkken, gang og et av to soverom.







INNBYDENDE OG LYS

De store vinduene gir et flott lysinnslipp, og beliggenheten i andre etasje sørger for privatliv og lite innsyn.





ROMSLIG KJØKKEN

Utformingen av kjøkkenet oppleves gjennomtenkt og praktisk med tydelige arbeidssoner og rikelig med lagringsplass.



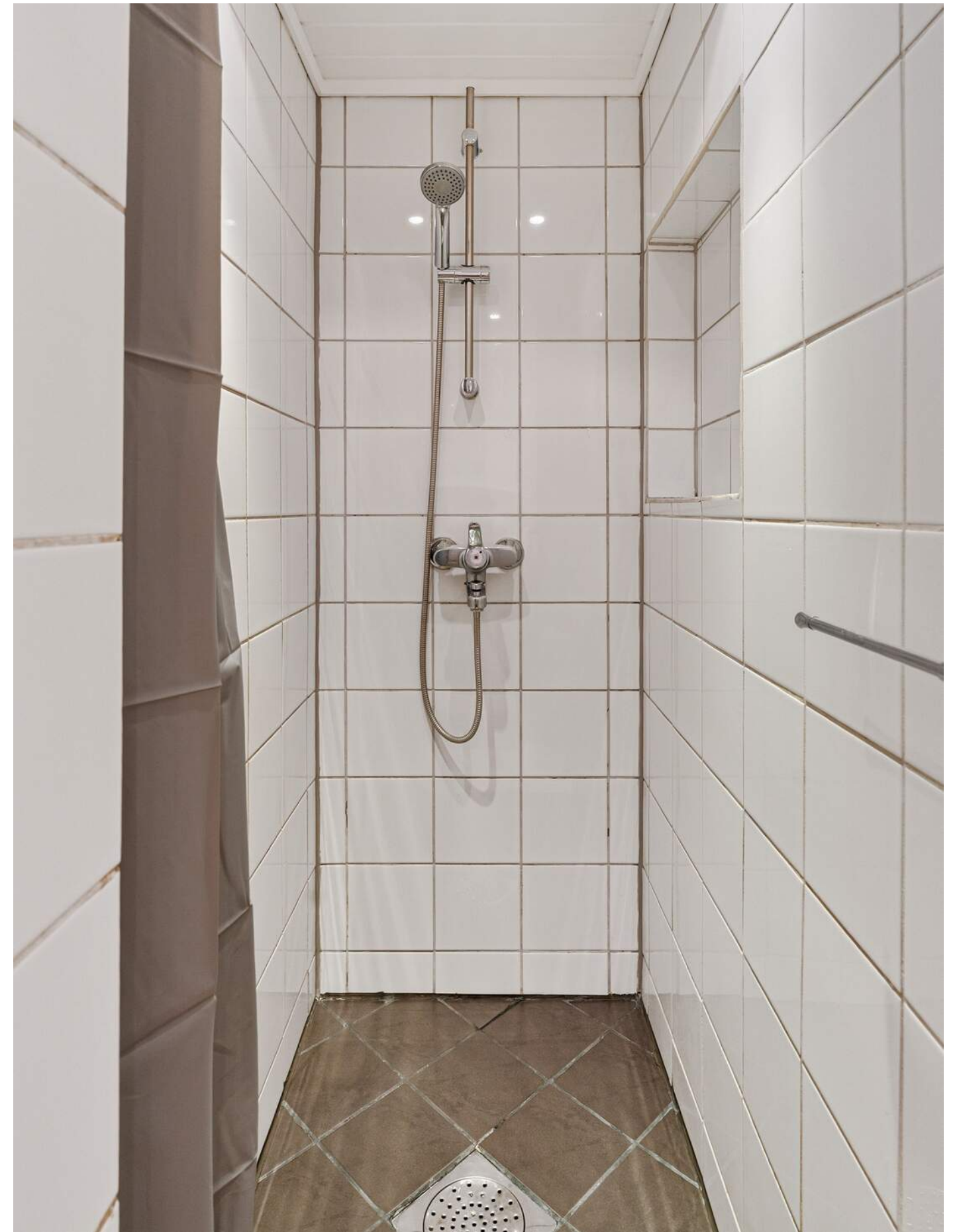
Romslig soverom på 14 kvm med gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderober.



SOVEROM | 7,8 KVM

Det minste soverommet er nymalt og egner seg utmerket som gjesterom, barnerom eller kontor.





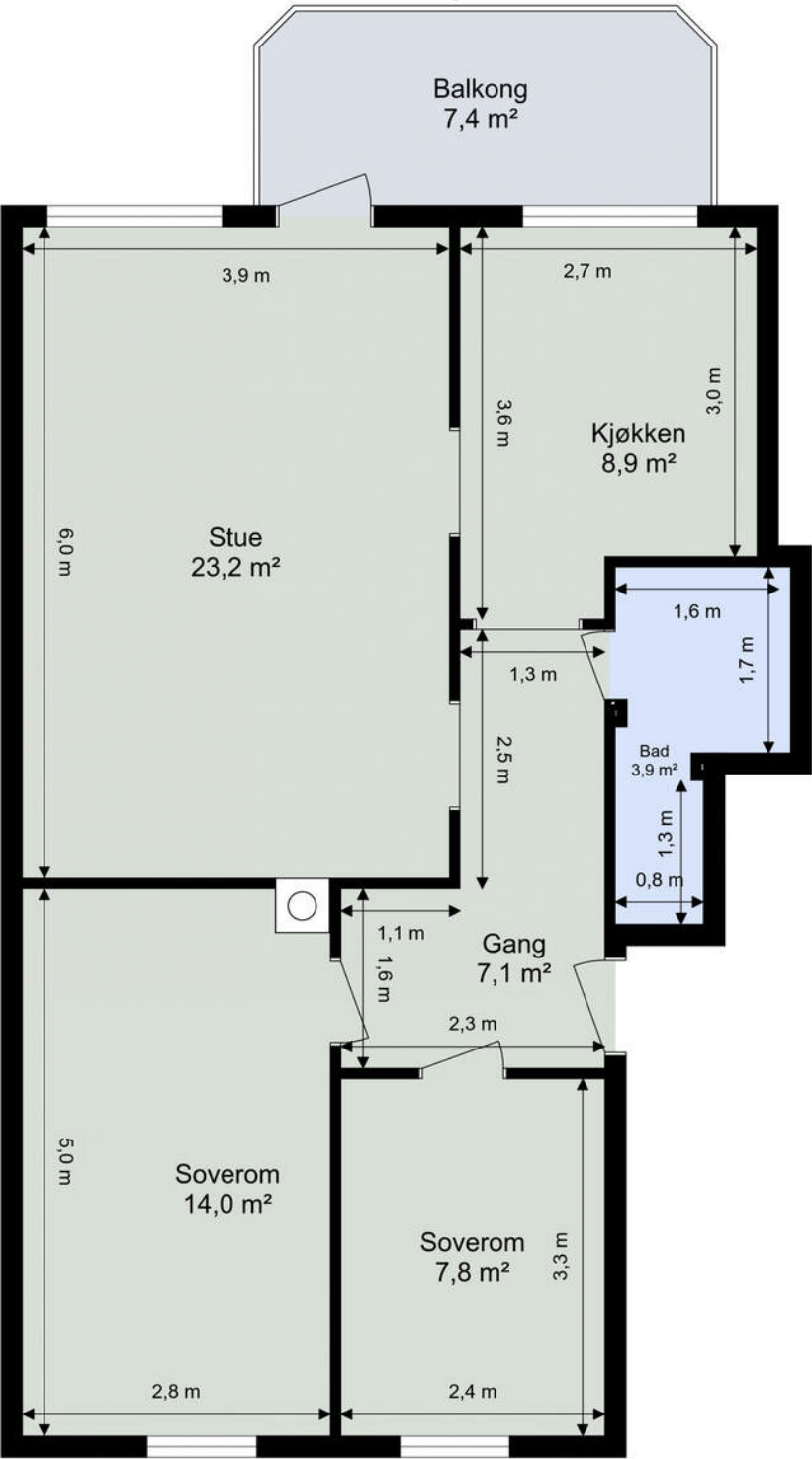
I hver blokk er det vaskekjellere hvor beboere kan plassere egne vaskemaskiner og/eller tørketrommel. Det påløper en kostnad på kr 50 per maskin per måned for bruk av strøm.



