

PROAKTIV

Innholdsrik 3-røms

I et sentralt og rolig
boligområde.

INNHERREDSVEIEN 90C





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

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



LADEMOEN

Velkommen til Innherredsvegen 90C! En innholdsrik leilighet i et sentralt, men rolig og tilbaketrukket boligområde.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Innherredsveien 90C, 7042 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 411, bnr. 108, i Trondheim kommune

Prisantydning: 2.850.000,-

Omkostninger: 26.916,-

Totalpris: 2.876.916,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Aksje

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 3/2

BRA: 63 m²

BRA-i: 50 m²

BRA-e: 13 m²

TBA: 7 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Sameiet disponerer i dag 11 parkeringsplasser som har lik bruksrett mellom alle 24 andelseiere.

Felleskostnader pr. mnd.: 2.853,-

Felleskostnader inkl.: Vedlikehold, kabel-TV/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, brøyting, strøing, forretningsfører- og styrehonorar m.m.

Tomt: 1139 m²

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	22	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
36	41	94	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Huseier: Kjersti Strand

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

Huseier: Frode Fossvold-Jørum

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

Navn: Solhaug & Reiten AS,

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

Navn: Marianne C Sigerstad

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

Namn: Andrea Demetriades-Frigård

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

Navn: Frode Thuv Knudsen

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

Namn: Eyvind W Moen Risnes

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

Huseier:Sanne Løfsnæs Haagensen

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

Melger: Kristoffer Menne



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

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

ANSVARLIG MEGLER

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet . Han har vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling. Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet. Kristoffer jobber med salg i Trøndelags områdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune. Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært forøyde kunder. Kristoffer er en sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus. De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell gjennomføring.

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

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

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

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

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

Megler: **Kristoffer Menne**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



LADEMOEN

Kommune: Trondheim / **Område:** Trondheim-Øst

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

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling ved Kristoffer Menne har den store gleden av å presentere en pen og romslig leilighet på attraktive Lademoen. Her bor man sentralt, men også tilbaketrukket. Nabolaget består for det meste bygårder med et flott grøntareal i midten. Dette er et perfekt sted for grilling, lek og avslapning i tiden som kommer. Det er sykkel- og gåavstand til Solsiden og sentrum, samtidig som hyppige buss- og togavganger bringer deg til bykjernen og Trondheims øvrige lokasjoner.

Nærme alle fasiliteter man behøver i hverdagen
Nærmeste dagligvarebutikk ligger bare noen minutters gange fra leiligheten. Bunnpris Rosendal blir den nærmeste dagligvarebutikken. Like i nærheten finner du også treningssenter, tannlege, frisør og mye mer.

Shopping, uteliv og fritid



OFFENTLIG TRANSPORT

 Rønningsbakken Totalt 10 ulike linjer	2 min  0.2 km
 Lilleby stasjon Linje R60, R70	6 min  0.4 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	26 min  1.9 km
 Dronningens gate 62 Linje 9	13 min  3.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	3 min  0.2 km
Bunnpris Buran Post i butikk	8 min  0.6 km

VARER/TJENESTER

 Sirkus Shopping	15 min 
 Apotek 1 Solsiden	16 min 

SPORT

 Jarlebanen - kgb Fotball	8 min  0.6 km
 Buranbanen Fotball	9 min  0.7 km
 EasyFit Buran	7 min 
 Flex Gym	12 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Trp Frostaveien	8 min 
---	---

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Nabolaget har fått et løft de senere år og byr på sjarmerende caféer, restauranter og puber. I nærområdet finner man blant annet Mellomveien, Ramp og Taqueros Taco Tequila, for å nevne noen. Her finner vi også bydelsparken Lademoparken, like ved Lademoen kirke. Parken er pent opparbeidet og innbyr til rekreasjon og sommerlek. Et perfekt sted å nyte godværsdagene på.

Ved Portalen på Solsiden finnes det dagligvarebutikk, samt

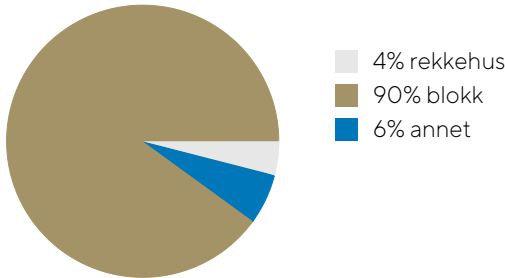
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

interiørforretning. I andre etasje er det to treningssentre, SIT og 3T Solsiden. På Solsidens kjøpesenter finner du mange forskjellige butikker, restauranter og kaféer, med noe for enhver smak. Solsiden Kjøpesenter legger stor vekt på god atmosfære og trivsel, og er et senter for alle med fokus på alt fra inneliv og uteliv til kulturliv. På utsiden av senteret ligger det flere sjarmerende serveringssteder. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv på kveldstid. Fra Solsiden kan man spasere over Blomsterbroen for å komme seg hurtig til bykjernen.

I tillegg til Solsiden og sentrum, er det gode shoppingmuligheter på Lade og Sirkus Shopping. Kjøpesentrene kan tilby et rikelig utvalg av servicefunksjoner. På Lade finner vi Haakon VII's gate, som er en av Trondheims største handlegater. Her ligger kjøpesentrene, samt store og små varehus på rekke og rad. Sirkus Shopping åpnet dørene i 2012, og har etterhvert blitt, med sine 100 butikker og restauranter, et av Trøndelags største kjøpesentre.

Veien er dessuten kort til Lade, hvor man finner badestrendene på rekke og rad langs den populære turløypen Ladestien. Langs idylliske Ladestien finner du blant annet badeplassene Korsvika og Devlebukta, og

BOLIGMASSE



serveringsstedet Ladekaia.

Gode bussforbindelser
Bussene går ofte til og fra bykjernen, fra holdeplassen som ligger kun et minutts gange fra leiligheten. Man kommer seg dermed lett rundt omkring i byen, til Trondheims studiesteder, og til og med til Værnes flyplass. Det er også gangavstand til togholdeplassen på Lilleby. Her går lokaltoget nordover mot Rotvoll og videre til Værnes, og sørover mot Lerkendal og Trondheim Økonomiske Høgskole.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse.

