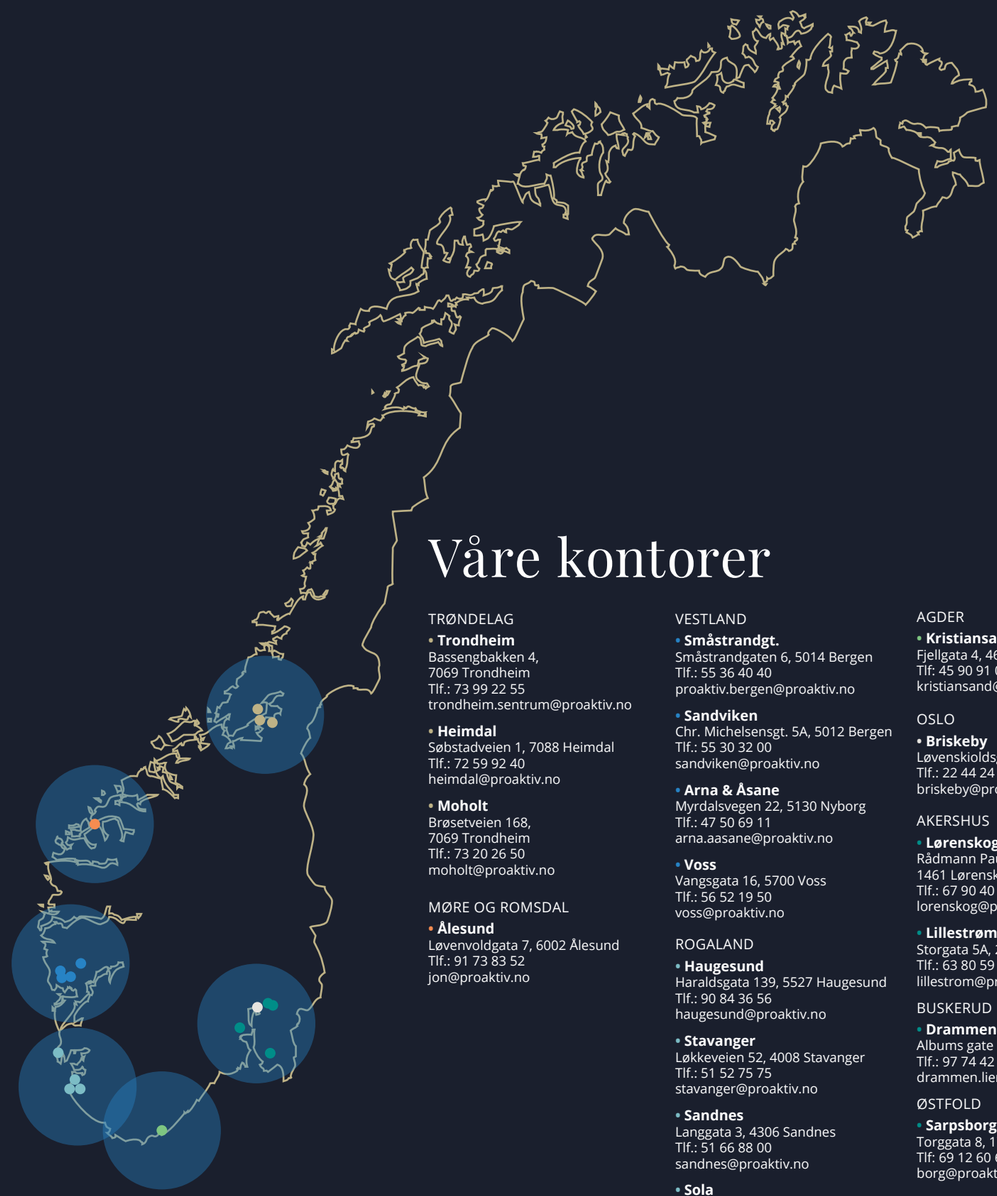
PROAKTIV

Lettstelt 2-roms med terrasse

SANDGATA 28



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

MIDTBYEN

Lys og lettstelt 2-roms leilighet midt i Trondheim sentrum. Veldrevet sameie. Stor terrasse. Fine fellesområder. Bod.

NØKKEL-INFORMASJON

Adresse: Sandgata 28, 7012 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 402, bnr. 305, snr. 9 i Sameiet Sandgata 28

Prisantydning: 2.690.000,-

Omkostninger: 68.340,-

Totalpris: 2.758.340,-

Kommunale avgifter: 13.040,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 2/1

BRA: 46 m²

BRA-i: 37 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Sameiet Sandgata 28 disponerer 23 garasjeplasser i P-hus. For mulighet for å få parkeringsplass må søknad sendes styret i sameiet.

Tomt: 3174 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.708,-

Felleskostnader inkl.:
- Adkomst + vedlik.avsetning kr. 370,-
- Drift boligdel kr. 1 015,-
- Forsikring kr. 185,-
- Fjernvarme kr. 613,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 525,-

Energimerke: Energiklasse: Grønn D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
18 Boligen i bilder
32 Vedlegg
36 Plantegninger
38 Kjerneinformasjon
45 Vedlegg
90 Budskjema

"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."

Oliver Heldal Johansen

Oliver Heldal Johansen

Mobil: 90 13 48 20
E-post: oliver@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

EN NY HVERDAG

Sandgata 28

Proaktiv Eiendomsmegling v/Oliver Heldal Johansen har den store gleden av å presentere Sandgata 28. Boligen ligger i et svært attraktivt område med alt av servicefunksjoner slik som shopping, kulturtilbud og uteliv i umiddelbar nærhet. Selv om boligen ligger i sentrum er dette kjent som et rolig boligstrøk med koselige gater og flere, flotte grøntområder. Dette må kunne sies å være den perfekte beliggenhet for de som ønsker å bo urbant, omkranset av alle fasiliteter og samtidig tilbaketrukket i et ærverdig område med en rik historie og mye sjel.

Kvaliteter å fremheve:
- Stor sør/øst- vendt terrasse med møbleringsmuligheter
- Fjernvarme inklusiv i fellesutgiftene
- Praktisk kjøkken med integrerte hvitevarer
- Enkel adkomst til fantastiske fellesarealer
- Stor bod på 9 kvm

Oliver Johansen

Oliver Heldal Johansen

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

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

PROAKTIV TRONDHEIM

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

Trondheim Sentrum
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf.: +47 73 99 22 55
E-post:
trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinke 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

MIDTBYEN

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *Midtbyen*

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
Med nærhet til alt fra herlig parkliv, sjarmerende kaféer til et bredt utvalg av kollektiv- og servicefunksjoner, finner vi Sandgata 28. Her får man en attraktiv leilighet beliggende i et urbant og sentral boligområde midt i Trondheim sentrum. Alt av servicefunksjoner som Trondheim har å by ligger her innen gangavstand.