PLANTEGNING



Marie Michelets veg 15C
2. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget

Borettslaget består av 42 andelseiere i Marie Michelets veg 11, 13 og 15.

Borettslaget har egen nettside:
<https://www.strindbo.no/>

Felleskostnader pr. mnd

5.042,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, bredbånd, bygningsforsikring, kommunale avgifter, vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Avdrag kr 494,-
- Renter kr 1 603,-
- Kommunikasjonspakke kr 519,-
- Felleskostnader garasje kr 50,-
- Felleskostnader (likt fordelt) kr 2 376,-

Andel fellesgjeld

349.745,- per onsdag, 31. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har et 1 lån i DNB Bank ASA med følgende vilkår:

Låne ID: Lån 1 70836 H2220
Beskrivelse: DNB 1516.09.70836
Type lån: Annuitetslån
Gjeldende nom. rente: 5,35%
Dato for innfrielse: 1. september 2052
Terminer per år: 4

Andel fellesformue

2.703,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2024
- Årsresultat kr (-) 540 906,-
- Disponible midler kr 341 473,-

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kontakt megler for ytterligere info.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets 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 andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Andelseier kan holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige andelseierne, jf. husleieloven § 5-2, 2. ledd, 2.pkt.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer70901544

Formuesverdi primær

881.819,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.527.275,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Det foreligger imidlertid en begjæring om tillatelse til å ta i bruk eiendommen fra Strinda Bygningsvesen, som er godkjent av Strinda Helseråd 30. april 1955. I tillegg foreligger det ferdigattest for garasjer (6. juni 2016) og ferdigattest for endring av brannskiller og bruksendring av loft (24. mai 2024). Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Det bemerkes at wc er sammenslått med bad, og at dør til wc er fjernet.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 2, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål. Gjeldende regulering for eiendommen er r01236a datert 10. februar 1955. Reguleringsformålet er bolig.

Relaterte planer:

r20160038 - Fernanda Nissens veg gnr. , gnr/bnr 13/51
Planområdet grenser til eiendommen i øst. Hensikten med planen er å legge til rette for en ny etasje med boliger på eksisterende blokkbebyggelse i Balders hage borettslag, slik at bebyggelsen etter utbygging får fire etasjer.

Planforslag i nærområdet:

r20240028 - Kong Øysteins veg 4 m, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25
Planområdet ligger øst for eiendommen. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av et nytt kvartal på Bromstad. Foreslått utbygging består av boligbebyggelse, forretning/tjenesteyting og parkering i kjeller og delvis i første etasje, inklusive tilhørende funksjoner som fellesareal og parkering.

Vei/Vann/Avløp

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

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.dsa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 050 000,00 (Prisantydning)
349 745,00 (Andel av fellesgjeld)

3 399 745,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
6 725,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 815,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
16 715,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 407 560,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 416 460,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

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.

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

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 overtagelse 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på 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 egenerklærings skjema 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

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier

Frank Kiriinya Mbaabu

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.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta 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
5.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Marie Michelets veg 15C, 7046 TRONDHEIM

16 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Marie Michelets veg 15C

Marie Michelets veg 15C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

06.12.2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

I have stayed continuously in the house for 8 years since 15.02.2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 70901544

Informasjon om selger

Selger

Mbaabu, Frank Kiriinya

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

The borettslag had the windows and the balcony door changed in the whole building. I am not exactly sure when this was done

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Don't know

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

There could be additional information and/or issues that I am unaware of that the borettslag could offer

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 71632662

Egenerklæringsskjema

Name

Mbaabu, Frank Kiriinya

Date

2026-02-16

Identification

 bankID

Mbaabu, Frank Kiriinya

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mbaabu, Frank Kiriinya

16/02-2026
23:03:40

BANKID



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Marie Michelets veg 15 C

7046 TRONDHEIM

5001/13/0/23/29/0

Rapportdato

23.02.2026

TG 0  1

TG 1  2

TG 2  5

TG 3  0

TG IU  0

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 5001/13/0/23/29/0

Befaring utført den 18.02.2026 av:



Ronny Kvanåli
Byggmester-Takstmann

Orkdalsvegen 756
7320 Fannrem

+4792441193
ronny@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen



Om rapporten
Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2: 1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025. 2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026. Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det. Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp. Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.
Takstmannens integritet
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Levetidsbetraktninger
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007. Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 5001/13/0/23/29/0

Tilstandsgradene
TG 0 Ingen avvik Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2 Vesentlige avvik Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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 Ikke undersøkt Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 5001/13/0/23/29/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

i

Om boligen

Adresse: Marie Michelets veg 15 C , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/13/0/23/29/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1958

Tomt: 9 365.40 m²

Hjemmelshaver(e): Strindbo Borettslag, Frank Kiriinya Mbaabu

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater . Saltak. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen har noen oppgraderinger etter byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nye vinduer fra 2018.