Adkomst

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 220 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	18 min 1.3 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 207 elever, 12 klasser	21 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 560 elever, 38 klasser	17 min 1.3 km
Bybroen videregående skole 210 elever	9 min 2.7 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 3.3 km

BARNEHAGER

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.3 km
Saxenborg barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km
Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ... 59 barn	10 min 0.8 km



Tast inn Innherredsveien 90C på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL INNHERREDSVEIEN 90C

BYGGEMÅTE

Leilighet i boligblokk. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskiller av mur og betong. Utvendig fasader har pusset mur og innslag av fasadeplater. Vinduer med 2- og 3-lags glass. Takkonstruksjon har saltaksform.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 20.08.2024, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Sameiet disponerer i dag 11 parkeringsplasser som har lik bruksrett mellom alle 24 andelseiere. Andelseiere som ønsker å parkere må melde fra til styret om biltype, farge og registreringsnummer, og få utstedt oblat som klistres i vinduet på den aktuelle bilen. Det er ingen gjesteparkering.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Velkommen inn til Innherredsvegen 90C!

Boligen tar deg imot i en romslig entré/gang hvor det er godt med plass til både jakkeoppheng og sko.

Videre inn kommer man til boligens sosiale sone. Stuen er malt i en innbydende beige farge både på vegger og i tak, som gir en lun følelse til rommet. Stuen er også listefritt i tak, noe som gir et moderne og rent uttrykk. Ved stuen er det rom for spisesstue. Kjøkkenet er adskilt fra stuen.

Kjøkkenet er i hvite fronter med en eikefarget benkeplate og er innredet med komfyr og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er det også innredet med et bord med barstoler som er perfekt for å spise frokosten på. Kjøkkenet oppleves som svært lyst grunnet et stort vindu som gir godt med lysinnslipp.

Leiligheten kan by på to soverom som er målt til 8 kvm og 5,5 kvm. Med sine gode størrelser har begge rommene godt med plass til både seng, nattbord og øvrige møblement. Det ene soverommet har også et stort garderobeskap.

Fra det ene soverommet er det utgang til en trivelig balkong med plass til utemøbler. Perfekt på en fin sommerdag eller til å nyte morgenkaffen.

Boligens bad ligger tilknyttet gangen og er målt til 3 kvm. Her er det innredet med dusjhjørne, servant og toalett.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 50 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 13 kvm
- Totalt BRA: 63 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

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

TG0: 1
TG1: 6
TG2: 9
TG3: 0
TGIU: 0

Følgende punkter er vurdert til TG2:

- Vinduer og dører: Åpne/lukkemekanismer har tregheter som følge av alder og slitasje. Vinduer og dører vil ha nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

- Ildsted/skorstein innvendig i boligen: Det ble ikke registrert sprekker i pipemur. Det er ikke tilknyttet ildsted i dag.





- Kjøkken: Skrog og bakenforliggende konstruksjon er trolig fra opprinnelig byggeår, og har høy slitasjegrad.

- Avløpsrør: Eldre plast og jernrør. Avløpsrør av jernrør og et av slukene på badet (jernsluk) er fra opprinnelig byggeår. Det ble ikke registrert lekkasjer fra avløp på befaringen, men anmerkes noe treg avrenning i sluk i dusjsone som videre har avrenning via rør i gulv ut til hovedsluket.

- Vannledninger: Stengekran er plassert på toalettrom, men denne fungerte ikke på befaringen. Dette er en eldre stoppekran (trolig fra byggeår) som kan ha grodd fast. Ved funksjonstest av stengekran på toalett ble det også anmerket drypplekkasje fra denne. Det lekker i dag ned på gulvbelegg sluk at det ikke er stor risiko for skade, men anbefales at denne skiftes slik at lekkasjen opphører og at det er mulighet for avstenging av vann inne i leiligheten.

- Elektrisk: Det er fremlagt samsvarserklæringer for tiltak på anlegget i nåværende eiers tid, men er ikke sammenhengende dokumentasjon for installasjoner tilbake til 1999. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på installasjoner eller annen kontrollrapport som tilsier at anlegget er uten avvik. Feil kan dermed ikke utelukkes.

- Ventilasjon: Leiligheten har i utgangspunktet naturlig ventilering. Det er ettermontert mekanisk avtrekk for bad og kjøkken. Når man bruker avtrekk på kjøkken vil det oppstå et press/ lufttrykk i kanalen som gjør at det kan lekket luft ut på badet.

- Våtrom: Badet
Oppsummering overflater: Relativt flatt gulv. Stedvis ujevnt. Ved eventuell lekkasje kan det ikke garanteres at lekkasjevann vil ledes til sluk.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk: Soilsluk fra opprinnelig byggeår har ikke klemring, og dermed ikke mulighet for god tetting mellom gulvbelegg og sluk. Ved eventuelt forhøyet vannstand er det større risiko for at vann kan trenge inn under belegget. Det er ikke utført tetting med mansjetter og membran omkring rørgjennomføringer i vegg. Disse vil være mer utsatt for inntrekk av fukt og krever hyppig tilsyn og behandling av overflate. Membran (belegg og strie) har nådd forventet levetid, og vil ha kort/ usikker gjenværende funksjon.

Oppsummering sanitærutstyr: TG 2 settes pga. alder.



Vær oppmerksom på:
- Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes.

Utstyr

- Komfyr
- Oppvaskmaskin

Oppvarming

Oppvarming er basert på elektrisitet.

Energimerking

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





KJØKKEN

Kjøkkenet er i lyse fronter med eikefarget benkeplate. Kjøkkenet oppleves som svært lyst med godt lysinnslipp fra det store vinduet.







BAD

Badet er innredet med dusjhjørne, servant og toalett.





SOVEROM

Soverommene er målt til xxx kvm. Her er det godt med plass til innredning av seng, nattbord og øvrige møblement.

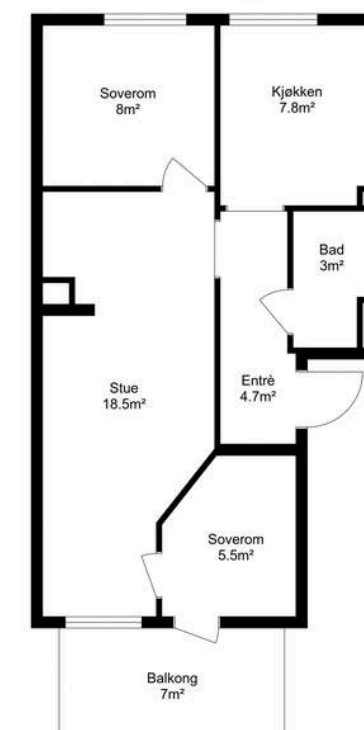


PLANSKISSE

PLANSKISSE



Innherredsveien 90C 2. Etasje



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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Aksjelaget eier eiendomstomten.
Areal: 1139 kvm, Eierform: Fellestomt

Utstyr

- Komfyr
- Oppvaskmaskin

Parkering

Sameiet disponerer i dag 11 parkeringsplasser som har lik bruksrett mellom alle 24 andelseiere. Andelseiere som ønsker å parkere må melde fra til styret om biltype, farge og registreringsnummer, og få utstedt oblat som klistres i vinduet på den aktuelle bilen. Det er ingen gjesteparkering.