Handel og servicetilbud
Her har man alle fasiliteter i umiddelbar nærhet. Det er gode shoppingmuligheter i Trondheims handlegate Nordre gate, samtidig som det finnes flere kjøpesentre i nærheten. Både Solsiden, Byhaven og Trondheim Torg er nærliggende kjøpesentre og har alle et rikt utvalg av butikker, restauranter og kaféer. Av dagligvare ligger både Bunnpris og Rema 1000 i kort gangavstand fra leiligheten. Dette er leiligheten for deg som verdsetter den urbane livsstilen med kort gangavstand til det

OFFENTLIG TRANSPORT

Dronningens gate 62 Linje 9	2 min 0.2 km
Hospitalskirka Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.2 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	5 min 0.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Leüthen Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Coop Extra Leuthenhaven Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	7 min
Vitusapotek Trondheim Torg	7 min

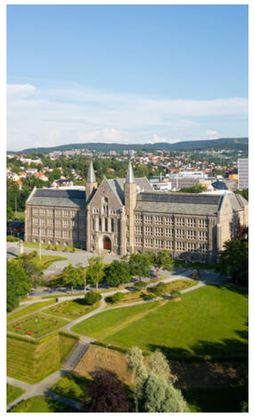
SPORT

Leutenhaven streetbasketbane Ballspill	6 min 0.4 km
Prinsens gt Turnhall	9 min 0.7 km
Impuls Treningssenter Leutenhaven	4 min
HIT Trondheim	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

NTNU Suhm-huset, Gunnerus gate,T...	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

aller meste.

Tur og rekreasjon
For den som er interessert i å holde seg i aktivitet huser byen flere treningsstudioer med ulike tilbud av gruppetrening ol. Foretrekker man heller å trene utendørs, kan Bymarka friste med utallige løypenett og stier sommer og vinter. Utover dette har man flere turmuligheter rundt om i byen og langs Nidelven. Bare få minutter unna boligen har man idylliske

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

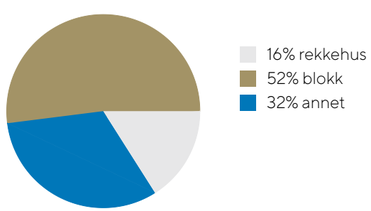
Skansen. Her har man både badeplass, store grønne gressplener, volleyballbane og den flotte restauranten Lille Skansen som kan by på deilige retter fra havet. Her kan du nyte finværsdagene i maritime omgivelser. I nærområdet inviterer også de pene parkanleggene på Ila, Marinen og Øya til rekreasjon og hygge.

Godt kollektivtilbud
Fra leiligheten tar det kun et par minutter å gå ned til Kongens gate og Prinsens gate. Her kjører en rekke bussruter med hyppige avganger til og fra sentrum, i tillegg til trikken som går oppover Byåsen mot Bymarka. Innen 5 minutters gange når man Dronningens gate som er knutepunktet for rutebusser i og utenfor Trondheim, samt flybussene. Det er også kort avstand til sentralbanestasjonen og Brattørkaia med hurtigbåtterminalen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eldre bygårder og noen få høyhus.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE

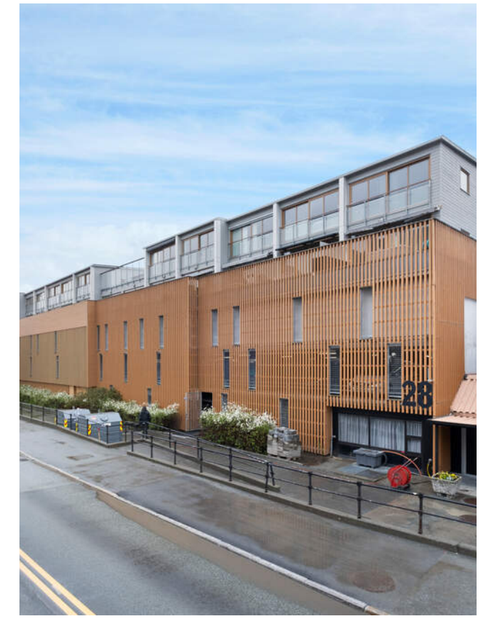


SKOLER

Birralee International School Trondheim (1...	9 min
293 elever, 20 klasser	0.7 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	8 min
263 elever, 19 klasser	0.7 km
Nidelven skole (1-10 kl.)	11 min
36 elever, 5 klasser	0.9 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	25 min
476 elever, 31 klasser	1.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.)	6 min
529 elever, 31 klasser	2.8 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min
Thora Storm avd. Adolf Øien	9 min
396 elever	0.7 km

BARNEHAGER

Løkkan barnehage (0-3 år)	3 min
14 barn	0.3 km
Steinerbarnehagen i Ila (1-5 år)	8 min
21 barn	0.7 km
Birralee barnehage (3-5 år)	9 min
43 barn	0.7 km



Skolekrets
Ila Barneskolekrets
Rosenborg Ungdomsskolekrets

Offentlig Kommunikasjon
Fra leiligheten tar det kun et par minutter å gå ned til Kongens gate og Prinsens gate. Her kjører en rekke bussruter med hyppige avganger til og fra sentrum, i tillegg til trikken som går oppover Byåsen mot Bymarka. Innen 5 minutters gange når man Dronningens gate som er knutepunktet for rutebusser i og utenfor Trondheim, samt flybussene. Det er også kort avstand til sentralbanestasjonen og Brattørkaia med hurtigbåtterminalen.

VELKOMMEN TIL SANDGATA 28

Vi starter utendørs – Boligen ligger i et svært attraktivt område med alt av servicefunksjoner slik som shopping, kulturtilbud og uteliv i umiddelbar nærhet.

Parkering
Sameiet Sandgata 28 disponerer 23 garasjeplasser i P-hus. For mulighet for å få parkeringsplass må søknad sendes styret i sameiet.

Ellers er det gate- og soneparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse
3 174 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i plan 9 (4.etasje) i et bygg som er kombinert næring og leiligheter. Deler av bygget består av parkeringshus. Byggets hovedkonstruksjon
er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater og trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et
betongdekke og det er vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig
Roger Stokke (befaringsdato: Torsdag, 11. juni 2026)

FELLES TAKTERRASSE
FOR BEBOERNE I
SAMEIET.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling v/Oliver Heldal Johansen har den store gleden av å presentere Sandgata 28. Boligen ligger i et svært attraktivt område med alt av servicefunksjoner slik som shopping, kulturtilbud og uteliv i umiddelbar nærhet. Selv om boligen ligger i sentrum er dette kjent som et rolig boligstrøk med koselige gater og flere, flotte grøntområder. Dette må kunne sies å være den perfekte beliggenhet for de som ønsker å bo urbant, omkranset av alle fasiliteter og samtidig tilbaketrukket i et ærverdig område med en rik historie og mye sjel.

Velkommen inn!
Tar man heisen opp til plan 9 blir man møtt av store fellesarealer med felles takterrasse, benkeplater og en lekeplass. Videre inn til leiligheten er entréen målt til 8,5 kvm og har god plass til å henge i fra seg yttertøy og sko. Langs entreén er det også et plassbygd garderobeskap for ekstra god lagringsplass.