Øvrig informasjon om oppdraget

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 5001/13/0/23/29/0

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

2. etasje			
BRA-i 67 m²	BRA-e 23 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 7 m²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom	Beskrivelse av BRA-e 3 eksterne boder	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 90 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 5001/13/0/23/29/0

i

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

5

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2:TG 2:Det kan ikke konstanterer om det er tilfredsstillende membran i sluk under vask

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: TG 2:Manglende tilluft TG 2:TG på bakgrunn av alder

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Komfyrvakt ikke installert.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Det har ikke vært utført noe de siste 5 årene

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
16/02-2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: WC er sammenslått med bad. Dør til wc er fjernet.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3

Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2018

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 5001/13/0/23/29/0

4

Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 5001/13/0/23/29/0

5

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt panel el i tak

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 2



Kommentar:

Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 5001/13/0/23/29/0

12/20

66

MARIE MICHELETS VEG 15C

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusj og en soilsluk under vask.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
På plastsluk i dusj er det mansjett under klemring. I soilsluk under vask ligger mansjett på og ned i sluk

Bilde

Sluk under vask

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 5001/13/0/23/29/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2:TG 2:Det kan ikke konstanterer om det er tilfredsstillende membran i sluk under vask

Levetid:

ⓘ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

ⓘ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

13/20

PROAKTIV.NO

67

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor. Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2



Kommentar:

TG 2:Manglende tilluft
TG 2:TG på bakgrunn av alder

Levetid:

⌚ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⌚ Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.

⌚ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Badets overflater har en tilstand som sannsynliggjør behov for oppgradering.

6

Kjøkken

TG 2

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Levetid:

⚠

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 500Y /13/0/23/29/0

16/20

70

MARIE MICHELETS VEG 15C

7

VVS

TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing vaskerom.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skapbunn. Sikkerhetsventilen er koblet til avløpet under vask.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Komfyrvakt ikke installert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablering av lekkasjevakt ved bereder. Det anbefales å koble berederen til direkte strøm

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 500Y /13/0/23/29/0

17/20

PROAKTIV.NO

71

Levetid:

-  Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
-  Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
-  Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 500Y /13/0/23/29/0

8

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Skrusikring, Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

I fellesgang

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder anbefales koblet direkte

MARIE MICHELETS VEG 15 C - 500Y /13/0/23/29/0

9 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

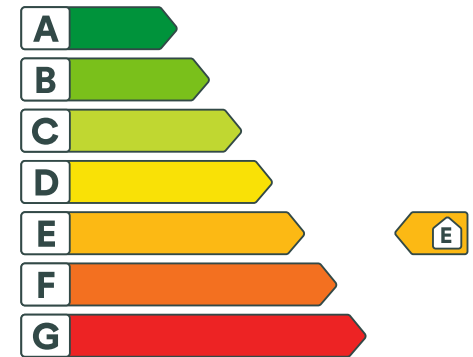
MARIE MICHELETS VEG 15 C - 5001/13/0/23/0/23/29/0



Energiattest



Adresse	
Marie Michelets veg 15C, 7046 TRONDHEIM	
Dato for energimerking	Merkenummer
21.02.2026	Energiattest-2026-262112
Bygningskategori	Bygningsnummer
Boligblokker	182183954
Gårdsnummer	Bruksnummer
13	23
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 1958	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 67,0 m²	Oppvarmet bruksareal 67,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	

 Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
235,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 253,36 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 975 kWh
--	---



Marie Michelets veg 15C, 7046 TRONDHEIM

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 946908541

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
FELLESKOSTNADER		2 383 920	2 079 000
GARASJELEIE		114 200	126 700
REF. STRØM LEIE		15 410	13 590
MEDLEMSKONTIGENT		1 200	1 800
RØR ARBEID		2 097	
Sum inntekter		2 516 827	2 221 090
Kostnader			
STYREHONORAR	6	75 000	50 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		10 575	7 050
ANNEN DRIFTSKOSTNAD	4,5,6	2 157 405	2 432 545
Sum kostnader		2 242 980	2 489 595
Driftsresultat		273 847	-268 505
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		215	155
KUNDEUTBYTTE GJENSIDIGE		24 624	22 534
Sum finansinntekter		24 839	22 689
Annen rentekostnad		839 592	722 494
Sum finanskostnader		839 592	722 494
Netto finans		-814 753	-699 805
Resultat før skattekostnad		-540 906	-968 310
Årsresultat		-540 906	-968 310

Brønnøysundregistrene

Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 946908541

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
BOLIGER INKLUSIV TOMTER		7 985 620	7 985 620
GARASJER		1 941 716	1 941 716
LADESTASJON FOR ELBIL		56 125	56 125
Sum varige driftsmidler		9 983 461	9 983 461
Sum anleggsmidler	3	9 983 461	9 983 461
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		36 660	20 000
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		21 644	20 075
VIDREFAKTURERE ANDELSEIER		1 360	1 360
Sum fordringer		59 664	41 435
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
BANK	1	483 206	1 330 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 206	1 330 612
Sum omløpsmidler	8	542 870	1 372 047
SUM EIENDELER		10 526 331	11 355 508
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			

Brønnøysundregistrene

Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 946908541

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
ANNEN EGENKAPITAL	2	-3 790 873	-3 249 968
Sum opptjent egenkapital		-3 790 873	-3 249 968
Sum egenkapital		-3 790 873	-3 249 968
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
LÅN DNB BANK	7	1 937 876	1 965 304
LÅN DNB BANK	7	6 192 420	6 268 814
LÅN DNB BANK	7	1 545 536	1 583 388
LÅN DNB BANK	7	4 329 278	4 397 745
ANDELSKAPITAL		4 200	4 200
BORETTSINNSKUDD		106 500	106 500
Sum annen langsiktig gjeld		14 115 810	14 325 951
Sum langsiktig gjeld		14 115 810	14 325 951
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 119	173 978
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		146 275	105 546
Sum kortsiktig gjeld		201 394	279 524
Sum gjeld		14 317 204	14 605 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 526 331	11 355 507

Vedtekter

for
borettslaget Strindbo A/L
Marie Michelets vei 11-13-15
7046 Trondheim

Vedtatt på generalforsamlingen den 11.3.1980
Registrert ved Trondheim Byskriverembete Handelsregisteret den 23.10.1980
Revidert på ekstraordinær generalforsamling den 26. juni 2014
Revidert på ordinær generalforsamling den 20. april 2022