AKSJELAGET / ØKONOMI

Aksjelaget

Boligaksjeselskap: A/S Voldsminde Vii, Orgnr.: 931535382
Aksjebrevnr.: 11

Denne eierformen ligner borettslagsbolig. I stedet for at du kjøper en andel, kjøper du en aksje med tilknyttet eksklusiv bruksrett til en bestemt bolig. Ved kjøp av aksje(r) blir du medeier (aksjonær) i boligaksjeselskapet, og får medbestemmelsesrett sammen med de andre aksjonærene i selskapet. Eier du en aksje med bruksrett til en bestemt bolig har du i utgangspunktet full råderett over boligen du har bruksrett til.

Begrensninger i bruksretten kan imidlertid følge av aksjeloven og boligaksjeselskapets vedtekter.

Boligaksjeselskapets økonomi:
Regnskapet for 2023 ble gjort opp med et resultat på kr. - 12.500,-. Egenkapitalen til boligaksjeselskapet er på kr.1.594.629,- pr. 31.12.2023.

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

Forkjøpsrett

Eksisterende andelseiere har forkjøpsrett når en andel skifter eier. Forkjøpsretten er under utlysning og meldefristen utgår den 20.05.2025.

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

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.

Dyrehold

Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til ulempe for andre. For mer informasjon om dyrehold vises til husordensreglene som er vedlagt i prospektet.

Forsikring

IF skadeforsikring Nuf
Polisenummer: SP615672
Innboforsikring tegnes av den enkelte aksjeeier.

Sikringsordning

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig pr 31.12.2023 kr 757.640,-
Formuesverdi som sekundærbolig pr 31.12.2023 kr. 3.030.558,-

Felleskostnader

Felleskostnader pr.05.05.2025 kr. 2 853,-

Felleskostnadene inkluderer: Vedlikehold, kabel-TV/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, brøyting, strøing, forretningsfører- og styrehonorar m.m.

Felleskostnader er fordelt som følger:
- Felleskostnad driftsdel: kr. 2.219,-
- Tillegg for vask: Kr. 85,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr 549,-

Kollektiv avtale med Telenor.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Det foreligger ingen fellesgjeld på andelen.

Lånevilkår

Aksjelaget har ingen lån.

Faste løpende kostnader

Påregnelige faste løpende kostnader for denne eiendommen vil være felleskostnader, forsikring, kabel-tv og internett.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

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

Utleie

Styret godkjenner fremleie av leiligheten på opptil 30 dager i året. Styret skal informeres ved utleie. Korttidsutleie i mer enn 30 dager i året er ikke tillatt.

Langtidsframleie er i utgangspunktet ikke tillatt. Tillatelse kan dog innvilges av styret hvis det finnes tungtveiende grunner for dette, i opptil, men ikke mer enn, 1 år.

Kjerneinformasjon

Er leietaker i direkte familie med aksjeeier kan tillatelse innvilges i inntil 3 år. Dette punktet omtales mer grundig i aksjeselskapets vedtekter.

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

De tinglyste servituttene er ikke innhentet, da megler har vurdert at de ikke har relevans for den aktuelle aksjen. Servituttene er tinglyst på aksjesalgets faste eiendom, og kan eventuelt bestilles ved interesse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel 2012-2024, og ligger i et område avsatt til nåværende sentrumsformål og bevaring av kulturmiljø. Eiendommen er videre regulert til boligformål, av reguleringsplan r0588, stadfestet 26.03.1960.

Følgende reguleringsplaner/arbeid i området kan ha betydning for eiendommen:
- Det er utarbeidet planforslag for Innherredsveien 96, 98, 100, 102 og 106 , ved reguleringsplan R20210002, med plan om fortetting og bygging av boligbebyggelse.
- Det foreligger regulering under arbeid for reguleringsplan r2019002 og r20140034 i forbindelse med fornying av kollektivtraséen, gående og syklende i Innherredsveien.
- Det foreligger regulering under arbeid for reguleringsplan r20220039 for Innherredsveien 71 i forbindelse med bygging av boligbebyggelse med tilhørende forretningslokaler i førsteetasje.

Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger.

Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommens betegnelse

Aksjebrevnr. 11 Orgnr. 931535382 i Trondheim kommune

Vei/vann/avløp

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
8 213,- (Gebyr fohåndsavklaring forkjøpsrett)
3 285,- (Noteringsgebyr forretningsfører)
1 774,- (Transportgebyr)
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
1 744,- (Gebyr transport av adkomstdokumenter)

26 916,- (Omkostninger totalt)

2 876 916,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers 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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

Nye arealbegreper

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

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

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

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

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret.

Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Lars Edvard A Reiten

Kjerneinformasjon

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 50.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.000,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 000,- og markedsføringspakke kr. 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 13.550,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Kristoffer Menne

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Innherredsveien 90C, 7042 Trondheim

08 May 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Innherredsveien 90C	Innherredsveien 90C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

1 mnd

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

Informasjon om selger

Selger

Reiten, Lars Edvard Antonsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 I din leilighet, 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

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vet ikke

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tore Waagenes

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 leiligheten 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

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytta av stikkontakter og montering av lampe

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Aalmo Elektro og Berg og Wigum

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ilsted ble tatt bort i 2022

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Reiten, Lars Edvard

Date

2025-05-08

Identification

 Reiten, Lars Edvard



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Reiten, Lars Edvard

08/05-2025
10:26:45

BANKID

Innherredsveien 90C 7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1954
BRA: 63 m²
BRA-i: 50 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21729>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Åpne/lukkemekanismer har tregheter som følge av alder og slitasje. Det ble ikke registrert vesentlig skader, men vinduer og dører vil ha nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av overflater. Smøring og justeringer.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det ble ikke registrert sprekker i pipemur. Det er ikke tilknyttet ildsted i dag. For mer informasjon om historikk rundt feiing/ tilsyn og mulighet for tilknytning av ildsted, henvises det til borettslagets styre. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid. TG 2 settes pga. alder.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning har på et tidspunkt fått nye fronter som fremstår i relativt bra stand. Skrog og bakenforliggende konstruksjon er trolig fra opprinnelig byggeår, og har høy slitasjegrad. Det er registrert noe svellinger etter tidligere fukt, men ble ikke målt fuktighet eller registrert lekkasjer på befaringen. TG 2 settes pga. alder og høy slitasje i hovedkonstruksjon.

