PROAKTIV



Innbydende & romslig

FROSTAVEIEN 11A



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



LADEMOEN/ROSENDAL

Innbydende & romslig 2 roms leilighet. Strøkent bad fra 2021 og kjøkken fra 2017. Solrik balkong. Balansert ventilasjon.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Frostaveien 11A, 7068 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 411, bnr. 79, andelsnr. 9, org.nummer 985825955 i Rosendal Borettslag

Prisantydning: 2.590.000,-

Omkostninger: 9.590,-

Andel fellesgjeld: 697.773,-

Totalpris: 3.297.363,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 2/1

BRA: 66 m²

BRA-i: 64 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Området har boligsoneparkering i sone 22 etter gjeldende bestemmelser.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomt: 467 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 9.587,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på fellesgjeld, vedlikehold, felles bygningsforsikring, renhold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, tv og bredbånd m.m.

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Intervju med selger

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

32 Vedlegg

36 Plantegninger

38 Kjerneinformasjon

45 Vedlegg

97 Budskjema

«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



LADEMOEN/ROSENDAL

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *LADEMOEN/ROSENDAL*

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

Lademoen/Rosendal byr på herlig parkliv, sjarmerende kaféer og umiddelbar nærhet til kollektiv- og servicefunksjoner som gjør området svært ettertraktet for spesielt unge og studenter. Det er gang- og sykkelavstand til det meste, samtidig som hyppige bussavganger bringer deg til byens øvrige lokasjoner på kort tid.

Leilighetens sentrumsnære beliggenhet gjør at det er kort vei til det meste. Lademoen har fått et kraftig løft de senere år og byr på kaféer, restauranter og puber, som for eksempel Ramp og Mellomveien. I tillegg. I tillegg har man et hyggelig parkområde i Lademoparken. Parken oppgraderes, som alt annet i området, i disse dager. Nå er også gamle Rosendal kino pusset opp og huser teateret og Rosendal kafé. Dagligvarebutikken Bunnpris ligger et kvartal unna med lange åpningstider og post i butikk. På Lademoen finnes også treningssenteret Feel24, tannlege og frisør.



OFFENTLIG TRANSPORT

Buran Totalt 13 ulike linjer	2 min 0.1 km
Lilleby stasjon Linje R60, R70	8 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	20 min 1.7 km
Dronningens gate 62 Linje 9	7 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rosendal Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Bunnpris Buran Post i butikk	4 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

Solsiden Kjøpesenter	12 min
Apotek 1 Solsiden	10 min

SPORT

Buranbanen Fotball	4 min 0.3 km
Jarlebanen - kgb Fotball	10 min 0.8 km
Feel24 Buran	4 min
3T-Solsiden	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Solsiden Senter	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





Området er fremhevet som et satsningsområde i kommunens miljøpakke. Det er besluttet at Innherredsveien skal bli miljøgate, og dette arbeidet er påbegynt med prøveperiode. Trafikken har dermed blitt betydelig redusert, som også er en følge av Strindheimtunnelen. Les mer om dette på http://miljopakken.no/prosjekter/innherredsveien.

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

Den flotte bydelsparken Lademoparken ligger rett over veien for bygården. Parken er hyggelig beplantet og er et populært sted å nyte godværsdagene på. Fra Lademoen er kun en kort sykkeltur opp til Lade som er kjent for store grøntområder, fine turmuligheter og nærhet til fjorden. I idylliske omgivelser langs fjorden slynger Ladestien seg fra Ladehammeren til Grilstadfjæra. Langs stien ligger flere av byens fineste badeplasser, parkområder og ballplasser, samt serveringsstedene Ladekaia, Sponhuset og Flipper. Stien har sin sjarm året rundt og passer meget godt til flere formål, enten man ønsker å ta en søndagstur i behagelig tempo eller legge ut på en lengre løpetur.

Det er også en aktivitetspark like i nærheten, hvor Buran fotballbane ligger. Her er det aktiviteter for store og små, og dette er et område som passer godt for både yngre og familiefolk. I nærområdet blir det flere grønne lunger og det vil bli torg i forbindelse med utvikling av Innherredsveien som miljøgate.

Fra leiligheten tar det kun fem minutters å gå ned til Solsiden med et yrende byliv på både dag- og kveldstid. På Solsiden kjøpesenter finner du mange ulike butikker med noe for enhver smak. På utsiden av senteret ligger serveringsstedene

BOLIGMASSE

100% blokk



på rad og rekke. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv utover kveldene. Ved Portalen på Solsiden finnes det en større Rema 1000 med søndagsåpen avdeling og treningssenteret 3T. Fra Solsiden kan man spasere over Blomsterbrua for å komme inn til bykjernen.

En rekke bussruter passerer holdeplassene Buran og Rosendal som ligger like ved leiligheten. Her har også flybussen trasé med jevnlige avganger. De mange og hyppige bussforbindelsene gjør at man enkelt kommer seg rundt og til ulike deler av byen. For studenter er det bussruter som går til de fleste av byens største studiesteder, som NTNU på Dragvoll, DMMH på Dalen ved Strindheim, samt Høyskoleparken med NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen og St. Olavs Hospital.

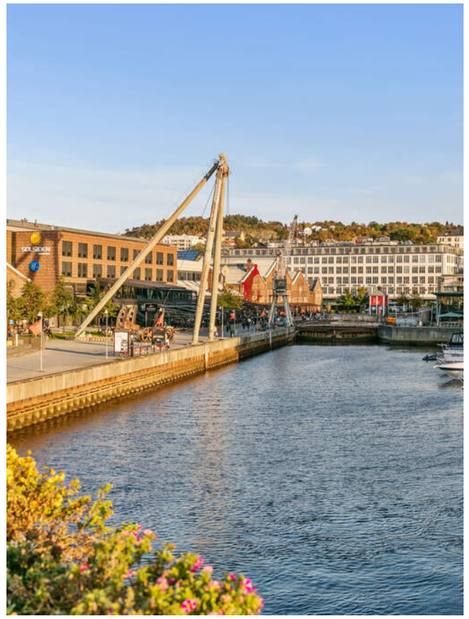
Fra leiligheten er det fem minutters gange til togstasjonen på Lilleby. Her går lokaltoget nordover mot Værnes flyplass og Steinkjer, samt sørover i retning Oslo via Trondheim sentralbanestasjon.

SKOLER

Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Bispehaugen skole (1-7 kl.) 269 elever, 15 klasser	11 min 1 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 219 elever, 12 klasser	16 min 1.4 km
Lade skole (1-10 kl.) 663 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	13 min 1.1 km
Cissi Klein videregående skole	21 min
Thora Storm videregående skole 1100 elever	22 min 2 km

BARNEHAGER

Voldsminde barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Lademoen barnehage (0-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Weidemannsveien barnehage (0-5 år) 25 barn	8 min 0.7 km



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse.

Adkomst

Tast inn "Frostaveien 11A" på din GPS og du vil nå få den raskeste veibeskrivelsen fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.