Innholdsfortegnelse

§ 1	Navn, forretningskontor, lagform, formål
§ 2	Gjeldende lover
§ 3	Andeler - Ansvar
§ 4	Andelseiere
§ 5	Overdragelse av andel
§ 6	Godkjenning av ny andelseier
§ 7	Regnskap, revisjon
§ 8	Generalforsamling
§ 9	Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
§ 10	Møteledelse, avstemning / fullmakt / framleiere
§ 11	Endringer av lagets vedtekter
§ 12	Styret
§ 13	Firmategning
§ 14	Framleie
§ 15	Forretningsvirksomhet
§ 16	Dyrehold
§ 17	Ro og ordensregler
§ 18	Pliktig renhold
§ 19	Vaskerom/tørkeloft
§ 20	Vedlikeholdsplikt
§ 21	Brannvern
§ 22	Forskjellige bestemmelser
§ 23	Oppsigelse og heving av leieavtalen
§ 24	Instruks for styret
§ 25	Leie av borettslagets garasjer

Vedlegg

§ 1

Navn, forretningskontor, lagform, formål

Strindbo Borettslag er et andelslag med begrenset ansvar og fast medlemstall på 42 andelseiere med forretningskontor i Marie Michelets vei 15c, 7046 Trondheim. Borettslaget har til formål å leie ut og administrere lagets 42 leiligheter og 26 garasjer for sine medlemmer, på lagets eiendom Marie Michelets vei 11-13-15, gårdsnr. 13. bruksnr. 23 i Trondheim Kommune.

§2

Gjeldende lover

- For Strindbo Borettslag og dets andelseiere gjelder disse vedtektene samt
- Lov om burettslag (burettslagslova) av 6. juni 2003
 - Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999
 - Lov om årsregnskap mv. (regnskapsloven) av 17. juli 1998
 - Politivedtekter for Trondheim

§3

Andeler - Ansvar

Andelene skal være på tjuefem kroner, fullt innbetalt lydende på navn med påført nummer. Hver andelseier skal eie fire andeler. Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 4

Andelseiere

1. Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn fire andeler.
2. Avdød andelseiers ektefelle trer automatisk inn som andelseier med behold av leierett (boret) og ansiennitet i borettslaget. Transport jf. § 4 nr. 3 må i disse tilfellene utføres senest tre måneder etter ektefelles bortgang.
3. Avdød andelseiers ektefelle kan beholde løpende leiekontrakt for garasje etter gjeldende regler, forutsatt at motorvogn blir omregistrert på ektefellen innen tre måneder etter avdøde andelseiers bortgang.

§ 5

Overdragelse av andel

1. Ved overdragelse av borettslagets leiligheter (andeler) kan andelseier gå ut på det åpne marked og finne en kjøper som er villig til å gi en bestemt pris for leiligheten. Styret skal utlyse informasjon om forkjøpsrett til borettslagets andelseiere 7 dager før andelen har sin første visning. Andelseiere må melde sin interesse for forkjøp før første visning finner sted. Fra det siste budet foreligger og er godkjent av selger, har de med forkjøpsrett 24 timer til å meddele hvorvidt de ønsker å benytte seg av forkjøpsretten. Unntatt fra dette er leilighet som går i arv eller leilighet som ønskes overdratt til arvinger. I slike tilfeller gjelder følgende prioritering:
 1. Arvinger i direkte opp- og nedstigende arverekkefølge
 2. Registrerte samboere
 3. Borettslagets andelseiere
 4. Øvrige arvinger
2. Søker flere andelseiere på en leilighet, tildeles leiligheten til den som har lengst ansiennitet i borettslaget. Har flere samme ansiennitet, avgjøres saken ved loddtrekning. Ved overdragelse av leilighet beregner borettslaget seg en godtgjørelse på NOK 500,-. Denne betales av kjøper eller arving.
3. Leiligheter (andeler) kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar panteobligasjon. For å være gyldig skal transport av andelsbevis og panteobligasjon være godkjent og underskrevet av to styremedlemmer.
4. All overdragelse av leiligheter (andeler) skjer etter en pris som avtales mellom selger og kjøper. Alle omkostninger vedrørende overdragelse av leilighet (andel) skjer på selger og kjøpers kostnad, uten omkostninger for borettslaget.
5. Styret kan uten hensyn til foranstående nekte godkjenning av ny andelseier, jf. borettslagsloven.

§ 6

Godkjenning av ny andelseier

Den som saker styret om å erverve leilighet (andel), må skriftlig godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 4 i disse vedtektene eller i strid med borettslagsloven. Saker som blir godkjent som andelseier må betale inn NOK 100,- i medlemskontingent.

§ 7

Regnskap, revisjon

1. Borettslagets regnskaper er underlagt regnskapsloven av 17. juli 1998.
2. Regnskapet følger kalenderåret
3. Årsmøtet velger revisor for ett år. Revisor skal påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifiser at det stemmer med gjeldende lover og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
4. Revisor kan når som helst i regnskapsåret kreve å fa kontrollere kasse og regnskaper.

§ 8

Generalforsamling

- 1. Den øverste myndighet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år i mars måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 av andelseiere eller revisor skriftlig kommer med krav om det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må oppgi hvilke saker som ønskes behandlet.
- 2. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseiere og framleiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist, minimum 3 dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen. Alle saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling må derfor være styret skriftlig i hende innen 15. februar i det aret generalforsamlingen avholdes. Til ordinær generalforsamling skal styret senest 8 dager for generalforsamlingen sende ut reviderte regnskaper, revisjonsrapport og årsmelding, samt økonomisk oversikt/budsjett for neste regnskapsår.
- 3. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saken enn de som er angitt i innkallingen. Det kan imidlertid besluttes innkalt til ny generalforsamling, til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Dagsorden:
- 1. Konstituering
 - 2. Årsmelding fra styret
 - 3. Årsregnskap/revisjonsrapport
 - 4. Spørsmål om ansvarsfrihet
 - 5. Styrets forslag/innkomne forslag
 - 6. Anvendelse av overskudd/dekning av underskudd (tap)
 - 7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - 8. Valg av revisor for ett år
 - 9. Valg av valgkomite, en fra hvert hus, samt et varamedlem. Alle for ett år etter forslag fra styret.

§ 10

Møteledelse, avstemning / fullmakt / framleiere

- 1. Generalforsamlingen ledes av styrelederen. Hvis lederen ønsker det, kan møteleder velges av generalforsamlingen.
- 2. Det kan bare avgis en stemme for hver leilighet. Andelseier kan møte ved skriftlig personlig fullmakt til annen andelseier. Ektefelle kan møte for andelseier uten skriftlig fullmakt. Framleier har rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg, men har ikke stemmerett.

- 3. Med de unntak som følger av lov eller vedtektenes § 11 avgjøres alle saker ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gir møtelederens stemme utslaget. Har hen ikke stemt, eller det gjelder val, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4. Det skal under møtelederens ansvar fores protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møteleder, referent og to av de tilstedeværende andelseierne.