Avløpsrør

Oppsummering

Eldre plast og jernrør. Avløpsrør av jernrør og et av slukene på badrom (jernsluk) er fra opprinnelig byggeår. Det ble ikke registrert lekkasjer fra avløp på befaringen, men anmerkes noe treg avrenning i sluk i dusjsone som videre har avrenning via rør i gulv ut til hovedsluket. Årsak kan være begrenset fall eller delvis tett rør mellom slukene. Mht. alder vil både jernrør og eldre plastrør på kjøkken ha nådd forventet levetid, og dermed ha større risiko for feil i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Stengekran er plassert på toalettrom, men denne fungerte ikke på befaringen. Dette er en eldre stoppekran (trolig fra byggeår) som kan ha grodd fast. Avstenging av vann må dermed gjøres i kjeller. Det anbefales å gjøre seg kjent med plassering for stengekraner i kjeller. Ved funksjonstest av stengekran på toalett ble det også anmerket drypplekkasje fra denne. Det lekker i dag ned på gulvbelegg sluk at det ikke er stor risiko for skade, men anbefales at denne skiftes slik at lekkasjen opphører og at det er mulighet for avstenging av vann inne i leiligheten. Utover dette ble det ikke registrert skader eller lekkasjer, men kobber-rør er av eldre dato og har nådd over halvparten av forventet levetid. Risiko for feil vil være større i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Iht. ovennevnte

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten har i utgangspunktet naturlig ventilering. Det er ettermontert mekanisk avtrekk for bad og kjøkken. Avtrekk fungerte ved enkel test, både på bad og kjøkken, men det gjøres oppmerksom på at disse er tilknyttet samme sjakt/ kanal for videre føring opp over tak. Når man bruker avtrekk på kjøkken vil det oppstå et press/ lufttrykk i kanalen som gjør at det kan lekket luft ut på badet. Det er i dag både en naturlig lyre og et mekanisk avtrekk på baderom. Dersom man har lyren lukket og bruker avtrekk på bad samtidig som på kjøkken vil man kunne motsirke luftlekkasjen inn til badet. Dette til orientering. TG 2 settes pga. at funksjon for føringsveier/ luftstrøm ikke er optimal.

Anbefalte tiltak

Kjøkkenavtrekk kan føres ut igjennom yttervegg dersom dette tillates av borettslaget. Alternativt må man se på om det er mulig å føre avtrekk fra kjøkken til kanalen med en utforming som gjør at luften ikke presses ut på badet.

Våtrom: Badrom

Oppsummering av overflater

Relativt flatt gulv. Stedvis ujevt. Ved eventuell lekkasje kan det ikke garanteres at lekkasjevann vil ledes til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Slik utformingen er i dag anbefales det å etablere en forhøyet tett kant ved dørterskel for å unngå at eventuelt lekkasjevann kan lekket ut av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Soilsluk fra opprinnelig byggeår har ikke klemring, og dermed ikke mulighet for god tetting mellom gulvbelegg og sluk. Ved eventuelt forhøyet vannstand er det større risiko for at vann kan trenge inn under belegget. Det er ikke utført tetting med mansjetter og membran omkring rørgjennomføringer i vegg. Disse vil være mer utsatt for inntrekk av fukt og krever hyppig tilsyn og behandling av overflate. Membran (belegg og strie) har nådd forventet levetid, og vil ha kort/ usikker gjenværende funksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Mht. alder og påviste forhold anbefales det å installere et tett dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Løs W.C. Må festes bedre. TG 2 settes pga. alder og slitasje iht. levetid.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 20.8.2024	Rapportdato 30.5.2025
----------------------------	--------------------------

Hjemmelshavere

Navn:	Lars Edvard A Reiten	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Christer Klungerbo

Telefon:

+4792465652

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

christer@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

<

Informasjon om boligen

Adresse:	Innherredsveien 90C, 7067 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	411	Bruksnr:	108	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1954 - Registrering i matrikkel					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					
Generell beskrivelse av boligen:						
Leilighet i boligblokk. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskiller av mur og betong. Utvendig fasader har pusset mur og innslag av fasadeplater. Vinduer med 2- og 3-lags glass. Takkonstruksjon har saltaksform.						

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	63	50	13	0	7
Totalt m²	63	50	13	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	50	50	0	Entrè, stue, kjøkken, badrom og 2 soverom.	
Totalt m²	50	50	0		