Livet i Frostaveien 11A

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

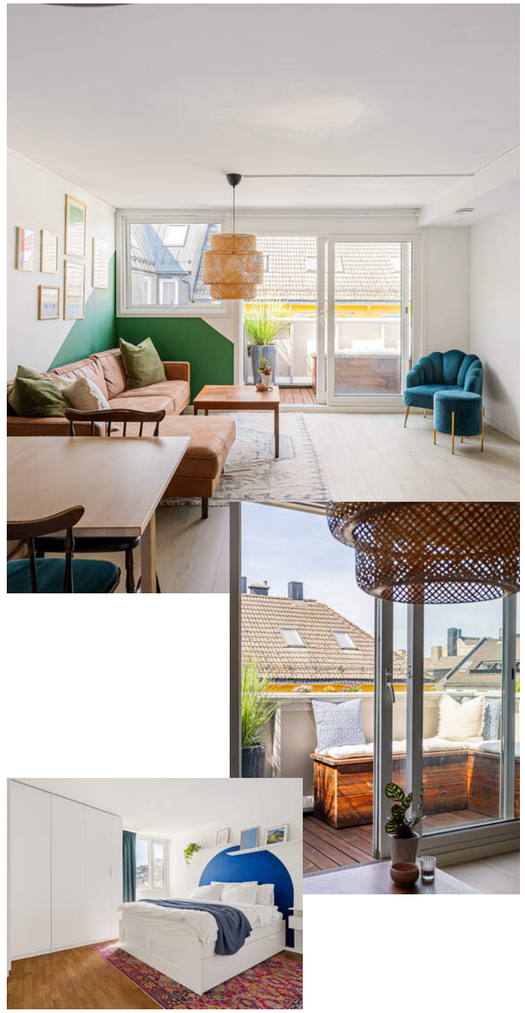
Selger: Jenny og Jan Markus

Når kjøpte dere boligen?
Vi kjøpte leiligheten i april 2021 og flytta inn i juli samme år.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?
Vi har vært veldig glade for den åpne planløsninga, som har gitt oss mulighet til å samle venner og familie hjemme hos oss. På det meste har vi vært 20 personer til middag her!
Med bussholdeplass rett utenfor døra har det vært enkelt både å få besøk, og å komme seg til alle kanter av byen på kort tid. Vi kommer til å savne de gode naboene vi har blitt glade i, verdens hyggeligste vaktmester og den store felles hagen på baksida av borettslaget.

Hva var avgjørende for valget deres?
Da vi skulle kjøpe var vi ute etter en stor toroms hvor vi kunne samle venner og familie, med sentral plassering i byen og gjerne balkong. I denne leiligheten fant vi alt vi ønska oss. Vi var allerede interessert i Buran som område, og har blitt mer og mer glad i bydelen etter hvert som vi har bodd her.

Hvorfor skal dere flytte?
Vi har stortrivdes i leiligheten, og kunne gjerne bodd her lengre! Etter fire år ser vi likevel behov for litt mer plass, og vi fant drømmeleiligheten med to ekstra soverom på Lademoen. Når vi kunne fortsette å bo i området vi har blitt så glade i, var det vanskelig å ikke gripe den muligheten.



Hva har dere likt best med området?
Buran ligger langt nok fra sentrum til at man får rolige omgivelser, men nærme nok til at du aldri er mer enn 10 minutter fra Midtbyen. Det er også en bydel med mye personlighet som stadig er i utvikling, og det har vært gøy å se hvordan området bare blir bedre og bedre. I tillegg må vi nevne Lademoparken, som vi har nytt godt av å bo et steinkast unna. Det er ingenting bedre enn å kunne ta med seg grill og noen venner ut i parken på en fin sommerdag.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?
De siste årene har det vært mye byggearbeid i området, både med oppgraderinga av Innherredsveien, renovasjon av borettslaget, og ulike byggeprosjekter i nærområdet. Vi skal ikke legge skjul på at dette til tider har vært utfordrende, men vi er glade for å se at Buran satses på, og at man nå begynner å se resultatene av dette arbeidet.

Hvordan er solforholdene på eiendommen?
Vi vil nødig skryte, men solforholdene er så bra som vi kunne fått dem. Du får morgensola inn på soverommet, og i 11-12-tida begynner sola å komme til på balkongen. Da får du sol på balkongen og inn i stua resten av ettermiddagen og kvelden.

Hvordan vil dere beskrive naboskapet?
Det er mange unge voksne i etableringsfase i borettslaget, og vi har derfor vært mange i samme livssituasjon. Samtidig er det også en del beboere som har bodd her i mange år. Vi har vært heldige med gode naboer som har vært på tilbudssida og ønska å bidra til et godt bomiljø. Vi har ikke hatt noen konflikter med noen naboer, og det er alltid hyggelig å møte dem på gata eller i heisen.

Til slutt – Beskriv boligen med tre ord!
Åpen, sosial og sentral!

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL FROSTAVEIEN 11A

Vi starter utendørs. Leilighetens sentrumsnære beliggenhet gjør at det er kort vei til det meste. En leilighet perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med den urbane livsstilen.

Parkering
Området har boligsoneparkering i sone 22 etter gjeldende bestemmelser. Kostnaden for boligsoneparkering er ca. kr. 785,- per måned. Det er også muligheter for gjestekort for kr. 359,- per uke. For mer informasjon se: https://www.trondheim.kommune.no/parkering/innhold/boligsone/.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse
467,00 m²

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjon og etasjeskillere av betong. Utvendig fasade består av fasadeplater og teglstein. Vinduer med 2-lags isolerglass. Flatt tak antatt tekket med papp.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt den 09.11.2026 av Tom Gunnar Witsø ved WitsøSvea, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.



OPPGRADERING I 2021
SOM FASADER,
BALKONGER, VINDUER
OG BALKONGDØR SAMT
INSTALLERT BALANSERT
VENTILASJON.

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 ved Madelen Rekkebo har gleden av å presentere en innbydende og svært romslig 2-roms leilighet, beliggende godt plassert ved attraktive Lademoen/Rosendal. Boligen har gjennom selgers eiertid gjennomgått flere oppgraderinger som har gjort den moderne, samt velholdt. Takstmann har vurdert alle punkter i sin rapport med TG1 og TG0. Her vil man få en god standard og en leilighet som består av en innbydende stue, kjøkken, stort soverom, gang, tiltalende baderom, solfylt balkong og bod/kontor.

Eiendommen har en god beliggenhet, litt tilbaketrukket fra den ellers travle sentrumskjernen. Det er et rolig og populært område. Her er det gangavstand til hjertet av byen, spesielt med tanke på de som ikke bruker offentlig eller privat transport. Med denne beliggenheten har man nærhet til alt man skulle ha behov for.

Velkommen inn!

Leiligheten har en av de bedre plasseringene i byggets 4. etasje med adkomst via heis eller trappeløp. Det er en romslig leilighet med et samlet areal på ca. 64 kvm. Når du kommer inn i leiligheten møtes du av en lys entré målt til ca. 5 kvm. Det er plass til oppbevaring i nisjen, samt plass til skoskap og oppheng for bekledning. Gangen ble i 2025 malt i Sun Room og Aperitif fra Klint. I forbindelse med oppgradering av badet ble veggen mellom badet og gangen flyttet og bygget opp på nytt med nye hyller i 2021. I tillegg ble det lagt opp spotter i taket, da det ble installert balansert ventilasjon i 2021, og taket ble senket. Arbeidet ble gjort av Trønderblikk.

Stuen har en god utforming og oppleves tiltalende og luftig. Oppholdsrommet er målt til hele 31,8 kvm, dette gjør det enkelt å innrede med ulike møblement som spisegruppe i en del av rommet og sofagruppe i den andre. Stuen er malt i fargen Chi og figuren på veggen i Blåveisblad. I 2022 ble det satt opp solide svevende bokhyller. Disse kan lett demonteres om ønskelig. Stuen får rikelig med lys gjennom store vinduer i enden av rommet. Dette bidrar til godt med lysinnslipp og en god romfølelse gjennom dagen. Leiligheten har balansert ventilasjon, og i likhet med i gangen ble det også i stua installert dimbare spotter.