§ 11

Endringer av lagets vedtekter

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

§ 12

Styret

- 1. Lagets virksomhet ledes av et styre på 4 medlemmer: Leder, nestleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer valgt i nummerorden. Som styremedlemmer og varamedlemmer til styret kan bare andelseiere velges. Andelseiers ektefelle kan velges på lik linje med andelseier, men to ektefeller kan ikke velges til styret samtidig. Ektefelle kan velges til andre verv i laget. Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år. Det skal tilstrebes at bare halve styret skiftes ut hvert år. Lederen velges ved særskilt valg, mens nestleder velges av styret.
- 2. Styremedlemmer, varamedlemmer og revisor kan gjenvelges, men har rett til å frasi seg gjenvalg for dobbelt så lang tid som de har fungert sammenhengende.
- 3. Andelseiere har plikt til å motta valg og utføre de verv de er valgt til i henhold til lagets vedtekter og gjeldende lover, såfremt vedkommende andelseier ikke kan dokumentere at dette ikke vil være mulig av sosiale, arbeidsmessige eller andre grunner.
- 4. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for forslaget til vedtak. Unntaksvis kan lederen (nestlederen) og ett styremedlem treffe vedtak. Ved stemmelikhet er lederens (nestlederens) stemme avgjørende.
- 5. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.
- 6. Lederen (nestlederen) innkaller til styremøte og plikter å lede møtet i henhold til gjeldende instruks.
- 7. Hvis lederen av tjenestlige grunner er fraværende, syk eller på annen måte indisponert fra å utføre sine plikter som leder, plikter nestlederen å overta lederens plikter. Nestlederen tilkommer i funksjonstiden den forholdsmessige del av lederhonoraret.
- 8. Styret skal fare protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§ 13

Firmategning

Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Etter hver ordinær generalforsamling skal det nye styret meldes til registeret. Styrelederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan meddele prokura.

§ 14

Framleie

1. Framleie av leilighet eller del av leilighet er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Framleiekontrakten utstedes for ett år i gangen. Sammenhengende framleie av leilighet er begrenset til to år. Familiær framleie til rett opp- og nedstigende familiemedlemmer er unntatt fra dette punktet.
2. Borettslaget står ikke i kontraktsforhold med framleier. Framleier har ingen selskapsrettigheter. Styret skal likevel alltid være underrettet om hvem (navn og mobilnummer) som bor i leiligheten.
3. Ved framleie av leilighet skal andelseier benytte «Normalkontrakt for husleie» som finnes tilgjengelig for nedlastning på internett.

§ 15

Forretningsvirksomhet

Forretningsvirksomhet kan ikke drives fra leilighet i borettslaget uten skriftlig samtykke fra styret i hvert enkelt tilfelle. Eventuelle tilsagn skal alltid være tidsbegrenset.

§ 16

Dyrehold

Andelseier kan holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige andelseierne, jf. husleieloven § 5-2, 2. ledd, 2. pkt. Husdyr må holdes i bånd eller bur på borettslagets eiendom, ikke minst gjelder dette i innendørs fellesareal. Alle ekskrementer må øyeblikkelig fjernes med pose og kastes i avfallscontainer. Bind og forlat aldri et husdyr alene på borettslagets eiendom.

§ 17

Ro og ordensregler

1. Ski, kjelker og lignende må settes i kjeller, evt. Kjellernedgang. Sykler skal stå parkert på anviste plasser på borettslagets eiendom eller i kjeller utenfor allfarvei. Barnevogn og rullator kan også stå i trappeavsatser og ganger såfremt de ikke hindrer tilgang til postkasser og dører. Se til at barn ikke støyer i trapper, ganger, loft og kjeller. Annet utstyr, sko eller avfall skal ikke oppbevares i oppgangen.

2. Banking, vedhugging, saging, overdreven lydstyrke på radio og tv eller annen støy som kan forstyrre naboene er ikke tillatt etter kl. 23.00.
3. Fotballsparking og annet ballspill er bare tillatt på plenen bak garasjene.
4. Parkering
 - a. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy foran garasjene og i innkjøringsveiene til Marie Michelets vei 11 (hus III) og Marie Michelets vei 13 (hus II). Parkering i kortere tidsrom for av og pålessing er likevel tillatt.
 - b. Parkering er tillatt på oppmerkede plasser.
 - c. Andelseiere som har fått tildelt garasje bar bruke disse for å frigjøre parkeringsplasser.
 - d. Bileiere som har bil parkert på parkeringsplassen bar flytte bilen slik at den ikke hindrer snøryddingen.
 - e. Parkeringsplasser mellom garasje 9 og garasje 10 er forbeholdt elektriske motorvogner (el-biler), med ladeplikt. Informasjon om bla. hvordan laderne brukes vil være tilgjengelig på nettsiden og på oppslagstavlene. Vi anmoder andre bileiere å parkere på andre anviste plasser jfr. punkt b.
5. Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesareal.
6. Andelseierne er ansvarlig for at foranstående blir overholdt/etterkommet av hens husstand, framleietaker eller andre som hen har gitt adgang til sin leilighet.
7. Parkeringsplasser mellom garasje 9 og garasje 10 er forbeholdt elektriske motorvogner (el-biler), med ladeplikt. Informasjon om bla. Hvordan laderne brukes vil være tilgjengelig på nettsiden og på oppslagstavlene. Vi anmoder andre bileiere å parkere på andre anviste plasser jfr. Punkt b.

§ 18

Pliktig renhold

1. Hver leilighet har trappevask en uke hver. Dette reguleres med vaskeliste. Leilighetene i 1. etg. rengjør repos i 1. etg., trapp, gang, kjellertrapp og gulv ved kjellertrapp, samt vegger. Leilighetene i 2. etg. rengjør trappen opp til 2. etg, og loftstrappen, repos på loft samt vegger, bortsett fra endeleilighetene der rengjøringen fra repos i 2. etg. og opp til loft tilligger loftsleilighetene.
2. Det skal vaskes minst en gang pr. uke og ellers så ofte som forholdene tilsier det.
3. Gulv på tørkeloft rengjøres/støvsuges og vaskes etter liste på tavle i oppgang. Etter vask kvitteres med navn og dato på liste oppsatt på tørkeloftene.
4. Renholdsplikten som nevnt i punktene foran gjelder uansett om vedkommende leieboer er fraværende. Hvis det ikke er sørget for at renholdsplikten blir utført, kan styret etter å ha gitt muntlig varsel, leie hjelp til renhold på vedkommende leieboers bekostning. Om leieboerne ikke benytter tørkeloftene fritar ikke dette for renholdsplikten som er en av de plikter som påhviler leilighetene.