Kommentar til arealberegning

Boder på loft er ikke medregnet i arealet, da det ikke var adkomst til disse på befaringen.
Bod i kjeller er målt til 4.5m². Bod på loft er målt til Ca. 8.7m². Disse er medregnet i BRA-e for 2.-etg, selv om de ligger i kjeller og på loft.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utkraget balkongskonstruksjon med innfesting i fasade/ bygningskropp. Rekkverk er av metall. Balkongen er tekket med plater som har avrenning til avløp med utvendig nedløp langs fasade.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trolig endret/ oppført på 80-tallet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke registrert tegn til skader eller svekkelser.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongsdør er av tre med 2 og 3-lags glass fra 1982 og 1985.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Åpne/lukkemekanismer har tregheter som følge av alder og slitasje. Det ble ikke registrert vesentlig skader, men vinduer og dører vil ha nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av overflater. Smøring og justeringer.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller er av betongdekker. Trolig avrettet med sand og pålagt sponplater over dette.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det ble målt retningsavvik/ hellingsavvik opp til Ca. 1,5cm innenfor flere rom. Dette er ikke uvanlig. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Det ble ikke registrert sprekker i pipemur. Det er ikke tilknyttet ildsted i dag. For mer informasjon om historikk rundt feiing/ tilsyn og mulighet for tilknytning av ildsted, henvises det til borettslagets styre. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid. TG 2 settes pga. alder.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning har på et tidspunkt fått nye fronter som fremstår i relativt bra stand. Skrog og bakenforliggende konstruksjon er trolig fra opprinnelig byggeår, og har høy slitasjegrad. Det er registrert noe svellinger etter tidligere fukt, men ble ikke målt fuktighet eller registrert lekkasjer på befaringen. TG 2 settes pga. alder og høy slitasje i hovedkonstruksjon.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte normalt. For mer omtale vedrørende "avvik", se eget punkt om ventilasjon.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er etablert et ekstra soverom på stue. Dette vil ha mindre størrelse enn dagens krav til oppholdsrom. Utover dette er det ikke fremlagt eller foretatt vurdering av byggesak eller godkjente byggetegninger. Byggesak er ikke gjennomgått.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Det er i utgangspunktet ikke ulovlig å dele inn hoved-del med lett-vegger, men finnes en lokalt forskrift som gir kommunen anledning til å vurdere hvorvidt forhold er å betrakte som hyblifisering. For å få avklart hvorvidt en oppdeling er å betrakte som hyblifisering, må det søkes om tiltak. Dette er ikke prøvd i dette tilfellet. Det etablerte soverommet ved stuen vil også ha mindre størrelse enn dagens anbefalte størrelse for soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukker er eldre enn 10 år og må skiftes.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Eldre plast og jernrør. Avløpsrør av jernrør og et av slukene på baderom (jernsluk) er fra opprinnelig byggeår. Det ble ikke registrert lekkasjer fra avløp på befaringen, men anmerkes noe treg avrenning i sluk i dusjsone som videre har avrenning via rør i gulv ut til hovedsluket. Årsak kan være begrenset fall eller delvis tett rør mellom slukene. Mht. alder vil både jernrør og eldre plastrør på kjøkken ha nådd forventet levetid, og dermed ha større risiko for feil i tiden som kommer.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2025	
Størrelse	
80 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Bereder ble skiftet i 2025. Arbeider ble utført i etterkant av befaring av leiligheten, og er ikke etterkontrollert av takstmann. Bekreftelse på utført arbeid foreligger fra rørlegger K Lund.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Leiligheten har i utgangspunktet naturlig ventilering. Det er ettermontert mekanisk avtrekk for bad og kjøkken. Avtrekk fungerte ved enkel test, både på bad og kjøkken, men det gjøres oppmerksom på at disse er tilknyttet samme sjakt/ kanal for videre føring opp over tak. Når man bruker avtrekk på kjøkken vil det oppstå et press/ lufttrykk i kanalen som gjør at det kan lekkke luft ut på badet. Det er i dag både en naturlig lyre og et mekanisk avtrekk på baderom. Dersom man har lyren lukket og bruker avtrekk på bad samtidig som på kjøkken vil man kunne motsirke luftlekkasjen inn til badet. Dette til orientering. TG 2 settes pga. at funksjon for føringsveier/ luftstrøm ikke er optimal.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Kjøkkenavtrekk kan føres ut igjennom yttervegg dersom dette tillates av borettslaget. Alternativt må man se på om det er mulig å føre avtrekk fra kjøkken til kanalen med en utforming som gjør at lufta ikke presses ut på badet.

6.12 Våtrom: Baderom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt strie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Relativt flatt gulv. Stedvis ujevnt. Ved eventuell lekkasje kan det ikke garanteres at lekkasjevann vil ledes til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Slik utformingen er i dag anbefales det å etablere en forhøyet tett kant ved dørterskel for å unngå at eventuelt lekkasjevann kan lekkke ut av rommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Et av plast i dusjsone. Dette er ført via avløp i gulv til hovedsluk som er et soilsluk fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Soilsluk fra opprinnelig byggeår har ikke klemring, og dermed ikke mulighet for god tetting mellom gulvbelegg og sluk. Ved eventuelt forhøyet vannstand er det større risiko for at vann kan trenge inn under belegget. Det er ikke utført tetting med mansjetter og membran omkring rørgjennomføringer i vegg. Disse vil være mer utsatt for inntrekk av fukt og krever hyppig tilsyn og behandling av overflate. Membran (belegg og strie) har nådd forventet levetid, og vil ha kort/ usikker gjenværende funksjon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Mht. alder og påviste forhold anbefales det å installere et tett dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Løs W.C. Må festes bedre. TG 2 settes pga. alder og slitasje iht. levetid.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test. For videre omtale se punkt ventilasjon.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking ble ikke foretatt pga. bygningsmessige hindringer på kjøkken. Belegg og strie (membran) er synlig og kontrollerbar fra innsiden av rommet. Det er foretatt en visuell kontroll kombinert med bruk av fuktsøker i overflater. Enkelte avvik i utførelse er påvist (se punkt om membran), men det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner eller synlig/ merkbare svekkelser i materiale på befaringen. Mht. alder og påviste avvik anbefales det likevel å spare overflater for belastning med fritt vann, da det vurderes å være stor risiko knyttet til alder og slitasje i tiden som kommer.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Finnes ikke	

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Vedtekter AS Voldsminde VII

Vedtekter

for **AS Voldsminde VII** boligaksjeselskap, org nr 931 535 382

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.12.1954, sist endret den 17.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Voldsminde VII er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.800,- fordelt på 24 aksjer á kr. 4.200,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig, dvs. en aksje.

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Eksisterende andelseiere har forkjøpsrett når en andel skifter eier. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 10 dager fra selskapet fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og vilkår. Fristen er fem hverdager dersom selskapet har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet er kommet fram til selskaper minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

Vedtekter AS Voldsminde VII

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Aksjeeieren kan imidlertid overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten slikt samtykke.

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

- a aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. *Utover dette kan styret innvilge bruksoverlating for inntil ett år om gangen etter søknad, såfremt årsaken kommer under dette punkts avsnitt c.*
- b aksjeeieren er en juridisk person
- c aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- d et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- e det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Vedtekter AS Voldsminde VII

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Kun generalforsamlingen kan endre felleskostnadene.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

Vedtekter AS Voldsminde VII

(2) Styreleder og sekretær velges for to år av gangen, men skal ikke stå på valg i samme år. Styremedlem og varmedlem velges for ett år.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Nesteleder velges innad i styret på første styremøte etter ordinær generalforsamling.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men skriftlig fullmakt må fåreligge. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

Vedtekter AS Voldsminde VII

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

Vedtatt på generalforsamling 14. desember 1954
Revidert på generalforsamling 31. mai 1994
Revidert på generalforsamling 23. mai 2000
Revidert på generalforsamling 15. juni 2006
Revidert på generalforsamling 6. juni 2018

Husordensregler Voldsminde VII

Husordensreglene er et supplement til gjeldende lover i kapittel 5 i "Lov om burettslag ". Alle andelseiere plikter å sette seg inn i disse.

Husordensreglene er satt opp for å sikre trivsel for beboerne samt ro og orden i eiendommen. Alle som bor i eiendommen har ufravikelig plikt til å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler, samt de anvisninger som måtte bli gitt av selskapets styre, slik at alle medvirker til bevaring av fellesskapets verdier.