Leilighetens stue- og kjøkkenløsning er målt til 16 kvm og er et ypperlig oppholdssted. Her kan man supplere med sofakrok, tv-bord og annet ønsket møblement. Stuen har god takhøyde og får rikelig med naturlig lysinnslipp fra "floor to ceiling" vinduene. Dette er med på å skape en lys og innbydende atmosfære til rommet. I tillegg ås er det plass til en hyggelig spisegruppe.

Med direkte adkomst fra stuen har man en terrasse på 12 kvm. Terrassen er sør/øst vendt som gir gode solforhold gjennom store deler av dagen. Her er det god plass til å innrede med sittegrupper og annet ønsket møblement.

Kjøkkenet er innredet i en skjermet del av rommet. Her får du godt med oppbevaringsplass i over- og underskap, samt gode arbeidsforhold på benkeplaten. Den lyse innredningen harmonerer også fint med leilighetens lyse vegger og lysinnslippet fra vinduene. Kjøkkenet er videre utstyrt med vaskemaskin, stekeovn, platetopp og kombinert kjøl- og fryseskap.

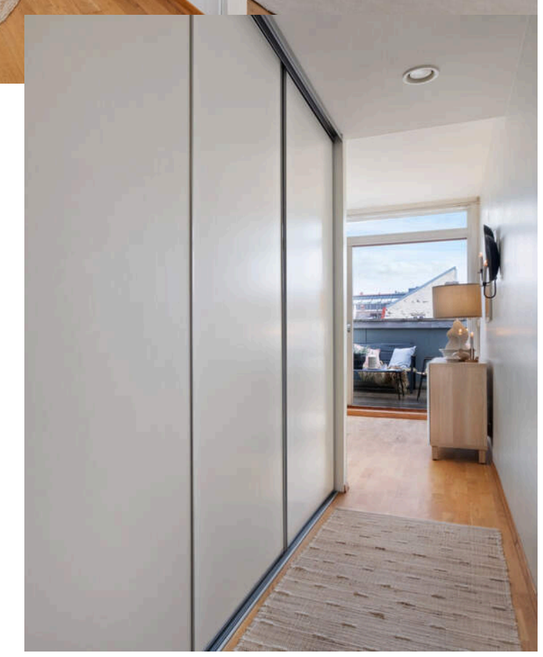
Leilighetens soverom er målt til 7,5 kvm og har god plass til stor seng, samt tiltenkt garderobeløsning. Baderommet har inngang via soverommet og har flislagte vegger og gulv i et kontrastbasert fargevalg. Badet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for oppvaskmaskin. Badet har også gulvvarme.

I tillegg har leiligheten en egen bod på 9 kvm.

Areal
Bruksareal:
2. etasje
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 9 kvm

4. etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm

PLASSBYGD GARDEROBESKAP FOR EKSTRA LAGRINGSPLASS.



STUE

Leilighetens stue- og kjøkkenløsning er målt til 16 kvm og er et ypperlig oppholdssted. Her kan man supplere med sofakrok, tv-bord og annet ønsket møblement.

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

Standard
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 1
TG1: 6
TG2: 6

TG2:
- Vinduer og dører: TG 2 er satt på grunn av registrerte funksjonsavvik ved dører og vinduer.

- Etasjeskille og gulv på grunn: TG 2 er satt på grunn av registrerte skjevheter i gulvflatene.

- Kjøkken (Overflater og innredning): TG 2 er satt på grunn av registrerte skader på gulvoverflater og løse fliser på vegg over benkeplate.

- Våtrom (Overflater): TG 2 er satt på grunn av avvik ved fallforhold og fuktsikring ved dør.

- Våtrom (Membran, tettesjikt og sluk): Badets tettesjikt har passert over halvparten av normal forventet brukstid. TG 2 er satt pga alder.

- Våtrom (Sanitærutstyr): TG 2 er satt pga ukjent/manglende håndtering av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

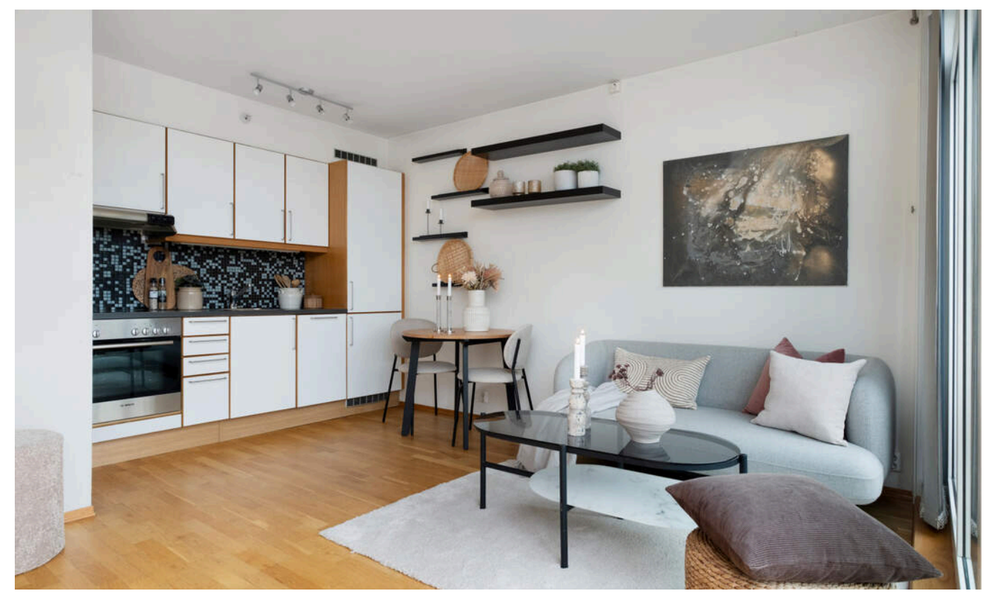
For mer utfyllende informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Oppvarming
Fjernvarme.

Energimerke
Grønn D

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

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



GOD TAKHØYDE OG DIREKTE UTGANG TIL EN ROMSLIG TERRASSE.

TERRASSE

Med direkte adkomst fra stuen har man en terrasse på 12 kvm. Terrassen er sør/øst vendt som gir gode solforhold gjennom store deler av dagen.

KJØKKEN

Kjøkkenet er innredet i en skjermet del av rommet. Her får du godt med oppbevaringsplass i over- og underskap, samt gode arbeidsforhold på benkeplaten.

BADEROM

Baderommet har inngang via soverommet og har flislagte vegger og gulv i et kontrastbasert fargevalg. Badet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for oppvaskmaskin.