§ 19

Vaskerom/tørkeloft

1. Leieboerne disponerer vaskerom i kjeller etter behov. Det vil være fastsatt en sum av styret for tilkobling av strøm til vaskemaskin/tørketrommel. Den oppdaterte prisen vil stå oppført på vaskerommene.

2. Ved bruk av tørkeloftene må det påses at det ikke drypper av tøyet. Det pålegges hver enkelt å påse at taklukene er lukket ved nedbør.
3. Banking og lufting av tøy fra altaner og vinduer er ikke tillatt.

§ 20

Vedlikeholdsplikt

1. Andelseierne skal på egen kostnad sørge for forsvarlig, fagmessig vedlikehold av leiligheten og boder som harer leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet, maling, maling av altandører m/karmer og vinduer m/karmer ut til yttervegg. Videre all annen oppussing av leiligheten, herunder ildsted, elektriske panelovner, komfyr, dører, vinduer, laser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsboks inkl. sikringer, vannkraner, servanter, vannklosett, varmtvannsbeholder, badekar/dusj, samt oppstaking av innvendig kloakkledning til egen vannlås.
2. Andelseierne skal behandle boligen, boder, fellesrom og eiendommen for øvrig, med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter. Andelseier må erstatte all skade som hen selv er skyld i, eller som skyldes hens husstand, framleietaker eller andre som hen har gitt adgang til leiligheten.
3. Alt arbeid som andelseier plikter å utføre skal foretas uten ugrunnet opphold og på et møte som er håndverksmessig forsvarlig. Dersom andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller ikke reparerer skader hen plikter å utbedre, kan borettslaget la arbeidet utføres på andelseiers bekostning. Borettslaget har rett til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseierne oppfyller sine vedlikeholdsplikter.
4. Reparasjon og forandringer med det elektriske anlegg og faste røropplegg skal kun utføres av autorisert personale.
5. Brannslukningsapparater skal kontrolleres årlig. Hvis nåla på manometeret er utenfor grønt felt må apparatet inn til service. Røykvarsler må kontrolleres regelmessig.

§ 21

Brannvern

1. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar minimum ett brannslukningsapparat og et tilstrekkelig antall røykvarslere, slik at de dekker kjøkken, stue og sone utenfor soverom (jfr. Forskrift om brannforebygging § 7).
2. Styret har ansvar for at fellesarealene er utstyrt med brannvarslere. Vaktmester har ansvar for å føre tilsyn på disse.
3. Hvis det oppstår brann, skal den som er til stede i leiligheten prøve å slukke brannen med brannslukningsapparatet. Er leiligheten overtent, skal man ikke prøve å slukke brannen selv. Lukk dører og vinduer og ring brannvesenet på telefon 110. Varsle naboene.

§ 22

Forskjellige bestemmelser

1. Boligen må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget brukes på annen måte enn forutsatt i lov og vedtekter.
2. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer med leiligheten, dens utstyr, innredning, eller sette opp synlige antenner på eiendommen.
3. Borettslaget har når som helst rett til å foreta reparasjoner og oppussing som finnes nødvendig. Andelseieren må i denne forbindelse tillate nødvendig adkomst til leiligheten. Borettslaget har også rett til å la adgang til leiligheten ved ettersyn og takster av leilighet og eiendom mv.
4. For å sikre adkomsten til borettslagets leiligheter ved eventuell brann, vannlekkasje, sykdom og lignende plikter andelseierne å overlate en nøkkel til styret som til enhver tid passer til leilighetens inngangsdør. Nøklene oppbevares av styret innelåst i sikkerhetsskap. Nøklene kan bare benyttes av styret i ovennevnte nødssituasjoner eller etter andelseiernes skriftlige fullmakt. Styret skal sørge for at alle styremedlemmene og vaktmesteren har nøkler til borettslagets kontor og til nøkkelsafen.

§ 23

Oppsigelse og heving av leieavtalen

1. Borettslaget kan si opp leieavtalen med andelseieren dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold. Oppsigelsesfristen er en måned. Vesentlig mislighold foreligger dersom:
 - a) andelseier vesentlig misligholder sin plikt til å betale husleie eller oppfylle andre krav som oppstår av leieavtalen,
 - b) andelseier tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for borettslaget, eiendommen eller øvrige andelseiere,
 - c) andelseier tross skriftlig advarsel fra borettslaget driver ulovlig framleie,
 - d) andelseier tross skriftlig advarsel fra borettslaget bruker husrommet til annet formål enn avtalt, eller
 - e) andelseier for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.
2. Borettslaget kan også heve leieavtalen ved vesentlig mislighold fra andelseiers side. En erklæring om at borettslaget hever leieavtalen skal være skriftlig. Den kan pålegge andelseieren å flytte straks. Borettslaget skal i denne erklæringen oppgi grunnen til at avtalen heves. Blir leieavtalen hevet, er andelseier ansvarlig for utlegg, tapt husleie og lignende, jf. husleieloven § 5-8.
3. Når borettslaget sier opp eller hever leieavtalen, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret, jf. borettslagsloven § 37 jf. § 18 og tvangsfullbyrdselsloven.

§ 24

Instruks for styret

- 1. Mellom to generalforsamlinger skal styret administrere laget etter beslutninger på generalforsamlingen, lagets vedtekter, lov og offentlige påbud for øvrig.
- 2. Styret skal i rundskrivs form uten opphold meddele andelseierne beslutninger i styret og andre ting som andelseiere og framleiere bar informeres om.
- 3. På styrets vegne skal leder (nestleder) innkalle til styremøter for å behandle aktuelle løpende saker. Videre skal lederen (nestlederen) sørge for en tilfredsstillende løpende regnskapsførsel, anviser regninger, kontrollere husleieinntekter mv. i samarbeid med borettslagets regnskapsfører.
- 4. Styremøtene ledes av lederen, er hen ikke til stede ledes styremøtene av nestlederen.
- 5. Styret plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold, sørge for at husleie til enhver tid er i forhold til lagets forpliktelser, påse at vedtekter og andre pålegg blir etterkommet og for øvrig til enhver tid administrere laget på en forretningsmessig og forsvarlig måte.
- 6. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket i å:
 - a. Bygge om, bygge på eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen eller tomten.
 - b. Gjennomføre tiltak som medfører økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleien.