Dersom leieboerne forsømmer de plikter som påhviler dem i.h.t. husordensreglene, kan styret la utføre det forsømte arbeidet for vedkommendes regning. Dersom en andelseier til tross for advarsel misligholder sine forpliktelser vesentlig, kan aksjelaget pålegge andelseieren å selge andelen. Beboere som er foreldre eller foresatt for barn, er ansvarlig for disses adferd i og på eiendommen og hefter overfor husordensreglene i samsvar med ovenstående.

Såfremt det i enkelte leiligheter oppstår skade eller andre forhold som måtte antas å henhøre under selskapets forsikringsanordninger, skal dette umiddelbart meddeles styret. Derimot skal kostnader til alminnelig vedlikehold eller reparasjoner bæres av den som disponerer leiligheten. Dette inkluderer

For øvrig kan ingen leieboer foreta innkjøp eller reparasjoner som skal belastes selskapets driftskonto uten innhentet fullmakt fra styret.

Alminnelige ordensregler

- Inngangsdører skal alltid være låst. Lufting av trappeoppganger skal skje gjennom gangvinduene og gjøres av beboere ved behov.
- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongen.
- Taklukene på loft skal være lukket om vinteren. Dette gjelder både på tørkeloft og i egne loftsboeder.
- Barn må aldri være alene i kjeller eller på loft.
- Alle har plikt til å verne om plener og beplantning. Blomster ved inngangsparti er beboere i den respektive oppgang sitt ansvar.
- De som har fryseri i kjeller eller på loft, plikter å varsle styret om dette, da strømgift skal betales.
- Dyrehold er i utgangspunktet ikke noe sameiet kan nekte beboerne, men dyreholdet skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av

eiendommen gjennom støy eller annen problematisk adferd. Ved slike problemstillinger skal styret informeres for å foreta en vurdering av om dyreholdet må opphøre.

- Det er ikke tillatt å sette opp egne parabolantenner på balkongen.
- Røyking på fellesarealer innendørs er ikke tillatt.

Regler om ro i leiligheter og trappeganger

- Det skal i det daglige herske alminnelig ro i eiendommen. Leieboerne må påse at ingen leker eller støyer i trappegangene.
- Arbeid som utføres i egen leilighet eller i andre rom, må gjøres på en slik måte at det blir minst mulig sjanse for de øvrige leieboerne.
- Man skal ikke forstyrre naboens nattero. Banking, boring og annet arbeid som medfører støy må ikke utføres etter kl. 2200.
- Tv, radio og musikkanlegg bør brukes med forstand og da særlig om sommeren når vinduer og verandadører står åpne.

Bruksoverlating og framleie

- Borettslagslovens bestemmelser sier at alle har lovlig rett til framleie av leiligheten sin i opptil 30 dager i året. Disse 30 dager vil kunne benyttes til “Airbnb” og annen korttidsutleie avtalt privat mellom aksjeeier og leietaker. Styret skal likevel informeres om navn på leietaker og periode for framleie på grunn av brannsikkerhet og allmenn sikkerhet for de andre beboerne.
- Korttidsutleie i mer enn 30 dager i året er ikke tillatt.
- Langtidsframleie er i utgangspunktet ikke tillatt. Tillatelse kan dog innvilges av styret hvis det finnes tungtveiende grunner for dette, i opptil, men ikke mer enn, 1 år. Er leietaker i direkte familie med aksjeeier kan tillatelse innvilges i inntil 3 år. Dette punktet omtales mer grundig i aksjeselskapets vedtekter.
- Ingen form for framleie eller bruksoverlating skal forekomme uten at det blir søkt om dette til styret.

Bilparkering

- Sameiet disponerer i dag 11 parkeringsplasser som har lik bruksrett mellom alle 24 andelseiere. Andelseiere som ønsker å parkere må melde fra til styret om biltype, farge og registreringsnummer, og få utstedt oblat som klistres i vinduet på den aktuelle bilen.

- Beboere som disponerer flere biler vil kun ha anledning til å parkere én av dem til enhver tid.

- I tider der flere andelseiere ønsker parkering enn antall parkeringsplasser sameiet disponerer vil det være trangt om plassen, og det bes om å utvise skjønn og f.eks. parkere bilen en annen plass hvis man skal være borte en periode på ferie eller lignende.

- Det er på ingen måte lov til å “holde av” en parkeringsplass ved å parkere over to plasser i påvente av at en annen bil skal komme og få den ene plassen.

- Vi har ingen gjesteparkering.

- Biler som står på sameiets plasser uten oblat vil bli tauet bort for eiers regning uten advarsel. Beboere oppfordres til å legge lapp i vinduet om privat parkering på biler som observeres uten oblat. Ved gjentatte brudd på dette oppfordres beboere til å ringe tauebilfirma og få bilen tauet på eget initiativ.

- Parkeringsoblat utstedes kun til andelseiere og ikke til leietakere som ikke har eierandel i sameiet.

- Ved brudd på parkeringsreglene vil parkeringsoblat kunne inndras og beboers parkeringsrett vil frafalle.

Ventilasjon

- Ventilasjonssjaktene betraktes som felleseiendom og skal ikke endres uten styrets godkjenning. Dersom tilgangen til slike sjakter fra den enkelte leilighet blir dårligere, slik at det blir ekstra kostnader i forbindelse med evt. senere arbeid, blir ekstra kostnader belastet aksjonæren dette gjelder. Det er heller ikke tillatt å montere egne vifter.

- Felles ventilasjonsanlegg som er montert på loft i alle oppganger skal til enhver tid være påslått.

Varmepumpe

- Installasjon av varmepumpe er vedtatt tillatt for alle andeler og skal monteres og plasseres likt i alle leiligheter. Ved ønske om installasjon av varmepumpe skal dette søkes om til styret og bestilles av styret i tråd med rammeavtalen med leverandør. Andelseier vil være ansvarlig for kostnad ved installasjon og vedlikehold, samt eventuelle problemer som kan oppstå i forbindelse med støy, både i vår egen blokk og for naboer.

Vedfyring

- **Vedfyring er ikke tillatt under noen omstendigheter.** Pipene våre er blendet av i toppen og røyk vil kun spre seg internt i leilighetene hvis noe slikt forsøkes. Dette kan forvolde skade på inventar og person i hele oppgangen og er **strengt forbudt**. Beboer som ikke følger dette vil holdes ansvarlig for skader som oppstår.

Vannstoppekran

- Hver leieboer skal ha installert stoppekran som ikke stanser vanntilførsel til naboen ved stenging. Hvis beboere har slik stoppekran som stenger egen og naboen over trappeoppgangens tilgang til vann (gammel løsning som skal ha blitt utbedret) må styret informeres om dette.