Fra stuen har man utgang til en trivelig balkong. Her kommer man ut til en sjarmerende uteplass med gode solforhold gjennom ettermiddagen. Ute på balkongen er det lagt ny platting i 2022, malt gelender, samt laget plassbygde sittekasser som kan medfølge hvis ønskelig. Det ble også i 2021 lagt opp terrassevarmer og utendørs stikkontakt av elektriker fra Vintervoll. Et ypperlig ster å tilbringe lange finværsdager.

Det innbydende kjøkkenet fra 2017 ligger litt tilbaketrukket fra stuedelen. Innredningen består av moderne skap, med et appellerende fargevalg. Den mørkere benkeplaten står i fin stil til de lyse frontene. Kjøkkenøyen er et flott supplement til resten av innredningen, og gir ekstra oppbevaring- og benkeplass. I likhet med resten av leiligheten er det også her gjort praktiske tiltak som å henge opp magnetisk knivlist, satt inn ny kjøkkenvifte med plasmafilter i 2021, nye lister og fuget kjøkkenbenken i 2022. Videre er kjøkkenet utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, ventilator, kjøleskap og fryser.



Tidløst og strøkent baderom på ca. 4 kvm, med behagelig gulvvarme. Badet ble renovert i høsten 2021. Arbeidet ble utført av Rørfunn AS. Gjennom oppgraderingen ble det støpt nytt gulv med fall, lagt nye sluk, sveisemembran på hele badet, rør-i-rør bak toalettet, nye fliser, nye hvitevarer og ny baderomsinnredning. Badet er utstyrt med dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett, innredning med servant, speilskap og opplegg for vaskemaskin.

Leilighetens soverom er målt til 16,3 kvm. Soverommet har god plass til garderobeløsning og dobbeltseng. Soverommet er malt i Chi og «sengegavl» i fargen Midnattsblå. Det store vinduet har utsikt mot naboens bakgård, og gir behagelig morgensol.

Til leiligheten medfølger det også romslig bod på ca. 5,2 kvm. Nåværende eiere har benyttet boden som kontor. Inne i boden er det plassbygd pult i eik. Elektriker fra Vintervoll trakk strøm fra soverommet og installerte dimbare lys. Selgerne hang også opp akustikkplater i tak og på vegger for å forbedre romklangen. For øvrig er det kjellerbod på ca. 2 kvm.

Velkommen til hyggelig boligopplevelse med Proaktiv Eiendomsmegling!

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

4. etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 4 kvm



Kommentar fra takstmannen:

- Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

- Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

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

Takstmann har vurdert de fleste punkter (1/8) til TG0:
- Fuktsøk

Takstmann har vurdert resterende (7/8) punkter til TG1.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.



Oppvarming

- Elektrisk

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon

Energimerke

Rød F

Info strømforbruk

Strømstøtteordning: NEI

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.

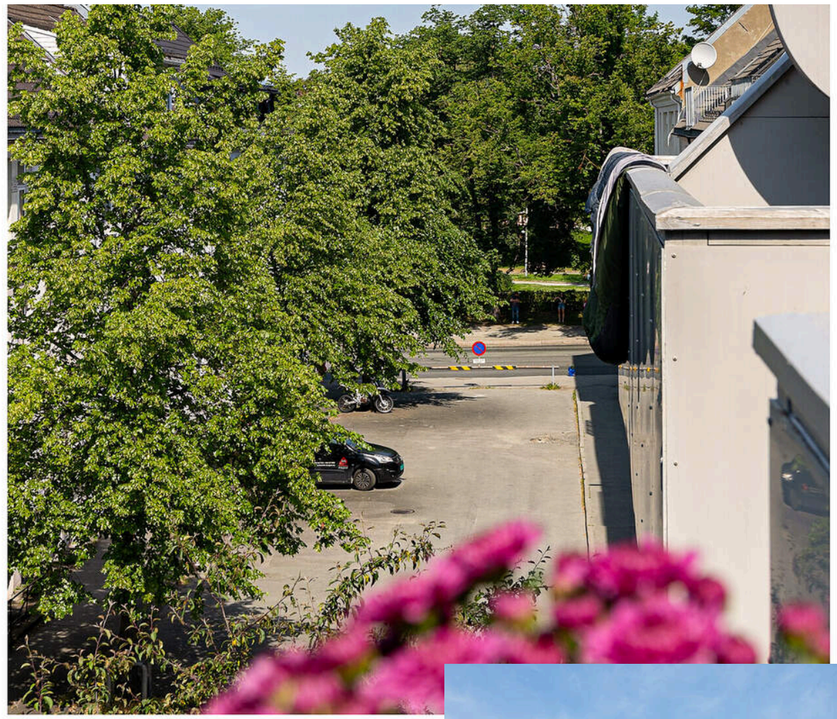
Hvitevarer

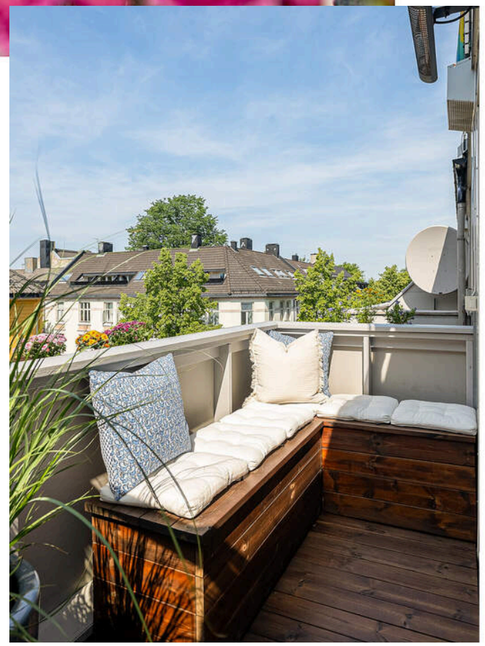
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

BOLIGEN HAR GJENNOM SELGERS EIERTID GJENNOMGÅTT FLERE OPPGRADERINGER SOM BIDRAR TIL DEN MODERNE STANDARDEN.

STUEN HAR STORE VINDUER I ENDEN AV ROMMET. DETTE BIDRAR TIL LYSINNSLIPP OG EN GOD ROMFØLELSE GJENNOM DAGEN.







SOLFYLT BALKONG.
EN SJARMERENDE
UTEPLASS MED GODE
SOLFORHOLD GJENNOM
ETTERMIDDAGEN.

INNBYDENDE KJØKKEN FRA 2017

Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp, ventilator, kjøleskap og fryser. Her er det gjort praktiske tiltak som å ha hengt opp magnetisk knivlist, satt inn ny kjøkkenvifte, lagt nye lister og fuget kjøkkenbenken.







TIDLØST OG STRØKENT BADEROM

Badet ble i høsten 2021 renovert og har fått TG0 av takstmann.
Badet er utstyrt med dusjvegger av glass og dusjgarnityr
på vegg, vegghengt toalett, innredning med servant,
speilskap og opplegg for vaskemaskin.





STORT SOVEROM

Soverommet har god plass til
garderobeløsning og dobbeltseng.