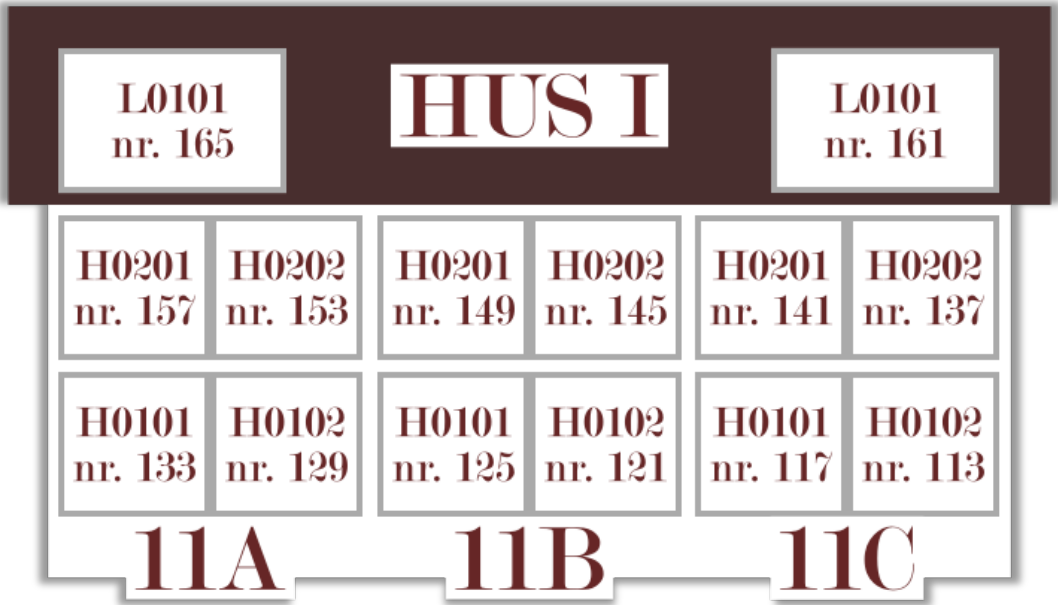
§ 25

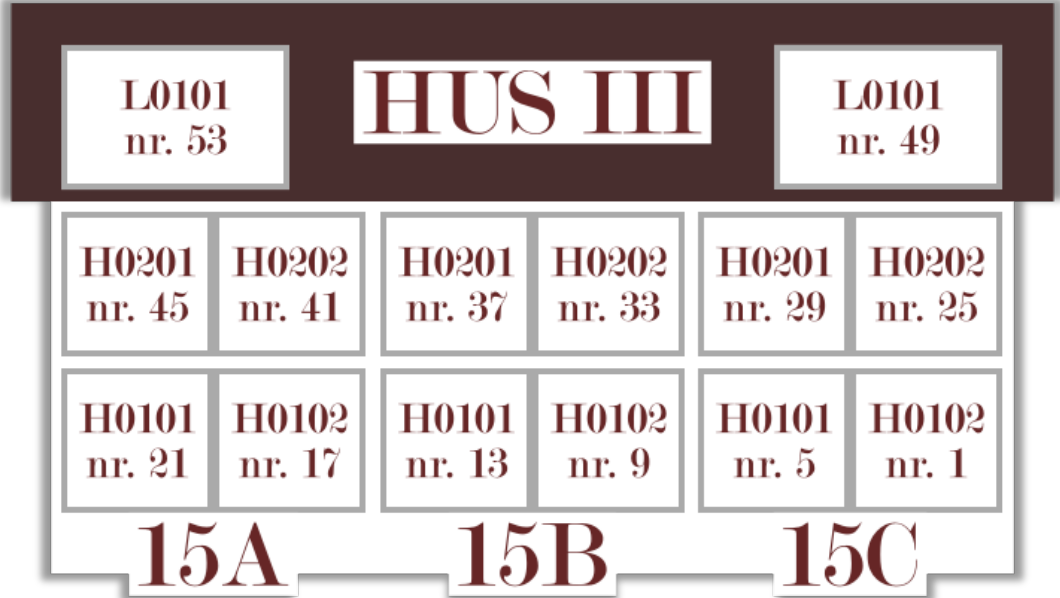
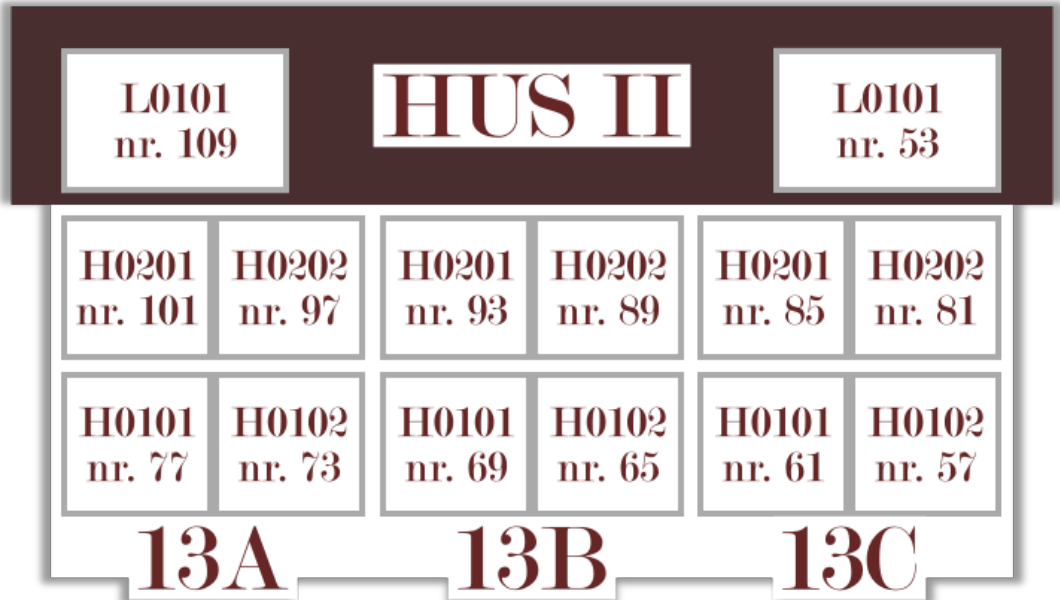
Leie av borettslagets garasjer

- 1. Ved fordeling av garasjer, skal andelseier med egen motorvogn ha førsteretten til å leie garasje. Hver andelseier kan kun leie en garasje. Framleietakere kan leie garasje med prioritet etter andelseiere.
- 2. Fraflytter en andelseier sin leilighet i borettslaget, enten pga. salg, bytte eller framleie, opphører garasjeleieforholdet samtidig og garasjen disponeres igjen av borettslaget v/ styret til ny utleie. Overdragelse av leiekontrakt for garasjen kan saledes ikke finne sted sammen med overdragelse eller framleie av leilighet i borettslaget.
- 3. Ved fordeling av garasjer, skal dette skje etter ansiennitetsprinsippet, slik at andelseiere med lengst ansiennitet har førsterett til å leie ledig garasje. Har flere søkere lik ansiennitet, foretar styret loddtrekning.
- 4. Leiekontrakt til garasje kan, uten hensyn til pkt. 2 foran, overføres sammen med leilighet til arving, eller ektefelle/registrert samboer som overtar leiligheten etter styrets godkjenning.
- 5. Dersom andelseier ikke lenger har motorvogn, opphører leieforholdet til garasjen etter tre måneder. Garasjen går da tilbake til borettslaget til ny utleie.
- 6. Styret er ansvarlig for å varsle andelseierne om ledige garasjer og angi søknadsfrist for dette.