SOVEROM

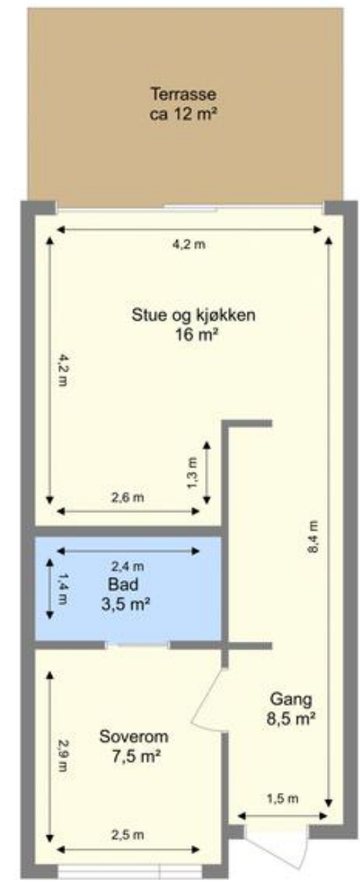
Leilighetens soverom er målt til 7,5 kvm og har god plass til stor seng, samt tiltenkt garderobeløsning.

PLANTEGNINGER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Sandgata 28 Snr.9

Plan 9



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 174 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet
Sameiet Sandgata 28 består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Utdrag fra ordinært årsmøte i sameiet 2024:
Sak 5.1 påbygg av terrasse mot Sandgata 30. (Hele forslaget kan leses i protokollen som er vedlagt) Vedtak: Saken avvises i mangel på nok kunnskap. Tas opp ved senere anledning. Enstemmig vedtatt.

Sak 5.2 Styret ber om fullmakt til å opprette en egen vedlikeholdskonto for fremtidig vedlikeholdsoppgaver. Vedtak: Kr.250.000,- fra 2024 budsjett avsettes på egen vedlikeholdskonto. Styret gis fullmakt til å bruke av avsetningen. Enstemmig vedtatt.

Utdrag fra ordinært årsmøte i sameiet 2025:
Sak 5 - endring av vedtekter. Vedtak: Enstemmig vedtatt. Vedlagt vedtekter er oppdatert.

Utdrag for ordinært årsmøte i sameiet 2026:
Vedlikehold av branndører i nødtrapp. Branndørene i nødtrapp mot Sandgata 30 på plan 8, 9, 10 og 11 ble remalt i sommeren 2026.
Oppgradering av tak over inngang. Taket over inngangspartiet ble pusset opp sammen med skifte av lysarmatur.
Skifte av dørpumpe på plan 4. Dørpumpen mellom hovedtrapp og parkering på plan 4 ble skiftet.

Felleskostnader pr. mnd
2.708,-

Felleskostnader inkluderer
De totale månedlige felleskostnadene er kr. 2 708,- og er fordelt slik:

- Adkomst + vedlik.avsetning kr. 370,-
- Drift boligdel kr. 1 015,-
- Forsikring kr. 185,-
- Fjernvarme kr. 613,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 525,-

Andel fellesformue
15.676,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Sameiets regnskap for 2025:
- Sum driftsresultat var kr. 16 929,-
- Sum årsresultat var kr. 34 029,-
- Sum egenkapital var kr. 456 348,-
Sameiet brukte totalt kr. 155 257,- på løpende vedlikehold, som blant annet bestod av reparasjon og vedlikehold av heisanlegget, VVS, el og fasade. I tillegg har sameiet en egen sparekonto for periodisk vedlikehold som nå har en sum på totalt kr. 338 445,-

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

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

Forkjøpsrett
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP979996

Formuesverdi primær
741.559,- for 2025

Formuesverdi sekundær
2.966.236,- for 2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
13.040,-
Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra eiendommens byggeår.
Det er utstedt ferdigattest for ombygd parkeringshus til boliger datert 13.06.2017.
Det er utstedt ferdigattest tiltak for takoverbygg over veranda datert 29.04.2013. (Gjelder annen seksjon, snr. 39)
Det er utstedt ferdigattest for innglassing av veranda datert 29.04.2014. (Gjelder annen seksjon, snr. 39)
Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring datert 30.11.2022.

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

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

5001/ 402/ 305/ 9:

09.01.1945 - Dokumentnr: 300076 - Erklæring/ avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningslovens § 8 og Trondheim vedtekter til samme

Overført fra: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:305 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
24.06.1954 - Dokumentnr: 303179 - Bestemmelse om bebyggelse
Sandgata forpliktet til uten erstatning å fjerne eller forandre tillatte vaske- og smørehall på nr. 26e.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:305 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
24.06.1954 - Dokumentnr: 303180 - Erklæring/ avtale
Melding fra bygningssjefen vedr. treskur. I samsvar med bygningslovens §8 og Trondheims vedtekt til samme er eieren av nr. 26c, Sandgata forpliktet til uten erstatning å fjerne eller forandre der av bygningsrådet 22/10-1947 tillatte treskur når bygningsrådet måtte forlange det.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:305 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
22.04.1960 - Dokumentnr: 301905 - Erklæring/ avtale
Melding fra bygningssjefen vedr. provisorisk kiosk. I samsvar med bygningslovens §8 og Trondheims vedtekt til samme, er eier av nr. 26, Sandgaten, forpliktet til uten erstatning å fjerne eller forandre den av bygningsrådet 1-7-1959 tillatte provisoriske kiosk når bygningsrådet forlanger det.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:305 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
29.04.1960 - Dokumentnr: 302040 - Bestemmelse om bebyggelse
Melding fra bygningssjefen vedr. tilbygg når gaten blir hevet

Overført fra: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:305 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
25.03.1988 - Dokumentnr: 8104 - Erklæring/ avtale
Nettstasjon i bygning på eiendommen Sandgaten 28, 402/305. Komanditselskap Sandgt. Parkeringshus A/S gir med dette TEV en stedsvarende rett til å drive nettstasjon i ovennenvte bygning.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:305 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
28.11.1991 - Dokumentnr: 21556 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:44 (Prinsens gate 39)
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:60 Snr:1
Bruksrett til 57 parkeringsplasser med best.om vedlikehold m.v. for gnr. 402 bnr. 44 og gnr. 402 bnr. 60 seksjon 1-18.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:305 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
28.11.1991 - Dokumentnr: 21556 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:401 Bnr:239 (Kjøpmannsgaten 65-69)
Bruksrett til 60 parkeringsplasser med best. om vedlikehold m.v.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:305 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
28.11.1991 - Dokumentnr: 21556 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:401 Bnr:326 (Krambugaten 3)
Bruksrett til 34 parkeringsplasser med best. om vedlikehold m.v.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:402 Bnr:305 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere
29.04.2008 - Dokumentnr: 346002 - Resek/ deling av seksjon
Seksjon som deles:

Snr: 2
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 2060/ 3090
Ny seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 38/ 3090
Terrassen er beregnet inn i sameiets fellesareal og ikke til den enkelte seksjon.
Eiendommen kan ha eldre heftelser/ rettigheter som er lagret i Statsarkivet i stedet for hos Kartverket. Slike heftelser må innhentes manuelt fra Statsarkivet, og kan være vanskelig å finne på grunn av blant annet manglende henvisninger, omfang, oppsett og oversiktlighet. Dersom eiendommen har heftelser/ rettigheter i Statsarkivet har megler forsøkt å innhente disse, men på grunn av ovennevnte kan det hende enkelte heftelser/ rettigheter ikke er funnet og kontrollert. Kjøper overtar risiko og ansvar knyttet til dette.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål. Eiendommen er regulert av plan r0118ak, og eiendommen er regulert til blant annet boliger og annet kombinert formål.