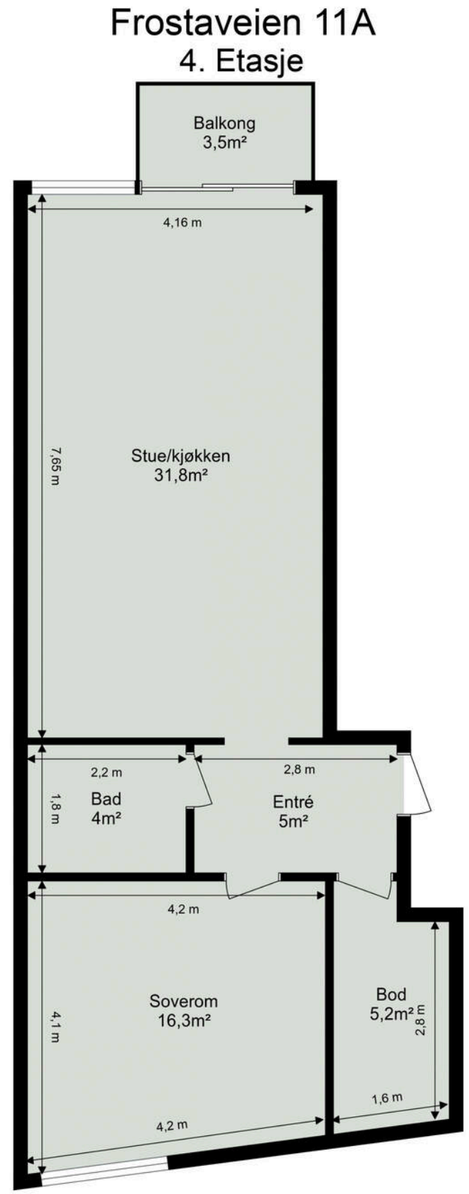


INNVENDIG BOD

Til leiligheten medfølger det også romslig bod på 5,2 kvm. Inne i boden er det plassbygd pult i eik og det er trukket strøm inn fra soverommet.



PLANSKISSE



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
467,00 m²

ØKONOMI

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget
Styrets arbeid i siste periode:
- I 2021 gjorde borettslaget store oppgraderinger. Det ble rehabilitert fasader, balkonger, vinduer og balkongdør samt installert balansert ventilasjon.
- Service av varmtvannstanker, vaskemaskiner og tørketromler i 2023.
- I mai 2024 inngikk borettslaget ny, og etter styrets mening betydelig bedre, TV- og internettavtale:
Altibox Flex M. Beboere kan selv velge mellom forskjellige løsninger innenfor TV og internett. Om man ikke har behov for TV kan man også velge dette bort, for raskere internettkobling.
- Et av styrets største fokusområder i 2024 har vært å få satt opp en fornuftig og realistisk vedlikeholdsplan. Planen viser hva borettslaget planlegger å gjøre av periodisk vedlikehold de neste ti årene, og gir dem en forventet oversikt over utgiftene. Vedlikehold er dyrt, men det er enda dyrere å la være.

Borettslaget har vært opptatt av å spre de større og dyrere vedlikeholdsprosjektene (som å bytte ut calling-anlegget og inngangsdører til leilighetene) utover, slik at borettslaget via felleskostnadene får tid til å spare opp penger til å betale for tiltakene.
- Styret ser for seg at de i framtiden må ta opp noe lån for å gjennomføre planlagt og nødvendig vedlikehold, da oppsparte midler ikke vil kunne dekke alle de større utgiftene.

Informasjon om varmtvannsforsyning:
Leilighet nr 39 - 47 i 1. etasje har egne varmtvannsberedere i sin leilighet.
Leilighet nr 1 - 38 har felles varmvannsforsyning. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene for leilighetene 1 - 38.

Felleskostnader pr. mnd
9.587,-

Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag på fellesgjeld, vedlikehold, felles bygningsforsikring, renhold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, tv og bredbånd m.m.

Andel fellesgjeld
697.773,- per tirsdag, 10. november 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslagets samlede fellesgjeld er ifølge regnskap pr. 04.03.2026 kr. 30 460 249,34,-

Lånenummer: 90517174954, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 04.03.2026: 9 573 687,-
Andel av saldo: 0,-
Første termin: 30.12.2007Første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 30.12.2040)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 385 396,-
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 252 295,-
Flytende rente.
IN-lån.

Lånenummer: 12117012229, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 5.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 04.03.2026: 1 698 980,-
Andel av saldo: 41 115,-
Første termin/første avdrag: 01.10.2022 (siste termin 01.10.2039)
Flytende rente

Lånenummer: 12128579921, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 5.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37
Saldo per 04.03.2026: 278 807,-
Andel av saldo: 6 747,-
Første termin/første avdrag: 15.11.2015 (siste termin 15.05.2035)
Flytende rente

Lånenummer: 146392444, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 4.07% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 04.03.2026: 16 308 592,-
Andel av saldo: 394 662,-
Første termin/første avdrag: 01.03.2024 (siste termin 01.09.2053)
Flytende rente

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning):
Boligselskapet tilbyr individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Denne ordningen gir den enkelte andelseier adgang til å betale ned deler av fellesgjelden som er knyttet til andelen han / hun eier. Andelseier får dermed redusert sine månedlige boutgifter. Nåværende eier har allerede nedbetalt sin andel av IN-lån.

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Borettslagets økonomi:
Regnskapet for 2024 viser et driftsresultat på kr. 1 510 561,-.
Driftsresultatet var kr. 183 704,- mindre enn budsjettert. Dette er hovedsakelig på grunn av høyere kostnader knyttet til periodisk vedlikehold, samt tilskudd for å bedre bomiljøet.
Årsresultatet for borettslaget i 2024 utgjorde kr. 31 951,-.
Årsresultatet ble benyttet til reduksjon av udekket tap og resterende utenom redusert restansvar ble overført til egenkapital IN-ordning.
Egenkapitalen i borettslaget utgjorde per 31.12.2024 kr. -8 482 217,-.
Totale disponible midler i borettslaget per 31.12.2024 var kr. 254 327,-.
Endringen i totale disponible midler sammenlignet med året før var kr. 1 155 245,-.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold
Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettshavere.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring Nuf
Polisenummer SP0007068141

Sikringsordning
Boligselskapet er med i sikringsordning.

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

Formuesverdi primær
906.450,- for 2023

Formuesverdi sekundær
3.625.798,- for 2023

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
Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

Andre utgifter
I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring. Selger opplyser følgende om sine kostnader knyttet til dette:

Strøm
Leverandør: Tibber
Strøm: ca. kr. 4000,- i året
Nettleie: ca. kr. 5500,-

Kabel-TV
Leverandør: Altibox
Årlig kostnad: Inngår i felleskostnader

Internett
Leverandør: Altibox
Årlig kostnad: Inngår i felleskostnader
Hastighet: 200 megabit
Det er mulig å få raskere internett opptil 1000 Megabit, eller få f.eks. flere strømmetjenester inkludert.

Innboforsikring
Leverandør: Frende Forsikring
Årlig kostnad: ca. 1 632,-

Beløpene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og vil dermed variere.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 22.12.2004 for bruksendring fra næring til bolig, ferdigattest for fasaderehabilitering datert 21.03.2023 og ferdigattest for tiltak om utvidelse av brannalarmanlegg datert 18.05.2011.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
Ingen registrerte på andelen.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til nåværende sentrumsformål, samt bevaring av kulturmiljø. Eiendommen er videre regulert til boligformål og følger bestemmelsene i reguleringsplan r0281, stadfestet 29.11.1937.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R20190002 som gjelder fornying av Innherredsveien som en del av miljøpakken/miljøgate, samt R20220039 (Innherredsveien 71) som har som hensikt å rive eksisterende bebyggelse. Den nye bebyggelsen, som vil går under navnet Rosendalkvartalet, er planlagt med forretningsarealer på bakkeplan og boliger fra 2. etasje og med uteoppholdsareal på taket av næringsarealet.