Vedlegg

Orientering om nummerering av hus, andeler/leiligheter og garasjer:





Budsjett 2026
Strindbo Borettslag

	Regnskap 30.09 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INTEKTER					
Felleskostnader lik fordeling	1 863 540	2 509 920	1 197 275	-1 312 645	-52.3 %
Felleskostnader rentedel	0	0	807 910	807 910	100.0 %
Felleskostnader avdrag	0	0	249 171	249 171	100.0 %
Internett/Bredbånd	0	0	261 576	261 576	100.0 %
Parkering	0	0	25 200	25 200	100.0 %
Andre inntekter	12 800	23 000	15 000	-8 000	-34.8 %
Garasjeleie	91 300	126 000	129 600	3 600	2.9 %
SUM INNTEKTER	1 967 640	2 658 920	2 685 732	26 812	1.0 %
KOSTNADER					
Lønnskostnader	31 378	85 500	85 575	75	
Drifts- og serviceavtaler	153 723	158 500	214 700	56 200	
Felleskostnader til parkeringsskjeller	0	0	25 200	25 200	
Forvaltningskostnader	38 625	57 000	58 000	1 000	
Revisjon	14 375	12 750	13 400	650	
Forsikring	169 703	255 000	268 900	13 900	
Etendomsavgifter	0	400 000	59 000	-341 000	
Renovasjon	0	0	35 000	35 000	
Etendomsskatt	450 992	140 000	198 700	58 700	
Strøm	29 489	70 000	50 000	-20 000	
Internett/Bredbånd	283 877	302 400	261 576	-40 824	
Vedlikehold	207 661	115 000	196 000	81 000	
Kontorkostnader	94 648	0	1 000	1 000	
Andre kostnader	12 194	30 000	161 600	131 600	
Avdrag	0	219 000	249 171	30 171	
SUM KOSTNADER	1 486 664	1 845 150	1 877 822	32 672	
DRIFTSRESULTAT	480 976	813 770	807 910	-5 860	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	0	32 000	0	-32 000	
Rentekostnader lån 1	612 340	846 000	807 910	-38 090	
SUM FINANS	612 340	-814 000	-807 910	6 090	
RESULTAT	-131 365	-230	0	230	
Avdrag	0	219 000	249 171	30 171	
RESULTAT ETTER AVDRAG	-131 365	-219 230	-249 171	-29 941	

Se side 2 og 3 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

Tellekostnader:										
Løslighet	Brøk	Andels nummer	Andel fellesgjeld opptak 2024 følger brøk, restgjeld pr 01.01.25	Driftskostnader liktfordelt	Bredbånd	Renter lån 1	Avdrag lån 1	Garasjekostna d alle	Leie garasje Strøm annet	Totale telleskostnade r
15C-H0102	1	1	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50 kr	600 kr	- kr 5 642
15C-H0101	1	5	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50 kr	600 kr	- kr 5 642
15B-H0102	1	9	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
15B-H0101	1	13	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 600	kr 5 692
15A-H0102	1	17	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 600	kr 5 692
15C-H0301	1	21	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
15C-H0202	1	25	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 600	kr 5 692
15C-H0201	1	29	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
15B-H0202	1	33	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
15B-H0201	1	37	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 600	kr 5 692
15A-H0201	1	41	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
15A-H0202	1	45	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
15A-H0301	1	49	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
15A-H0302	1	53	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
13C-H0102	1	57	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
13C-H0101	1	61	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 600	kr 5 642
13B-H0102	1	65	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 600	kr 5 642
13B-H0101	1	69	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
13A-H0102	1	73	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
13A-H0101	1	77	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 600	kr 5 692
13C-H0202	1	81	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 600	kr 5 692
13C-H0201	1	85	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
13B-H0202	1	89	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 50	kr 5 092
13B-H0201	1	93	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 100	kr 5 142
13A-H0202	1	97	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 600	kr 5 692
13A-H0201	1	101	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 100	kr 5 742
13C-H0301	1	105	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
13A-H0301	1	109	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
11C-H0102	1	113	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
11C-H0101	1	117	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
11B-H0102	1	121	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
11B-H0101	1	125	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 50	kr 5 092
11A-H0102	1	129	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 100	kr 5 142
11A-H0101	1	133	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
11C-H0202	1	137	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 600	kr 5 692
11C-H0201	1	141	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
11B-H0202	1	145	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 100	kr 5 742
11B-H0201	1	149	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr 100	kr 5 742
11A-H0202	1	153	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
11A-H0201	1	157	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
11C-H0301	1	161	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
11A-H0301	1	165	349 745 kr	2 376 kr	519 kr	1 603 kr	494 kr	50	kr -	kr 5 042
	42	42		99 773 kr	21 798 kr	67 326 kr	20 764 kr	2 100 kr	10 800 kr	223 811 kr

Endringer:									
Andels nummer	Driftskostnader likt fordelt	Bredbånd	Renter lån 1	Avdrag lån 1	Garasjekostnad alle	Leie garasje	Strøm annet	Totale felles- kostnader	Endring FK %
1	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr 600	kr -	kr 662	13,30 %
5	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
9	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
13	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr 50	kr 112	2,01 %
17	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
21	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
25	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr 600	kr -	kr 662	13,17 %
29	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,24 %
33	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
37	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
41	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
45	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
49	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
53	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
57	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
61	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
65	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
69	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
73	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
77	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,09 %
81	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
85	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr 600	kr -	kr 662	13,30 %
89	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,24 %
93	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,23 %
97	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
101	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
105	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
109	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
113	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -800	kr -	kr -538	-9,04 %
117	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
121	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,24 %
125	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -800	kr -50	kr -588	-10,35 %
129	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -600	kr -	kr -538	-9,47 %
133	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
137	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
141	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
145	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
149	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
153	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
157	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
161	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
165	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
42	kr 6 680	kr -3 402	kr -3 174	kr 2 514	kr -	kr -	kr -	kr 2 618	

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

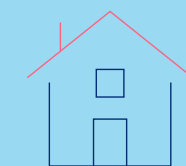
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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:

Marie Michelets veg 15C, 7046 TRONDHEIM. Gnr. 13, bnr. 23, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260083
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@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



Steinar Skaanes

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
970 59 239
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no