Renhold fellesrom

- Ansvaret for renhold av fellesrom er pålagt leieboerne. I de enkelte oppganger skal det være etablert en turnusordning som sikrer at renhold foregår kontinuerlig.
- Utenom vasketurnus er beboere som har benyttet eller tilgriset fellesareal, ansvarlig for rydding og vasking i nødvendig omfang.
- Beboere som benytter vaskerom er ansvarlige for å holde dette i orden.
- Loftsgang, tørkelem og kjellergang, samt trappen ned til 4. etg., skal vaskes i henhold til turnusliste.
- Møbler og andre eiendeler skal plasseres i bod og ikke plasseres i fellesrom. Gjenstander som lagres i fellesrom kan fjernes uten forvarsel av styret.

Renhold trappeganger

- Det er etablert vaskeavtale med et lokalt vaskebyrå som sørger for at trappegangene blir vasket jevnlig. Beboere som griser til trappeoppgang skal selv sørge for at dette blir vasket og ikke vente til byrået kommer.

Bruk av vaskeri og tørkeloft

- Vaskemaskinene skal behandles så skånsomt som mulig. Følg bruksanvisningen. Evt. oppstått skade på maskinen, skal meldes til styret umiddelbart.

- Vaskeriet kan kun benyttes man – fre kl. 0800 – 2200, og lør-søn kl. 1000 - 1800. Utendørs tørkestativer skal ikke benyttes på søn- og helligdager.
- Den som benytter vaskeriet skal gjøre rent etter seg.
- Det er ikke tillatt å henge sengetøy, matter og håndklær synlig til lufting over balkongrekka.

Fasadeendring

- Fasadeendring i form av permanente endringer som er synlige på utsiden av blokken og balkongene er ikke tillatt. Eventuelle ønsker om slik endring kan søkes om til styret og i siste instans vedtas ved generalforsamling.

Uteareal

- Ansvaret for renhold og stell av utearealer er beboernes. Plenklipping og snømåking utføres av innleid firma.
- For boenheter over 1. etg. kan blomsterkasser ikke henges utenfor balkongen pga. faren det medfører hvis kassene faller ned.

Sykkelparkering

- Det er etablert sykkelparkering i trehuset som tidligere inneholdt søppeldunkene våre nede mot gata. Her er det stativ til 10 sykler som hele sameiet disponerer i fellesskap. Det oppfordres til å bruke dette framfor å parkere sykler i fellesarealer i trapperom og kjeller. Nøkler til ytterdør passer også i sykkelboden.

Avfall

Aksjelaget har egne avfallscontainere som står ved den store fellesplena ved innkjøringen til vår parkering. Større avfall som ikke passer i disse og avfall som ikke anses som husholdningsavfall, **skal ikke hensettes ved siden av disse**. Hver beboer er selv ansvarlig for større avfall og må selv sørge for at dette blir levert til gjenvinningsstasjon.

STYRET

Revidert mai 2004
Revidert juni 2006
Revidert juli 2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AS Voldsminde VII torsdag 23.05.2024 kl. 18:00
Sted: Ikke avklart

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Torstein Høe

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Markus Køteles

1.3 Valg av en aksjeeier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Henrik Sandnes og Kaisa Buknotten.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall aksjeeiere med stemmerett:17

Antall fullmakter:2

Totalt stemmeberettigede:19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ønske om at sted blir ført inn til neste innkalling.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Oppdaget at regnskapet for 2023 ikke var godkjent i generalforsamlings innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Boligselskapet er gjeldsfritt. Det foreslås at resultat og egenkapital blir stående på konto og at det iverksettes rørsjekk og en utredning på om vi bør isolere grunnmur.

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Det foreslås at styrehonorar økes til 45.000,- i året. Dette er fortsatt under landsgjennomsnittet for styrer som disponerer under 30 boliger

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 45 000,-

4. Saker fra styret/eierne

4.1 Installasjon av varmepumpe for egen regning og risiko

Enkelte beboere har ytret ønske om å installere varmepumpe etter vedtaket om å avvikle vedfyring ble iverksatt. Dette medfører fasadeendring og må avgjøres på generalforsamling.

Styret har tidligere evaluert om dette er en felles investering som kan dekkes av boligselskapets midler, men konkludert med at risikoen for at 24 varmepumper med utedel pekende mot naboens soverom kan skape såpass mye støy at vi kan havne i tvistesak med naboen og ikke kan bruke de som de er tiltenkt. En besparelse kontra vanlig elektrisk oppvarming vil være avhengig av at varmepumpene brukes hele døgnet.

Vedtak:

Vi holdt valg ved håndsopprekning. Alle var enige i dette. Vi stemte for at vi tillater fasadeendring i borettslaget.

17 stemmer totalt.

4.2 Vedtak ang disponering av parkeringsplasser

Det er per i dag ikke lenger nok parkeringsplasser til alle beboerne. Vi disponerer 11 plasser og må dermed ta en beslutning.

Vedtak:

Vi tok avgjørelsen i felleskap om å utsette saken til et senere møte, på bakgrunn av flere forhold.

4.3 Korttidsutleie via f.eks AirB'n'B når beboer ikke er hjemme

Det har kommet forespørsler om dette er tillatt. Tidligere vedtekter presiserer strenge regler for framleie, men slik korttidsutleie er ikke spesifikt beskrevet i vedtektene da de er skrevet i en tid før dette var vanlig. Spørsmålet er om korttidsutleie av denne typen tillates av vedtektene, hvis beboer oppfyller de andre kravene for framleie. Styret legger til grunn at vedtektenes strenge natur kommer av et ønske av at vi vil kjenner hverandre og ikke ha fremmede som går inn og ut av dørene våre. Slik korttidsutleie medbringer også en betydelig risiko for festbråk.

Vedtak:

Vi holdt valg ved håndsopprekning. Alle var enige i dette. Det ble et flertall for at vi ikke godkjenner forslaget om å tillatte muligheter til utleie gjennom Airbnb.