Utvidelse av virkeområde for hyblifirseringsbestemmelse - sluttvedtak datert 07.03.2024. Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

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

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

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

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

Grunnboksdato
Onsdag, 21. januar 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 590 000,00 (Prisantydning)

697 773,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
3 287 773,00 (Kontraktsum totalt)
697 773,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
3 287 773,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 500,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 590,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
3 288 863,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 297 363,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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

Innbo og løsøre
Utstyr:
Pult på kontoret/bod og møblene på balkongen kan godt medfølge, da disse er plassbygde. Om ønskelig kan de også lett fjernes.

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
Jenny Westrum-Rein
Jan Markus Johannessen

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 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-, kredittkostnad kr. 3 000,-, visninger og overtakelse kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, markedsføringspakke kr. 21 900,- og oppslag i grunnboken kr. 250,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8 433,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer, og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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

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

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

Ansvarlig selskap
Pacta eiendom, orgnr. 983 374 654

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 09.11.2027

Frostaveien 11A, 7068 TRONDHEIM

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Trondheim	Leilighet	1300260004
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Jenny Westrum-Rein og Jan Markus Johannessen	07.2021	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Jenny Westrum-Rein) Ja, deler av eiertiden. (Jan Markus Johannessen) Ja, deler av eiertiden.
Når og hvor lenge har du bodd i boligen?	(Jenny Westrum-Rein) Bodde i boligen selv fra juli 2021 til september 2025. (Jan Markus Johannessen) Bodde i boligen selv fra juli 2021 til september 2025.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	Totalrenovering i 2021. Nytt sluk, varmekabler, sveisemembran, fliser, elektriske kretser, inventar og ventilasjon. Alt utenom reisverket på badet ble fjernet og og deretter bygget ut av fagfolk.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2021 Bad - totalrenovering gjennomført av Rørfunn AS (org nr. 974437589).
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Vi har dokumentasjon og samsvarserklæring på alt arbeid utført på badet.

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Hele borettslaget fikk balansert ventilasjon i perioden 2021-2022.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Trønderblikk (org nr. 961800986) installerte balansert ventilasjon for hele borettslaget.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2021 Nytt sikringsskap, LED downlights i stua. 2021 Trakk strøm og monterte lamper på soverom og innendørs bod.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2021 Nytt sikringsskap, og LED downlights i stua - Elpartner AS (org nr. 930153923) på vegne av Trønderblikk. 2021 Trakk strøm og monterte lamper på soverom og innendørs bod, monterte terassevarmer på balkongen - Vintervoll AS (org nr. 929314832)

Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura og Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Faktura, samsvarserklæring og dokumentasjon.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	2023 - Fuktinntrenging i taket fra boligen over, noen dråper som rant fra taket i stua. Forsikringssak på borettslagets forsikring.
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	2023 - Fuktinntrenging i taket fra boligen over. Fagfolk utbedret lekkasjen.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Styret i borettslaget har dokumentasjon, da det gikk på borettslagets forsikring.

Gjensidige

Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	2020 Borettslaget byttet kledning på 9B.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Styret i borettslaget og TOBB sitter med all dokumentasjon.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Annet
Spesifiser hvilket/hvilke skadedyr eller insekter	Det var sukkermaur på balkongen i 2021.
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Sukkermaurene døde etter en runde med maurgift. Vi så ikke maur etter det. Ingen skade på balkongen.
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei

Gjensidige

11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

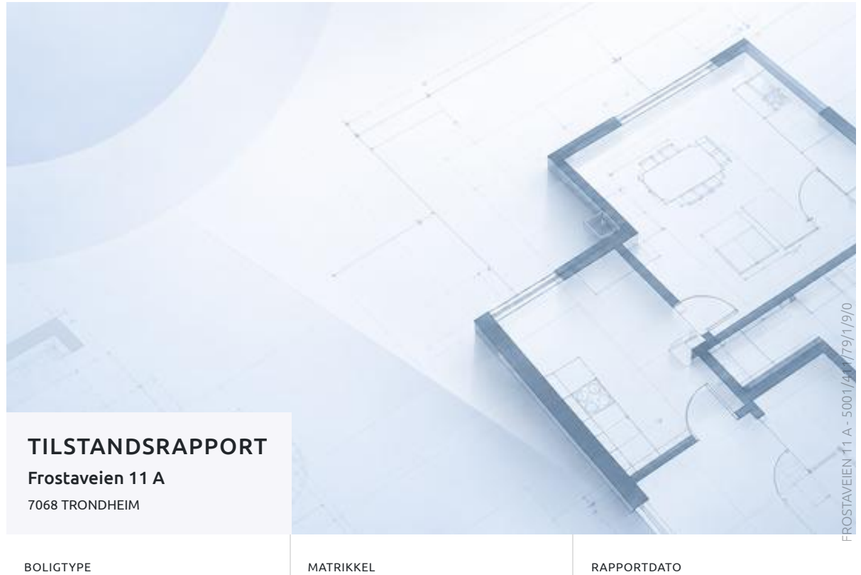
Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jenny Westrum-Rein	**2026-11-09**	**Jan Markus Johannessen**	**2026-11-09**
Identification		Identification	
bankID Jenny Westrum-Rein		bankID Jan Markus Johannessen	

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

Sjekk gyldighet
Scan QR koden



FROSTAVEIEN 11 A - 5001/411/79/1/9/0

TILSTANDSRAPPORT

Frostaveien 11 A

7068 TRONDHEIM

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Leilighet	5001/411/79/1/9/0	09.11.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	7	0	0	0

Befaring utført den 09.11.2026 av



Tom Gunnar Witsø
Witsø og Svea takst AS

Byggmester og takstmann med 24 års erfaring fra byggebransjen.

Travbanevegen 1, 7044 Trondheim
+4747025224
tom@wstakst.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

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

FROSTAVEIEN 11 A - 5001/411/79/1/9/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

FROSTAVEIEN 11 A - 5001/411/79/1/9/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

FROSTAVEIEN 11 A - 5001/411/79/1/9/0

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

FROSTAVEIEN 11 A - 5001/411/79/1/9/0

Om boligen

Adresse: Frostaveien 11 A , 7068, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/411/79/1/9/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1975

Tomt: 466.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Jenny Westrum-Rein, Jan Markus Johannessen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjon og etasjeskillere av betong. Utvendig fasade består av fasadeplater og teglstein. Vinduer med 2-lags isolerglass. Flatt tak antatt tekket med papp.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Kjøkken fra 2017, bad fra 2021 og byttet innmat i sikringsskapet i 2021

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

FROSTAVEIEN 11 A - 5001/411/79/1/9/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

4. Etasje			
BRA-i 64 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 4 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, soverom, bad, bod, stue og kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod i kjelleren.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 66 m^2

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

FROSTAVEIEN 11 A - 5001/411/79/1/9/0

Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Dokumentasjon inne på boligmappa.no er gjennomgått.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
11.07.2024

FROSTAVEIEN 11 A - 5001/411/79/1/9/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Ingen avvik funnet.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Ferdigattest fra 2004.

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

Kommentar:
Ingen avvik ble avdekket på befaringen.

FROSTAVEIEN 11 A - 5001/411/79/1/9/0

3 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble renovert i 2021.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
All dokumentasjon ligger inne på boligmappa.no

Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 1

Kommentar:
Dokumentasjon er gjennomgått.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det måles en høydeforskjell på 35mm fra gulv ved døråpning til gulv ved sluk.

