

PROAKTIV

MOHOLT

Romslig 3-roms med
solrik balkong og
nydelig utsikt



HENRIK OURENS VEG 9



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Henrik Ourens veg 9, 7069 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 6, andelsnr. 38, org.nummer 955784863 i Granåsvegen Borettslag

Prisantydning: 2.980.000,-

Omkostninger: 9.590,-

Andel fellesgjeld: 497.392,-

Totalpris: 3.486.982,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 3/2

BRA: 89 m²

BRA-i: 77 m²

BRA-e: 12 m²

TBA: 12 m²

Etasje: 2. etasje

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på borettslagets eiendom. Les mer om parkering på side 12.

Tomt: 33536 m² fellestomt for borettslaget

Felleskostnader pr. mnd.: 6.700,-

Felleskostnader inkl.: Tv, internett, renter og avdrag på lån, bygningsforsikring, drift, vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar m.m.

Energimerke: Energiklasse: Rød E.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
41	49	65	71
Vedlegg	Tilstandsrapport	Energiattest	Opplysninger fra forretningsfører
80	88	100	
Husordensregler	Kommunale opplysninger	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

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

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

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Punktlig, profesjonell og hans on."

"Meget fornøyd med Proaktiv og Steinar som megler, jeg vil alltid benytte meg av dere ved fremtidige salg og kjøp dersom mulig."

Ben Didrik Vaags | Boligselger 2023

"Vi er veldig fornøyde med Proaktiv som eiendomsmegler."

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

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

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

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

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Løsningsorientert megler som hjalp til å fasilitere vår flytteprosess fra A til Å."

Daniel Liljar | Boligkjøper 2023

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

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

"Profesjonell og god prosess."

"Veldig greit å selge gjennom noen som kjenner området og borettslaget så godt."

Martin R. Skogstad | Boligselger 2024

"Takk for et utmerket samarbeid."

"Vil takke for en fremragende innsats i forbindelse med salget av min leilighet. Deres profesjonalitet, dedikasjon og effektivitet har virkelig gjort hele prosessen enkel og vellykket."

Tina Sørgård | Boligselger 2023

”

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

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes
Daglig leder
Mobil: 970 59 239
E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon:
Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

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

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

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

Attraktiv og romslig 3-roms leilighet i 2. etasje. Nydelig utsikt fra stor solrik balkong. Parkering. Renovert BL.

Velkommen til en innholdsrik og romslig 3-roms leilighet i 2. etasje. Den nyter en svært god og solrik beliggenhet med nydelig utsikt over grønne uteområder og i retning Trondheimsfjorden. Den har god planløsning og en sentral beliggenhet på Moholt i et attraktivt og rehabilitert BL.

Et veletablert og familievennlig boligområde, med gangavstand til bussholdeplasser, dagligvarebutikker, lekeplass, treningssenter og skoler m.m.

Kvaliteter som fremheves ved boligen:

- Stor entré/gang med mye garderobeplass.
- Flislagt baderom med behagelig varmelist på vegg.
- Stue, spisestueplass og kjøkken i delvis åpen løsning.
- Kjøkken med mye skap- og benkeplass.
- En herlig, lun og overbygd balkong på hele 12 kvm med nydelig utsikt og lang solgang.
- 2 store soverom.
- 3 egne lagringsboder.

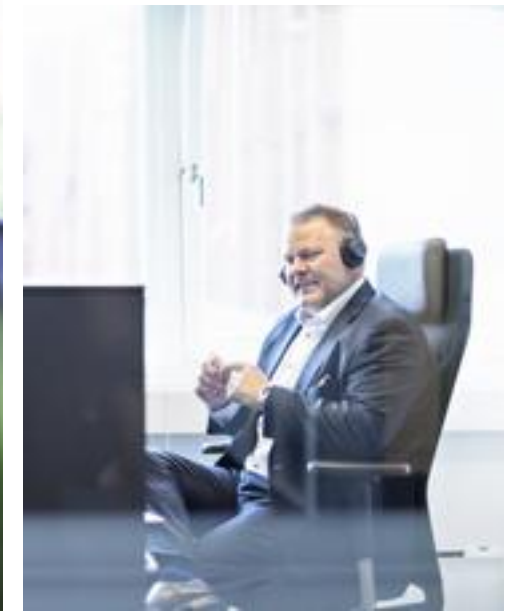
Daglig leder **Steinar Skaanes**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



MOHOLT

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim

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

Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling ved Steinar Skaanes har gleden av å presentere en romslig 3-roms leilighet på Moholt. Området er et veletablert og familievennlig boligområde, innenfor bomringen og med gangavstander til det meste man benytter seg av i det daglige, som kollektivtransport, dagligvarebutikker, treningssenter og skoler. Leiligheten er omgitt av store, flotte grøntarealer og er i tillegg skjermet for innsyn. Det er nylig gjennomført en omfattende rehabilitering av fasadevegger, nye vinduer, nye balkongdører og balansert ventilasjon i borettslaget.

Butikker og servicefunksjoner
Leiligheten er en del av Granåsvegen borettslag på Eberg som ligger mellom Moholt og Tunga. Her er det kort vei til flere barnehager og skoler, samt det flotte idrettsanlegget på Eberg med opplyste kunstgressbaner.