Leiligheten ligger i Midtbyen som er innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse. For boliger innenfor virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler.

Reguleringsplaner under arbeid:
Relaterte planer i området: r0118 - Midtbyplanen (28.8.1981) og r0118o - Sandgata 12 - 22 (22.6.1995).

r20180001 "Nordøstre kvadrant i Midtbyen"
Planforslaget er en områdeplan for den eksisterende bykjernen i Trondheim. Planforslaget gir tydeligere rammer for en mer effektiv arealutnyttelse der det er hensiktsmessig, og gir samtidig et tydeligere vern av de byggene det er naturlig å gi dette til.
r20180048 "Olav Trygvassons gate"
Miljøpakken ved Trondheim kommune skal utarbeide plangrunnlag for fornying av Olav Tryggvasons gate.

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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.

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

Grunnboksdato
Mandag, 24. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 690 000,00 (Prisantydning)

————————————————————
2 690 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

67 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————————
68 340,00 (Omkostninger totalt)

————————————————————
2 758 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

————————————————————

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

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

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

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

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig

beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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

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

Eier
Karstein Parelius Søreng

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 730 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti (Ordinær pris kr. 10.000,-) kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 61 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 665,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 7 545,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 922.

Totale kostnader kr. 89 362.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Kristoffer Menne

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Sandgata 28, 7012 TRONDHEIM

26 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sandgata 28	Sandgata 28	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Søreng, Karstein Parelius

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?

Side 1

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

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

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?

Side 2

☐ 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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Feil på ventilasjonsanlegget p.t. Se tilstandsrapport. Skal utbedres før salg

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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	Date
Karstein Parelius Søreng	**2026-08-26**

Identification

Karstein Parelius Søreng

Signicat

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

Sandgata 28
7012 Trondheim

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2008
BRA:	46 m^2
BRA-i:	37 m^2
Rapportdato:	11.6.2026 (Gyldig til 11.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	6	0	0

Supertakst

GNR: 402 BNR: 305 SNR: 9

Roger Stokke
Takst-Forum Trøndelag

roger.stokke@tft.no
91848248

Sandgata 28
7012 Trondheim

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/44154

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 er satt på grunn av registrerte funksjonsavvik ved dører og vinduer.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 2 er satt på grunn av registrerte skjevheter i gulvflatene.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG 2 er satt på grunn av registrerte skader på gulvoverflater og løse fliser på vegg over benkeplate.
Våtrom - Overflater	TG 2 er satt på grunn av avvik ved fallforhold og fuktsikring ved dør.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Badets tettesjikt har passert over halvparten av normal forventet brukstid. TG 2 er satt pga alder.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG 2 er satt pga ukjent/manglende håndtering av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Lovlighet / HMS

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukker er fra opprinnelig byggeår, og har gått ut på dato. Det gjøres oppmerksom på at det er eier/brukers ansvar å sørge for at røykvarslere og slukkeutstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand og fungerer som forutsatt. Kontroll og vedlikehold av dette utstyret inngår ikke i tilstandsrapportens omfang.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.6.2026	**11.6.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Karstein Parelius Søreng**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roger Stokke**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **91848248**
Epost: **roger.stokke@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Om bygningssakkyndig:
Takstmann/byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandgata 28, 7012 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **402** Bruksnr: **305** Festenr:
Seksjonsnr: **9** Andelsnr: Leilighetsnr: **8**

Byggeår: **2008**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i plan 9 (4.etasje) i et bygg som er kombinert næring og leiligheter. Deler av bygget består av parkeringshus. Byggets hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater og trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke og det er vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Plan 9 (4 etasje)	**37**	**37** Gang, soverom, bad og stue/kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Plan 7	**9**	**0**	**9** Bod med adkomst via fellesarealer.	**0**	**0**
Totalt m²	**46**	**37**	**9**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Terrasse er vist på planskissen,, men er ikke inkludert i arealoppsettet da den ikke har fysiske avgrensninger mot tilstøtende leiligheter.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Sprekk/skade i vinduskarm på soverom.

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Ytterdør uten glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Ytterdør tar i terskel og har behov for justering for å fungere friksjonsfritt. Soveromsvindu har registrert skade i karm og hengsel. Heve-/skyvedør i stue har mangelfull tilslutning mot karm og lar seg ikke lukke og låse som tiltenkt. Forholdene medfører redusert funksjon og behov for utbedring/justeringer. TG 2 er satt på grunn av registrerte funksjonsavvik ved dører og vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å justere ytterdør slik at denne åpner og lukker uten friksjon mot terskel. Skade på karm og hengsel ved soveromsvindu bør undersøkes nærmere og utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre videre slitasje. Heve-/skyvedør i stue bør justeres og eventuelt repareres slik at døren får tilfredsstillende tilslutning mot karm og kan lukkes og låses som tiltenkt. Videre vedlikehold og utskifting av slitte komponenter må påregnes dersom justering alene ikke gir tilfredsstillende resultat.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering av tilfeldig valgte punkter på gulvoverflater ble det stedvis registrert avvik, både som lokale ujevnheter og som generelle skjevheter i gulvflatene. TG 2 er satt på grunn av registrerte skjevheter i gulvflatene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Når det gjelder ujevnheter i gulv så er det ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Kjøkken

Skade i parkett.

Skade i parkett.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-2**

Ved kjøleskap/fryser ble det registrert sprekkdannelse i parketten. Stedvis har lamellaget løsnet fra underliggende sjikt, noe som har medført oppsprekkinger og redusert overflatekvalitet. Med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert skadelig fukt i overflater på befaringsdagen. Årsak er ukjent, men kondensering fra fryser eller lekkasje fra oppvaskmaskin kan ikke utelukkes. Det ble ikke registrert skader i selve kjøkkeninnredningen, men det anmerkes at fliser på vegg over benkeplate stedvis har løsnet. TG 2 er satt på grunn av registrerte skader på gulvoverflater, løse fliser over benkeplate, samt tegn til varmepåvirkning ved strømuttak bak kjøle-/fryseskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales undersøke muligheten for lokale utbedringer av gulvet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Det er foretatt utbedringer på ventilasjonsanlegget etter min befaring. Utbedringene er ikke besiktiget av meg, men det er oversendt dokumentasjon på utbedringene som ble utført av Trønderklima som ligger til grunn for valgt tilstandsgrad.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja

Brannslukker er fra opprinnelig byggeår, og har gått ut på dato. Det gjøres oppmerksom på at det er eier/brukers ansvar å sørge for at røykvarslere og slukkeutstyr til enhver tid er i forskriftsmessig stand og fungerer som forutsatt. Kontroll og vedlikehold av dette utstyret inngår ikke i tilstandsrapportens omfang.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	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?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget, og det er ikke visuelt verifisert om avløpssystemet er luftet over tak. Ingen symptomer på lekkasjer eller avvik ble registrert på befaringen. Jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser anbefales for å sikre god avrenning.