5. Valg

5.1 1 styremedlem for 2 år

På valg:

Markus Koteles

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Markus Koteles

5.2 1 varamedlem for 1 år

På valg:

Tamanna Agnihotri

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Tamanna Agnihotri

5.3 Valgkomite for 1 år

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Protokoll for AS Voldsminde VII

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torstein Høe (sign.)	27.05.2024
Sekretær	Markus Koteles (sign.)	25.05.2024
Protokollvitne	Kaisa Buknotten (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Henrik Sandnes (sign.)	29.05.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		552 048	552 048	0	618 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		91 584	91 584	0	158 112
Andre tillegg	1	21 312	21 312	0	21 312
Andre driftsinntekter	2	1 502	0	0	0
Sum driftsinntekter		666 446	664 944	0	797 824
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	0	-4 935
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	0	-35 000
Forretningsførerhonorar		-73 223	-70 521	0	-75 900
Honorar administrative tjenester		-3 445	0	0	-3 600
Eksterne honorar	5	-8 363	-9 250	0	-9 500
Drifts- og serviceavtaler	6	-23 613	-78 573	0	-21 500
Vaktmestertjenester		-45 718	0	0	-34 000
Renholdstjenester		-18 999	0	0	-24 350
Løpende vedlikehold	7	-33 177	-32 103	0	-223 000
Periodisk vedlikehold	8	-24 047	0	0	-72 000
Elektroniske fellesavtaler		-118 048	-104 518	0	-125 600
Forsikring		-93 742	-83 550	0	-102 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-127 637	-104 641	0	-122 900
Eiendomsavgifter		-81 375	-103 731	0	-85 400
Energi, felles		-22 151	-24 408	0	-32 300
Andre driftsutgifter	9	-2 984	-4 817	0	-3 600
Sum driftskostnader		-716 457	-656 048	0	-975 785
DRIFTSRESULTAT		-50 011	8 896	0	-177 961
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		37 511	15 818	0	39 600
Netto finansposter		37 511	15 818	0	39 600
Resultat før skattekostnad		-12 500	24 714	0	-138 361
Ordinært resultat etter skatt		-12 500	24 714	0	-138 361
ÅRSRESULTAT	10, 15	-12 500	24 714	0	-138 361
Disponering av totalresultat:		-12 500	24 714	0	-138 361
Overført til annen egenkapital		0	24 714	0	0
Overført fra annen egenkapital		-12 500	0	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	587 770	587 770
Sum anleggsmidler		587 770	587 770
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	20	20
Periodiserte kostnader	12	147 330	120 917
Mellomregning Klare Finans	12	18 722	11 185
Opptjente renter	12	37 511	15 818
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	1 102 256	1 153 449
Sum omløpsmidler		1 305 839	1 301 389
SUM EIENDELER		1 893 609	1 889 159

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	14, 15	100 800	100 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	1 493 829	1 506 329
Sum egenkapital		1 594 629	1 607 129
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	16, 17	88 000	88 000
Sum langsiktig gjeld		88 000	88 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		171 436	161 040
Skyldig off. myndigheter		2 298	2 298
Forskudd kunder		18 742	11 205
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		16 298	16 298
Påløpte kostnader		2 207	1 968
Annen kortsiktig gjeld		0	1 222
Sum kortsiktig gjeld		210 980	194 030
Sum gjeld		298 980	282 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 893 609	1 889 159
Pantstillelser	16	88 000	88 000

Sted: _____, dato: _____

Torstein Høe Leder	Markus Køteles Styremedlem	Lars Edvard Reiten Styremedlem
-----------------------	-------------------------------	-----------------------------------

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Budsjettet for 2023 er ikke godkjent, budsjetterte beløp står dermed i kr 0 i årsregnskapet.

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	21 312	21 312
Sum andre tillegg	21 312	21 312

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Viderefakturerering	1 502	0
Sum andre inntekter	1 502	0

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbetsgiveravgift	4 935	4 935
Sum personalkostnader	4 935	4 935

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.
Arbeidsgiveravgift er knyttet til styrehonoraret jf. note 4

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	35 000	35 000

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 813
Teknisk rådgivning	0	1 438
Sum eksterne honorarer	8 363	9 250

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	3 326
Avtale om vintervedlikehold	0	13 750
Avtale om sommervedlikehold	0	17 515
Avtale om renholdstjenester	0	21 498
Avtale om skadedyrbekjempelse	14 088	13 471
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	9 525	9 014
Sum drifts- og serviceavtaler	23 613	78 573

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	13 249	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	5 599	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 580	0
Reparasjon og vedlikehold annet	9 749	520
Sum vedlikehold	33 177	32 103

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Prosjektvedlikehold	24 047	0
Sum periodisk vedlikehold	24 047	0

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

Prosjektvedlikehold gjelder separering av avløpsledninger.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	100
Kontorrekvisita, trykksaker	0	480
Generalforsamling/årsmøte	1 320	0
Bankgebyrer	615	676
Andre gebyrer	1 049	1 981
Andre kostnader	0	1 580
Sum andre driftsutgifter	2 984	4 817

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	1 107 358	1 082 644
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-12 500	24 714
Årets endring i disponible midler	-12 500	24 714
Disponible midler i periodens slutt	1 094 859	1 107 358
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 094 859	1 107 358

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Byggmes. anl.	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 912	22 778	564 992	111 110	186 610	48 877
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 912	22 778	564 992	111 110	186 610	48 877
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	59 912	0	0	111 110	186 610	48 877
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	22 778	564 992	0	0	0
Antatt levetid i år :	5			5	15	20

	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 300 343
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 300 343
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 300 343
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	20

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Avskrivningssatsene som er brukt er for andre eiendeler 20-33 %.
Bygninger er anskaffet i 1954 og rehabilitert i 1995.

Note 12 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	1 102 254	1 153 447
Sum bankinnskudd	1 102 256	1 153 449

Note 14 - AKSJEKAPITAL

Aksjeeier	Eierandel Styremedlem/aksjeeie	
Torstein Høe	4,17 %	Styreleder
Lars Edvard Reiten	4,17 %	Styremedlem
Markus Køteles	4,17 %	Styremedlem

Selskapets aksjekapital er kr 100 800,- fordelt på 24 aksjer, hver pålydende kr 4 200,-
Aksjekapitalen er fordelt på en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett på generalforsamlingen.

Note 15 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 607 129	1 582 414
Aksje-/grunnkapital 01.01	100 800	100 800
Aksje-/grunnkapital 31.12	100 800	100 800
Annen egenkapital 01.01	1 506 329	1 481 614
Årets resultat	-12 500	24 714
Annen egenkapital 31.12	1 493 829	1 506 329
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 594 629	1 607 129

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	587 770
Restgjeld 31.12	88 000

Pålydende pantstillelser var kr. 88 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 17 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	88 000	88 000
Sum innskudd	88 000	88 000

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

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

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-03 10:39:49 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

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 nærområdet

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.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv 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:

Innherredsveien 90C, 7042 Trondheim. Gnr. 411, bnr. 108, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 79250128
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94 00 59 99, e-post: Km@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Kristoffer Menne

Avd. leder nybygg / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
94 00 59 99
Km@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Sentrum

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