Totalvurdering av overflater TG 1

Kommentar:
Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmesssig stand.

FROSTAVEIEN 11 A - 5001/411/79/1/9/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Synlig slukmansjett ført ned i sluk og klemt med klemring.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør-i-rør), plastavløp, røropplegg for vaskemaskin. Ingen lekkasjer ble avdekket. Fordelerskap med stoppekran. Toalettet er stabilt festet. Ingen skader på innredningen.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsaggregat.tilluft via luftespalte i nedre del av dørblad.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterne?
Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Toalettet har innebygd TECEprofil-sisterne med Sealingbag. Ved eventuell lekkasje leder Sealingbag lekkasjevannet ut gjennom en spalten, slik at lekkasjen blir synlig i rommet. Innbyggingen har ingen separat, synlig drensåpning.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



4 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredningen består av over- og underskap med folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum og platetopp. Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen, denne fungerte normalt ved enkel test på stedet. Tilfeldigvalgte dører og skuffer ble funksjonstestet uten avvik. Innredningen fremstår i god stand. Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder (foran oppvaskmaskin/kjøleskap, benkeskap for oppvaskkum) ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Vannrør av kobber. Plastavløp, røropplegg for oppvaskmaskin. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

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

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Ventilator, Fryser, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet. Det kan med fordel etableres komfyrvakt med føler over stekesonen.

Totalvurdering av kjøkken TG 1

Kommentar:
Innredningen fremstår i normalt god stand uten skader. Ingen tiltak nødvendig.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Totalvurdering av ventilasjon: TG 1

Kommentar:
Fungerte som tiltenkt.

FROSTAVEIEN 11A - 5001/411/79/1/9/0

5 Innvendige vann og avløpsrør TG 1

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken samt byttet sluk i forbindelse med renovering av badet.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
I rørfordelerskap inne på badet.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Nei

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Felles varmtvannsberedere i kjelleren for hele bygget.

6 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Årsak/konsekvens

FROSTAVEIEN 11A - 5001/411/79/1/9/0

7 Skadedyr

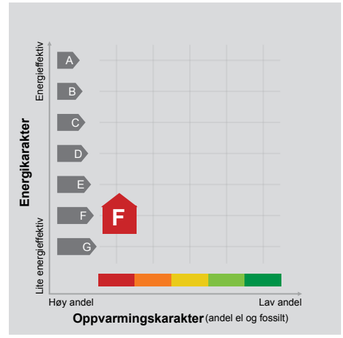
Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
ingen tiltak nødvendig.

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Frostaveien 11A
Postnummer	7068
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	411
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182140260
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-144966
Dato	09.07.2025



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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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/beregningsmetoder/).

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.

Pliktene i 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Gjeldende fra 06.06.19

ORDENSREGLER FOR ROSENDAL BORETTSLAG

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor ble disse husordensreglene laget.

Ansvar og omfang:
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.
Hver enkelt andelseier har plikt til å sette seg inn i ordensreglene og er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

1-Ro og orden

Leilighetene og balkongene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for de øvrige beboere.

Det skal Ikke være støy i leilighetene mellom kl 23.00 og 07.00

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m. må ikke foregå mellom kl 22.00 og kl 07.00 på hverdager, ikke etter kl 1700 på lørdager og ikke på søn- og helligdager. Vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner og støvsugere skal ikke brukes mellom kl 23.00 og 07.00.

Hovedinngangs- dørene og vinduene i 1. etg skal alltid være lukket og låst.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer i trapper eller ganger.
Ikke heng matter eller tøy over balkong utvendig.

Sykler, barne- vogner m.m. skal ikke settes i fellesareal. Egne boder må benyttes.
Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller kan kastes i fellesarealene.

Kun av/påstigning eller tilkjøring av varer er tillatt i oppkjørsel i 9B, slå av motor.

2- Bruk av leiligheten

Framleie av leilighet er ikke tillatt uten borettslagets samtykke.
Begrunnet søknad sendes til styret via TOBB, ta kontakt med styret for informasjon

La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp platter, markiser, levegger før naboene er forespurt og styret har samtykket.
Det er ikke tillatt å sette opp Parabolantenne

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l i den kalde årstid, slik at vann/ avløpsrør ikke blir frostskadet.

Hold avtrekksventiler på kjøkken og bad åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.
Snømåking på veranda er den enkelte andelshavers ansvar. Fuktskader pga manglende snømåking og/eller annen tildekking av utvendige avløp her, må den enkelte andelshaver selv bekoste. Saltstrøing på veranda er også forbudt.

Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte for ovn/komfyr med utblåsing gjennom lufteventil. Der er heller ikke tillatt med mekanisk avtrekksvifte på bad.

Avfall og lignende må ikke hensettes i kjeller/fellesarealer. Sykler drevet med bensinmotor er det ifølge Brannvesenets bestemmelser ikke tillatt å oppbevare i kjellerrom.

Røyking ikke tillatt i fellesareal og spesielt ikke inne i heisen.

Dyreholdet i borettslaget skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre borettshavere.

Grilling på balkong med godkjent elektrisk eller gassdrevet grill er tillatt. Grilling på balkong med andre varmekilder er ikke tillatt.

3-Vaskeriet

Hold vaskerommet rent og ryddig etter bruk. Merk låsene med nummer på leilighet. Kun borettslagets beboere har adgang til vaskeriet. Det er ikke tillatt å bruke dette til «betalingsvask» eller til vask for utenforstående. Vaskeriene skal ikke brukes mellom kl 23.00 og 07.00.

4-Baderom, wc, kraner og ledninger

Borettshaverne er ansvarlig for forsvarlig omgang med vann.
På klosettet må det brukes klosett papir og uvedkommende ting må ikke kastes i klosett skåla.
Det vil bare føre til at avløpet går tett og at borettshaverne får omkostninger med å stake opp igjen.

5-Skadedyrs kontroll

Borettshaveren må straks melde fra til borettslaget hvis det merkes veggdyr, kakkelakker eller lignende i leiligheten.

Hvis det påvises skadedyr i en leilighet må borettshaveren for egen regning sørge for skadedyrbekjempelse. Dersom borettshaveren selv ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt skadedyrbekjempelse i verk for borettshaverens regning.

6-Søppel - rom

Dør til søppelrom skal være låst til enhver tid.
Søppelrommet er kun for restavfall. Ved dårlig søppelsortering vil det medføre at kommunale avgifter øker.

7-Plikter og mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn og trives der.

Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne.
Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Ordensreglene inneholder så vel plikter som rettigheter og den enkelte borettshaver/bruker er selv ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Overtredelse av ordensreglene anses som misligholdelse av boretten (jfr § 1 og 2 i ordensreglene. Alle som flytter inn har plikt til å sette seg inn i borettslagets vedtekter og ordensregler.

Styret i Rosendal Borettslag

Vedtekter

Rosendal Borettslag
Organisasjonsnummer 985 825 955

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20.02.2017 og endret i ordinær generalforsamling 22.05.2017, 08.05.2018, 22.06.2020 og 16.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål
Rosendal Borettslag er et andelslag bestående av i alt 47 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune.
Borettslaget skal ha tilknyttet forretningsfører som skal besitte adkomstdokumentene på vegne av borettslaget og har fullmakt til å foreta transport av adkomstdokumentene.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere
1. Andelene skal være på kroner 500,-.
2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel
1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3.2.