6.6 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen symptomer på skader eller avvik ble registrert.	

6.7 Elektrisk

Smeltet klisterlapp eller lignende fra kjøleskap.

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

Oppsummering av elektrisk

I bakkant av kjøl/fryseskap ble det registrert smeltet klistremerke/informasjonslapp eller lignende materiale ved strømuttak og ledningsføring. Årsaken til forholdet er ukjent, og det kan ikke fastslås når eller hvordan varmepåvirkningen har oppstått.
Det presiseres at undertegnede ikke har gjennomført en el-kontroll, og vurderingen er basert på visuell observasjon uten bruk av måleinstrumenter, eller funksjonstesting. For full visshet om tilstand av anlegget så må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Ytterligere undersøkelser av smeltet materiale bak kjøl/fryseskap anbefales.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen symptomer på avvik i tilknytning vannbåren varmesystem ble registrert på befaringen.	

6.9 Ventilasjon

Defekt reim og innfesting i ventilasjonsaggregat.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det ble foretatt utbedringer på ventilasjonsanlegget i 2026.

Når var siste service på anlegget?

2026

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er foretatt utbedringer på ventilasjonsanlegget etter min befaring. Utbedringene er ikke besiktiget av meg, men det er oversendt dokumentasjon på utbedringene som ble utført av Trønderklima som ligger til grunn for valgt tilstandsgrad.	

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet har flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Ved en enkel nivellering ble det registrert svakt fall mot sluk. Det anmerkes at det ikke er tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp sluk, samt at det ikke er tilstrekkelig fuktsikring ved skyvedør. Det ble registrert sår i gulvflis i front av dusjkabinett. TG 2 er satt på grunn av avvik ved fallforhold og fuktsikring ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger. Fritt vann ved dør bør unngås.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Tilslutning mellom klemring og gulvmembran er tildekket med flislim. Eventuell mansjett er ikke synlig, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon. Badets tettesjikt har passert over halvparten av normal forventet brukstid. TG 2 er satt pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. I baderomsinnredning så ble det registrert avflassing/svelling etter fukt på bakvegg. TG 2 er satt pga ukjent/manglende håndtering av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er foretatt utbedringer på ventilasjonsanlegget etter min befaring. Utbedringene er ikke besiktiget av meg, men det er oversendt dokumentasjon på utbedringene som ble utført av Trønderklima som ligger til grunn for valgt tilstandsgrad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

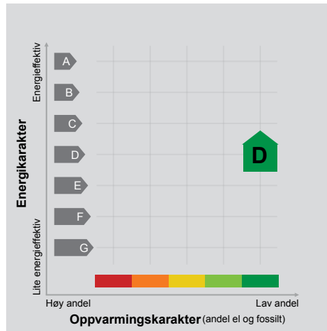
Det ble foretatt en besiktigelse og fuktmålinger i vegg via luke under vannbåren varme fra tilstøtende garderobe i gang. Ingen symptomer på skader ble registrert.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

ENERGIATTEST

Adresse	Sandgata 28
Postnummer	7012
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	402
Bruksnummer	305
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10462355
Bruksenhetsnummer	H0408
Merkenummer	Energiattest-2025-116824
Dato	08.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDGATA 28

(org. nr. 993 002 194)

Opprinnelig vedtatt av årsmøtet 11. juni 2008, endret av årsmøtet 31. mars 2025.

1. GENERELT
Sameiets navn er Sameiet Sandgata 28. Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse:

• Seksjon 1 (Næringsseksjon): 1/3
• Seksjon 2-41 (Boligseksjoner): 2/3 til sammen

2. FORMÅL
Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 402, bnr. 305 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art. Sameiets formål er å forestå driften av sameiets eiendom i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameierne. Disse vedtekter, med senere eventuelle endringer, er bindende for nåværende og fremtidige sameiere.

2. RÅDERETT
3.1 Rettslig råderett
Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Den enkelte sameier rår som en eier over sameieandelen, og råderetten innebærer bl.a. rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lovgivning.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Ved salg av seksjon plikter selger/sameier å fremlegge vedtektene og eventuelle andre bestemmelser som sameierne er forpliktet til å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtagelse av disse som bindende for seg.

Ved overdragelse og ved utleie er selger/utleier forpliktet til å underrette styret og sameiets forretningsfører skriftlig. Selger/utleier plikter å påse at erverver/leietager skriftlig forplikter seg

til å følge sameiets vedtekter og ordensregler samt vedtak fattet av årsmøter og styret. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr

Med de begrensninger som følger av lov om eierseksjoner kan ingen erverve mer enn to boligseksjoner.

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

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, screens, innglassing mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Det skal gis adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.

Boligseksjonen har eksklusiv tilgang og råderett over heis og trappeløp.

3.2 Ordensregler
Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING
Seksjonene 2 - 41 disponerer 23 parkeringsplasser på plan nivå 3, merket fra 1 til 23.
Sameiet har fastsatt følgende bestemmelser om bruk av parkeringsplassene:

- Seksjoner større enn 40 kvm har til enhver tid enerett til parkeringsplass.
- Seksjoner mindre enn 40 kvm kan søke styret om fast p-plass. Retten til leie for disse seksjonene gjelder kun i seksjonseiers eiertid. Ved overdragelse skal styret tildele plassen etter ansiennitet på venteliste. Det er en forutsetning for å få tildelt plass at søkeren har bil eller planlegger anskaffelse av bil i rimelig nær framtid.
- Når seksjonseier mindre enn 40 kvm leier ut egen leilighet, kan leietaker søke styret om leie av parkeringsplass i leietiden. Parkeringsplass tildeles da av styret etter ansiennitet på venteliste. Det er en forutsetning for å få tildelt plass at søkeren har bil eller planlegger anskaffelse av bil i rimelig nær framtid.
- Alle seksjoner med rett til p-plass må betale vederlag for drifts- og vedlikeholdsutgifter.
- Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring.

Enerett til bruk av p-plass på fellesareal kan under enhver omstendighet ikke ha lengre varighet enn det som følger av eierseksjonsloven § 25, dvs. 1. januar 2048.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer eller andre steder som styret anviser.
Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Personer med behov for tilrettelagt plass har rett til å få tildelt dette så fremt behovet kan dokumenteres og at det finnes slike plasser tilgjengelig. Retten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD
Med henvisning til eierseksjonslovens §§ 32 og 33 presiseres følgende:
Hver sameier er forpliktet til å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon (hoveddel og tilleggsdel), herunder besørge og bekoste vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks.

Boligseksjonene skal alene besørge og bekoste vedlikehold og fornyelse av fasaden rundt/ utenfor sine seksjoner, inklusive tak, vinduer, balkongdører og ytterdører. Næringsseksjonen skal alene besørge og bekoste vedlikehold og fornyelse av fasaden rundt/ utenfor Næringsseksjonen.