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten
1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating
1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
   - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
   - andelseieren er en juridisk person
   - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
   - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
   - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens

   Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
   Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
   Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).
4. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og annet rom og areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap og ledninger med tilbehør fra og med første hovedsikring/inntakssikring, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap og ledninger fra og med første hovedsikring/inntakssikring, , varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets
felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
8. Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
1. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.
2. Felles rør, felles ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt felles rør og felles ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Borettslaget er ansvarlig for å bestille felles el-sjekk i borettslaget etter behov, og andelseiere plikter å delta samt utbedre pålegg innen angitt tid. Ledninger fra og med første hovedsikring/inntakssikring skal likevel vedlikeholdes av den enkelte andelseier selv om disse er bygget inn i bærende konstruksjoner, jf. punkt 4 1. 1. og 4 1. 2. ovenfor. Dersom vedlikeholdet av slike ledninger krever inngrep i bærende konstruksjoner skal arbeidet godkjennes av styret/borettslaget før iverksettelse. Borettslaget kan avslå søknaden på fritt grunnlag.
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

4.3 Bygningsmessige arbeider
Bygningsmessige endringer utover vedlikehold som nevnt over må ikke finne sted uten samtykke fra styret. Ethvert inngrep i bærende konstruksjoner krever styrets samtykke.

Dersom arbeidet innebærer ombygging, påbygging eller endring av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold kreves samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall.

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

5.2 Pålegg om salg
1. Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5.3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader
1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med inntil 20 % med en måneds skriftlig varsel. Økning over 20 % krever 2/3 flertall på generalforsamling.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret
1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med opp til 5 varamedlemmer. Det kan ikke sitte mer enn èn representant fra hver andel i styret.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Leder, nestleder, sekretær og styremedlemmer velges ved direkte valg. Styret oppnevner underutvalg til styret.

7.2 Styrets oppgaver
1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak
1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling
1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

8.6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen
1. Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Kameraovervåkning

1. Borettslaget godkjent at det kan settes opp kameraovervåking av fellesarealer i borettslaget som er utsatt for tyverier, hærverk eller lignende.
2. Kameraovervåkede områder skal merkes tydelig.
3. Kameraene skal driftes av en profesjonell tredjepart med rutiner for databehandling og jevnlig sletting av opptak. Videomaterialet skal ikke lagres lokalt, og styret skal som hovedregel ikke ha innsyn i videoopptakene.
4. For at styret skal få innsyn i videomaterialet må det ligge en alvorlig hendelse til grunn, og det må vedtas på et styremøte.
5. Overvåkningens hensikt er å forhindre og oppklare alvorlige hendelser som for eksempel innbrudd, fare for liv og helse eller skade på bygg og inventar.
6. Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.
7. Kun styret kan godkjenne montering og drift av kameraovervåkning. Den enkelte beboer kan ikke videoovervåke fellesarealer.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet
1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller en nærstående har en framtredende eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer
1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra borettslaget, jf. Borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Rosendal Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 721 784	1 721 784	1 721 900	1 808 000
Felleskostnader kapitaldel		2 110 095	2 088 815	2 120 000	2 301 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		275 232	275 232	277 488	277 488
Andre tillegg	1	-19 440	-19 440	-19 440	-19 440
Andre driftsinntekter	2	80 000	20 000	20 000	20 000
Innbetaling IN-ordning		0	434 285	0	0
Sum driftsinntekter		**4 167 671**	**4 520 675**	**4 119 948**	**4 387 048**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-156 138	-156 976	-151 045	-165 121
Styrehonorar		-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Forretningsførerhonorar		-81 119	-78 907	-81 120	-23 800
Honorar administrative tjenester		-44 106	-39 168	-26 000	-27 100
Eksterne honorar	4	-27 997	-32 279	-16 000	-11 250
Drifts- og serviceavtaler	5	-119 872	-154 827	-94 750	-142 450
Renholdstjenester		0	-847	0	0
Løpende vedlikehold	6	-53 090	-35 716	-100 000	-50 000
Periodisk vedlikehold	7	-670 869	-49 322	-600 000	-600 000
Elektroniske fellesavtaler		-257 998	-264 514	-277 488	-277 488
Forsikring		-393 695	-339 853	-373 730	-393 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-290 950	-239 825	-243 150	-306 100
Eiendomsavgifter		-172 479	-169 226	-178 000	-181 000
Energi, felles		-143 790	-121 577	-130 000	-154 000
Andre driftsutgifter	8	-125 008	-34 675	-34 400	-16 500
Sum driftskostnader		**-2 657 109**	**-1 837 712**	**-2 425 683**	**-2 468 609**
DRIFTSRESULTAT		**1 510 561**	**2 682 963**	**1 694 265**	**1 918 439**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		106 454	114 350	50 000	55 000
Finanskostnader		-1 585 064	-1 462 159	-1 633 662	-1 564 000
Netto finansposter		**-1 478 610**	**-1 347 809**	**-1 583 662**	**-1 509 000**
Resultat før skattekostnad		**31 951**	**1 335 154**	**110 603**	**409 439**
Ordinært resultat etter skatt		31 951	1 335 154	110 603	409 439
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**31 951**	**1 335 154**	**110 603**	**409 439**
Disponering av totalresultat:		31 951	1 335 154	110 603	409 439
Reduksjon av udekket tap		119 039	989 700	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		0	434 285	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-87 088	-88 830	0	0

Rosendal Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	39 834 382	39 834 382
Sum anleggsmidler		**39 834 382**	**39 834 382**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	0	51 234
Periodiserte kostnader	11	9 634	9 038
Mellomregning Klare Finans	11	41 671	38 640
Opptjente renter	11	73 148	83 950
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 198 886	1 659 931
Sum omløpsmidler		**1 323 339**	**1 842 792**
SUM EIENDELER		**41 157 721**	**41 677 174**

Rosendal Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	23 500	23 500
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	13	2 442 514	2 529 602
Annen egenkapital	13	-10 948 231	-11 067 270
Sum egenkapital		**-8 482 217**	**-8 514 168**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	29 065 926	30 253 123
Borettsinnskudd	14, 16	19 505 000	19 505 000
Sum langsiktig gjeld		**48 570 926**	**49 758 123**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		695 628	108 400
Skyldig off. myndigheter		12 032	9 221
Forskudd kunder		41 671	38 640
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		13 073	13 152
Påløpte renter		294 484	249 639
Påløpte kostnader		12 123	14 168
Sum kortsiktig gjeld		**1 069 011**	**433 220**
Sum gjeld		**49 639 938**	**50 191 342**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**41 157 721**	**41 677 174**
Pantstillelser	14	48 570 926	49 758 123

Sted:_____, dato:_____

Jan Markus Johannessen
Leder

Ann-Mari Sundet
Styremedlem

Embla Flatlandsmo
Styremedlem

Kaia Sørland
Styremedlem

Mats Kvelland
Styremedlem

Rosendal Borettslag - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Andre tillegg	-19 440	-19 440
Sum andre tillegg	**-19 440**	**-19 440**

Andre tillegg gjelder fradrag for varmtvannsbereder.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Tilskudd	10 000	0
Offentlige tilskudd	50 000	0
Utleie av utstyr og areal	20 000	20 000
Sum andre inntekter	**80 000**	**20 000**

Tilskudd gjelder samfunnsutbytte.
Offentlig tilskudd er fra Trondheim Kommune ifbm. Buran-dagen.
Utleie av utstyr og areal gjelder luteie av basestasjon/antenneplass.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	108 941	108 541
Arbeidsgiveravgift	34 124	34 227
Feriepenger	13 073	13 152
Andre lønnskostnader	0	1 056
Sum personalkostnader	**156 138**	**156 976**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Fakturerte tjenester	16 925	0
Teknisk rådgivning	0	21 769
Sum eksterne honorarer	**27 997**	**32 279**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	4 425	4 230
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	44 805	45 043
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	61 688	61 688
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	8 954	43 866
Sum drifts- og serviceavtaler	**119 872**	**154 827**