Dersom ikke annet fremgår av nærværende vedtekter, skal fellesarealer besørges av seksjonene i fellesskap. Kostnadsfordelingen for dette fremgår av pkt. 6 nedenfor.

Vedlikehold og endringer på boligseksjonene som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot utearealer og fellesarealer, herunder oppsetting og utskiftning av markiser m.v., må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike tilfeller pålegge sameiere å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtyper, samt farger. Utvendige forandringer av tak og av fasade på boligseksjonene, herunder balkong eller veranda, av bygningsmessig eller fargemessig karakter, kan ikke skje uten vedtak i årsmøtet.

Dersom en sameier unnlater å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulempe eller skade, kan styret la slikt vedlikehold utføres for sameierens regning etter forutgående skriftlig varsel med 1 måneds frist. En sameier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Enhver sameier har krav på at fellesarealer og fellesinstallasjoner vedlikeholdes forsvarlig. Sameiet må erstatte tap som manglende vedlikehold påfører sameiere gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER
(1) Felleskostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter nytten for den enkelte seksjon, eller etter forbruk fra den enkelte seksjon.

Forretningsførsel, regnskap og styrehonorar fordeles med 70% til boligseksjoner og 30% til næring.

Bygningsforsikring fordeles med 54% til boligseksjoner og 46% til næringsseksjonen.

Drift og vedlikehold av heis/ventilasjon, vann- og rørsystemer, vaktmestertjenester, renhold, strømkostnader som knyttes til boligseksjonen skal fordeles etter boligbrøk inkludert flatt fordeling av fellesarealer. Tilsvarende svarer næringsseksjonen til sin andel av disse kostnadene direkte.

Boligseksjonene betaler 10 000,- til næringsseksjonen for rett til gjennomkjøring i parkeringsanlegget.

Kostnader til drift og vedlikehold av sprinkler, heis og trappeløp belastes boligseksjonene alene så lenge næringsdelen ikke har tilgang til disse arealene.

Kostnader tilknyttet boligseksjonene og fjernvarme skal dekkes av hver enkelt boligseksjon etter sin andel av seksjonsbrøk.

Følgende kostnadene fordeles flatt med lik andel på alle boligseksjoner.
- Kostnader til Kabel Tv/Internett

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser i parkeringskjeller, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer.

Alle kostnader som kan henføres direkte til boligseksjonene og til fellesarealene og bygningsdel for boligseksjonene henføres til denne alene. Alle kostnader som kan henføres til Næringsseksjonen og til areal og bygningsdel som kan henføres til denne bæres av denne alene.

7. INNKALLING AV AKONTO BELØP
Den enkelte sameier skal den 1. hver måned forskuddsvis betale akontobeløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnader. Dersom årsmøtet har vedtatt at det skal innkalles akontobeløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen (vedlikeholdsfond), skal akontobeløpet som styret fastsetter omfatte dette.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall svarer sameierne den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Den enkelte sameier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

8. PANTERETT
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet (legalpant), jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9. FORSIKRING
Styret tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, betaler seksjonseieren egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade forøvrig på sameiets eiendom, dekker sameiet egenandelen. Den enkelte sameier plikter å tegne vanlig og nødvendig forsikring for sin bruksenhet. For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til (leietaker).

10. ÅRSMØTE
Sameiets øverste myndighet utøves av ordinært og ekstraordinært årsmøte.

10.1 Innkalling
Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når eier av Næringsseksjonen eller minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkallelse til møte skjer med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere varsel, likevel minimum 3 dager.
Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal saker som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen til ordinært årsmøte skal følge styrets årsregnskap.

10.2 Saksfelt
Ordinært årsmøte skal behandle
- konstituering
- - resultatregnskap og balanse
- valg av styre og revisor, herunder særskilt valg av styrets leder
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles med mindre samtlige sameiere er til stede og samtykker.

10.3 Møteledelse, protokoll og deltakere
Møtet ledes av styrets formann med mindre møtet med alminnelig flertall velger møteleder som ikke behøver være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen undertegnes av møteleder og av en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

På årsmøtet har hver sameier (seksjon) "stemmevekt" i henhold til sameiebrøken (den brøkseksjonen har fått ved seksjonering).

Sameier kan møte ved fullmakt som ikke behøver å være sameier. Skriftlig og datert fullmakt skal fremlegges ved åpningen av møtet. Sameier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon, samt leier av Næringsseksjonen har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller har gyldig forfall.

10.4 Avstemmingsregler flertallskrav m.v.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

For beslutninger som utelukkende angår boligseksjonene og ikke berører Næringsseksjonen, avgjøres beslutningen alene av boligseksjonene. Denne bestemmelse går i tilfelle motstrid foran øvrige bestemmelser i disse vedtekter.

For beslutninger som utelukkende angår Næringsseksjonen og ikke berører boligseksjonene, avgjøres beslutningen alene av Næringsseksjonen. Denne bestemmelse går i tilfelle motstrid foran øvrige bestemmelser i disse vedtekter.

Spørsmål som berører både boligseksjonene og Næringsseksjonen, herunder endring av vedtekter, samt vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, krever tilslutning fra Næringsseksjonen og to tredeler av seksjonseiere bolig.

Boligseksjonene og næringsseksjonen kan uansett ikke motsette seg tiltak som utelukkende eller i det vesentlige tjener den annen parts interesser. Slike tiltak skal i rimelig utstrekning utføres skånsomt for den annen part, og skal ikke under noen omstendighet påføre den annen part vesentlig eller unødig ulempe eller kostnad.

For øvrig gjelder flertallsreglene i eierseksjonsloven §§ 49-51.

11. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum 4 medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer og styreleder velges med alminnelig flertall av myndige sameiere, dog slik at

Næringsseksjonen skal være representert i styret med minst ett medlem. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Myndige leietagere er valgbare til styret.

Det velges dessuten med alminnelig flertall av myndige sameiere 2 varamedlemmer. Myndige leietagere er valgbare som varamedlemmer.

Styremedlem og varamedlem velges for to år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Styrets medlemmer kan gjenvelges.

De styremedlemmer og varamedlemmer som ikke er på valg utgjør valgkomiteen.

11.1 Styrets ansvar, myndighet og møter
Styret forestår den vanlige forvaltning av sameiets anliggender og ivaretakelse av sameiets interesser, i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Styreleder sørger for at styret holder møte så ofte som det trenges. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Avgjørelser som kan treffes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også treffes av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er han ikke til stede skal styret med alminnelig flertall velge en annen møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitt stemmer. Hvert styremedlem har en stemme. Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Det skal føres referat fra styremøtene. Referatet skal signeres av alle fremmøtte styremedlemmer.

11.2 Inhabilitet
Verken styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11.3 Representasjon
Utad representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

12. MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. REGNSKAP OG REVISION
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskap. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg.

14. PROFILERING AV NÆRINGSSEKSJONEN
Boligseksjonene aksepterer at Næringsseksjonen har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor Næringsseksjonen og utenfor fellesareal i tilknytning til Næringsseksjonen.

15. MISLIGHOLD
Sameierne plikter å overholde vedtekter, husordensregler og andre regler fastsatt av sameiet. Brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret i samsvar med eierseksjonsloven § 38, pålegge vedkommende å selge seksjonen innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

15.2 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret, etter reglene i eierseksjonslovens § 39, kreve fravikelse av seksjonene etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

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

Vedlegg

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDGATA 28

Vedtatt på beboermøte 20.april 2026

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER
Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen form for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Sykler skal parkeres i sykkelboden på plan 1.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall og matavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Papp og papir, glass og plastemballasje leveres på returpunkt i nærområdet. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer eller utenfor bygget.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIG
Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl 23.00 – 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl 21.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD
Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person og holdes unna lekeplass. Lufting av husdyr skal skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold og i særlige tilfelles beslutte at dyret må fjernes dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSER
Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier og søkes løst i minnelighet før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret skal påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varslet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg eller lov om eierseksjoner § 38.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Sameiet Sandgata 28 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		826 596	800 936	826 600	826 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		276 960	262 080	277 000	277 000
Andre tillegg	1	162 408	142 452	162 300	162 300
Fjernvarme		379 392	379 392	379 500	379 500
Andre driftsinntekter	2	63 959	57 099	65 000	59 400
Sum driftsinntekter		**1 709 315**	**1 641 959**	**1 710 400**	**1 704 800**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar		-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-88 596	-85 765	-88 600	-92 400
Honorar administrative tjenester		1 333	-2 533	-5 000	0
Eksterne honorar	4	-9 592	-13 768	-9 125	-9 200
Kontingent/felleskostnader	5	-11 782	-4 317	0	-6 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-44 221	-37 737	-44 300	-34 200
Vaktmestertjenester		-61 501	-61 055	-62 200	-64 000
Renholdstjenester		-65 971	-65 952	-66 000	-68 600
Løpende vedlikehold	7	-155 257	-72 897	-100 000	-110 000
Periodisk vedlikehold	8	-338 445	-49 300	-250 000	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-266 584	-262 000	-277 000	-252 000
Forsikring		-161 069	-141 158	-162 300	-180 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-12 353	-6 940	-8 000	-7 000
Energi, felles		-295 040	-340 661	-462 500	-422 000
Andre driftsutgifter	9	-69 207	-48 391	-32 300	-33 000
Sum driftskostnader		**-1 692 386**	**-1 306 575**	**-1 681 425**	**-1 642 500**
DRIFTSRESULTAT		**16 929**	**335 384**	**28 975**	**62 300**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		17 100	9 664	7 000	10 000
Netto finansposter		**17 100**	**9 664**	**7 000**	**10 000**
Resultat før skattekostnad		**34 029**	**345 048**	**35 975**	**72 300**
Ordinært resultat etter skatt		34 029	345 048	35 975	72 300
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**34 029**	**345 048**	**35 975**	**72 300**
Disponering av totalresultat:		34 029	345 048	35 975	72 300
Overført til annen egenkapital		34 029	345 048	0	0

Org.nr: 993 002 194 - 399

Side 3 av 19

Sameiet Sandgata 28 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	456 348	422 319
Sum egenkapital		**456 348**	**422 319**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10	411 000	111 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**411 000**	**111 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 879	163 576
Skyldig off. myndigheter		59 600	0
Forskudd kunder		24 305	23 742
Påløpte kostnader		50 805	36 474
Sum kortsiktig gjeld		**380 589**	**223 792**
Sum gjeld		**791 589**	**334 792**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 247 937**	**757 111**

Sted:_____, dato:_____

Lillian Fjerdingen
Leder

Vidar Nymo
Styremedlem

Bård Erling Haugen
Styremedlem

Ola Kristoffer Sæthre
Styremedlem

Org.nr: 993 002 194 - 399

Side 5 av 19

Sameiet Sandgata 28 - Noter 2025

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	10 000	20 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar	39 697	7 725
Kontorrekvisita, trykksaker	620	0
Gaver	1 498	570
Generalforsamling/årsmøte	3 500	3 500
Bankgebyrer	698	657
Andre gebyrer	4 655	3 509
Tilskudd bomiljø	1 339	2 992
Julebord/styresamling	7 200	8 000
Andre kostnader	0	1 439
Sum andre driftsutgifter	**69 207**	**48 391**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**516 319**	**132 971**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	34 029	345 048
Tilført avsetninger	300 000	0
Overført øremerkede midler	-400 000	-11 000
Årets endring i disponible midler	**-65 971**	**334 048**
Disponible midler i periodens slutt	**449 848**	**516 319**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**11 000**	**0**
Andre øremerkede midler 01.01.	**6 000**	**6 000**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	400 000	11 000
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**411 500**	**11 000**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-111 000**	**-61 700**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-300 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-411 000**	**-111 000**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**456 348**	**422 319**

Note 11 - 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.

Org.nr: 993 002 194 - 399

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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

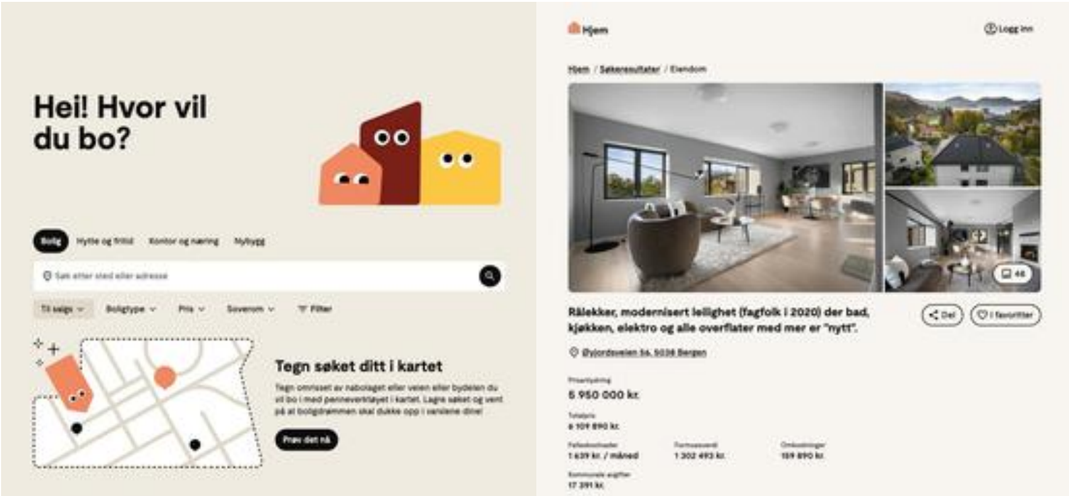
Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg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



Hjem.no

Hjem.no er en markedsplass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.

Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Sandgata 28, 7012 TRONDHEIM. Gnr. 402, bnr. 305, snr. 9 i Sameiet Sandgata 28, oppdragsnr.: 1300260381
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94005999, 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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no

Oliver Heldal Johansen
Eiendomsemglerfullmektig
901 34 820
oliver@proaktiv.no

PROAKTIV

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