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	39 215	6 079
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 117	7 104
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	1 265	2 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 336	9 087
Reparasjon og vedlikehold annet	7 156	11 445
Sum vedlikehold	**53 090**	**35 716**

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	670 869	0
Prosjektvedlikehold	0	49 322
Sum periodisk vedlikehold	**670 869**	**49 322**

Periodisk vedlikehold gjelder rehabilitering balkong.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 789	18 133
Kontorrekvisita, trykksaker	5 948	0
Drift maskiner	0	598
Generalforsamling/årsmøte	5 487	4 000
Kurskostnader	12 400	0
Bankgebyrer	742	720
Andre gebyrer	3 712	3 144
Tilskudd bomiljø	89 630	7 483
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 304	600
Andre kostnader	-2	-1
Sum andre driftsutgifter	**125 008**	**34 675**

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**1 409 572**	**1 044 526**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	31 951	1 335 154
Opptak lån	0	17 031 835
Avdrag lån	-1 187 196	-17 567 658
Avdrag IN ordning	0	-434 285
Innbetalt innskudd	0	88 830
Utbetalt innskudd	0	-88 830
Årets endring i disponible midler	**-1 155 245**	**365 046**
Disponible midler i periodens slutt	**254 327**	**1 409 572**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**254 327**	**1 409 572**

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Inventar	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 863	202 500	6 229 000	32 180 080	190 468	1 425 302
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 863	202 500	6 229 000	32 180 080	190 468	1 425 302
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 863	202 500	0	0	190 468	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	6 229 000	32 180 080	0	1 425 302
Antatt levetid i år :	3	5			5	

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen. Bygning og tomt er anskaffet i år 2003.
Rehabiliteringer er gjennomført frem til 2009.

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.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	6 662	3 862
Bankinnskudd	1 192 224	1 656 069
Sum bankinnskudd	**1 198 886**	**1 659 931**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-8 514 168**	**-9 849 322**
Andelskapital 01.01	23 500	23 500
Andelskapital 31.12	**23 500**	**23 500**
Annen egenkapital 01.01	-11 067 270	-12 056 970
Årets resultat	31 951	1 335 154
Justering for innbetaling IN-ordning	0	-434 285
Justering for nedskrivning IN-ordning	87 088	88 830
Annen egenkapital 31.12	**-10 948 231**	**-11 067 270**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	2 529 602	2 184 147
Innbetalt IN-ordning i år	0	434 285
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-87 088	-88 830
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**2 442 514**	**2 529 602**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-8 482 217**	**-8 514 168**

Andelskapitalen er kr 23 500,- fordelt på 47 andeler à kr 500,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Boligselskapet har negativ egenkapital, men det vektlegges at bygningsmasse og tomt er bokført til kostpris som ikke gjenspeiler virkelig verdi. Det er budsjettert med et overskudd kommende år, som sammen med nedbetaling av lån bidrar til positiv egenkapital.

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**39 834 382**
Restgjeld 31.12	**48 570 926**

Pålydende pantstillelser var 72.855.000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskuddet, jfr note om innskudd.

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Den Norske Stats Husbank
Formål:		Rehabilitering		Refinansiering av løpende lån nr. 9051.73.03703	Fasaderehabilite
Lånenummer:	**12128579921**	**12117012229**	**90517174954**	**90517320985**	**146392444**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2015	2009	2007	2022	2023
Rentesats:	5.69 %	5.69 %	6.30 %	6.35 %	4.685 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	15.05.2035	01.10.2039	30.12.2040	30.12.2024	01.09.2053
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	2 850 000	20 000 000	17 500 000	17 031 835
Lånesaldo 01.01:	327 508	1 853 982	10 571 632	468 165	17 031 835
Avdrag i perioden:	20 801	75 122	363 956	468 165	278 191
Lånesaldo 31.12:	**306 707**	**1 778 860**	**10 207 676**	**0**	**16 753 644**
Saldo 5 år frem i tid:	183 096	1 357 706	8 021 550	0	15 190 345
Andelssaldo 01.01:	0	0	2 529 602	0	0
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	87 088	0	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**2 442 514**	**0**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**306 707**	**1 778 860**	**12 650 190**	**0**	**16 753 644**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12117012229	1	64 098	64 098
	4	43 957	175 828
	3	43 048	129 144
	3	42 584	127 752
	2	42 120	84 240
	2	40 746	81 492
	1	40 300	40 300
	3	39 372	118 116
	1	38 927	38 927
	6	37 999	227 994
	1	37 553	37 553
	1	36 625	36 625
	1	36 179	36 179
	8	35 251	282 008
	1	34 342	34 342
	3	32 522	97 566
	1	31 149	31 149
	1	30 221	30 221
	1	27 028	27 028
	3	26 100	78 300
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128579921	1	11 052	11 052
	4	7 579	30 316
	3	7 422	22 266

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	3	7 342	22 026
	2	7 262	14 524
	2	7 025	14 050
	1	6 949	6 949
	3	6 788	20 364
	1	6 712	6 712
	6	6 552	39 312
	1	6 475	6 475
	1	6 315	6 315
	1	6 238	6 238
	8	6 078	48 624
	1	5 921	5 921
	3	5 607	16 821
	1	5 371	5 371
	1	5 211	5 211
	1	4 660	4 660
	3	4 500	13 500
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146392444	1	603 689	603 689
	4	413 998	1 655 992
	3	405 432	1 216 296
	3	401 061	1 203 183
	2	396 690	793 380
	2	383 753	767 506
	1	379 557	379 557
	3	370 815	1 112 445
	1	366 619	366 619
	6	357 878	2 147 268
	1	353 682	353 682
	1	344 940	344 940
	1	340 744	340 744
	8	332 003	2 656 024
	1	323 436	323 436
	3	306 303	918 909
	1	293 365	293 365
	1	284 624	284 624
	1	254 553	254 553
	3	245 811	737 433
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517174954	1	464 629	464 629
	1	445 373	445 373
	1	435 745	435 745
	1	389 143	389 143
	1	387 597	387 597
	3	267 688	803 064
	2	262 166	524 332
	3	259 406	778 218
	1	248 363	248 363
	1	245 602	245 602

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	3	240 081	720 243
	5	231 799	1 158 995
	1	223 517	223 517
	1	220 756	220 756
	1	215 812	215 812
	1	215 242	215 242
	3	215 235	645 705
	1	214 275	214 275
	1	212 986	212 986
	1	209 714	209 714
	3	198 678	596 034
	1	184 875	184 875
	1	160 037	160 037
	2	160 029	320 058
	1	130 251	130 251
	1	57 108	57 108

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Avtalen gjelder for lån opptatt i Handelsbanken, opprinnelig stort kr 20 000 000,-.

Note 16 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	19 505 000	19 505 000
Sum innskudd	**19 505 000**	**19 505 000**

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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:
Frostaveien 11A, 7068 TRONDHEIM. Gnr. 411, bnr. 79, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260004
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97059235, e-post: mads@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON



Vårt lokketilbud:
Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken
RNM JAN14 MARKEDSMATERIELL

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



Madelen Rekkebo
Eiendomsmeglerfullmektig
918 55 363
madelen@proaktiv.no

PROAKTIV

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