OFFENTLIG TRANSPORT

Granåsvegen Linje 15, 311	3 min 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	8 min 3.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 4.6 km
Trondheim Værnes	29 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Kiwi Strinda PostNord	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	14 min
Apotek 1 Moholt	14 min

SPORT

Eberg ballbane Fotball	2 min 0.2 km
Brøset idrettsplass Fotball, sandvolleyball	7 min 0.7 km
TrenHer Angelltrøa	7 min
TrenHer Moholt	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

St. Olavs Hospital avd. Brøset, Trond...	3 min
--	-------



Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet og til nærmeste dagligvarebutikk, Bunnpris Angelltrøa, er det kun fem minutters gange. Butikken har post-i-butikk og holder åpent på søndager. Moholtsenteret ligger innenfor et kvarters gange. Senteret inneholder dagligvarebutikk, apotek, legesenter, restaurant og frisør. I nærområdet finnes det også flere treningssentre som 3T, Fresh Fitness og Fitnesspoint.

Skoler og studiesteder

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Barna som bor i Henrik Ourens veg sogner til Eberg barneskole som det er i underkant av et kvarters gange til. Blussuvoll ungdomsskole og Strinda videregående ligger også i gangavstand fra boligen.

Beliggenheten er også ypperlig i forhold til flere studiesteder. Det er gang- og sykkelavstand til NTNU sitt campus med helse- og sosialfag på Tunga, samt gode bussforbindelser til NTNU på Dragvoll og høyskolen Dronning Mauds Minne på Strindheim.

Bussavganger mot sentrum og de fleste studiesteder ofte i kjernetiden
Fra leiligheten er det fem minutters gange til nærmeste bussholdeplass, Angelltrøvegen. Her passerer bussrute nr. 10 med hyppige avganger. Ruten har endeholdeplass i Ratesvingen via sentrum. Kollektivtilbudet i nærområdet gjør det enklere å la bilen stå for å komme seg til jobb, studier eller øvrige deler av byen. Flybussen har sin trasé ved senteret på Moholt.

Helårs turterreng i Estenstadmarka
Borettslaget disponerer store grøntarealer og i nærområdet er det fine turmuligheter. Fra leiligheten er det gangavstand

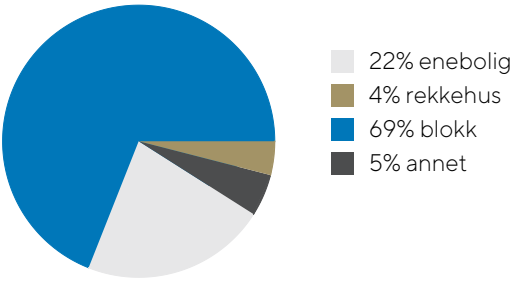


opp til Estenstadmarka med flott turterreng året rundt. Her finnes et godt opparbeidet løypenett og turstier, og på vinterstid blir løypene preparert for skigåing. På sommeren er Estenstaddammen et paradis for badeentusiaster eller de som ønsker seg en herlig joggetur i variert terreng. Estenstadhytta er for mange et populært turmål og her serveres det blant annet ferske kanelboller som kan nytes i solveggen.

Stokkbekken er en flott tursti langs bekkedraget mellom Estenstadmarka og Trondheimsfjorden. Turstien går fra Dragvoll via Charlottenlund og ned til sjøen ved Rotvoll. Ved Dragvoll er stien tilknyttet det store løypenettet i Estenstadmarka. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse, eneboliger og næring.

BOLIGMASSE



SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	19 min 1.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	8 min 3.1 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	20 min 1.8 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	24 min 2 km

BARNEHAGER

Brøset barnehage (1-5 år) 97 barn	4 min 0.4 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 0.5 km
Teglverket barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 0.6 km



Adkomst
Fra Moholt eller Strindheim følg Brøsetvegen og ta inn på Granåsvegen. Følg veien oppover og ved den fjerde avkjørselen på høyre hånd tar du inn på Henrik Ourens veg. Nummer 9 ligger som femte lavblokk på høyre side. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

VELKOMMEN TIL HENRIK OURENS VEG 9

Vi starter utendørs – Boligen har nydelig utsikt fra en solrik balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjon og etasjeskillere av betong. Utvendig fasade består av fasadeplater. Vinduer med 3-lags isolerglass. Flatt tak antatt teknet med papp. Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 12. juni 2025, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Biloppstillingsplasser på borettslagets eiendom.

Det følger ikke garasje med leiligheten. Borettslaget disponerer 48 garasjeplasser som tildeles av styret etter ansiennitet og søknad. Det er etablert ladestasjoner for el-bil i borettslaget.





USJENERT OG SOLRIK
BALKONG PÅ 12 KVM MED
GODE UTSIKTSFORHOLD

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 Steinar Skaanes har gleden av å presentere en romslig og innholdsrik 3-roms leilighet i 2. etasje på Moholt/Brøset.

Når du kommer inn møtes man av en lys og romslig entré med gode garderobemuligheter. Gangen har inngang til de to soverommene, et separat toalettrom og det flislagte baderommet.

Hovedsoverommet har man til høyre i gangen. Rommet er av god størrelse på hele 11,5 kvm med god plass til ulike garderobeløsninger. Store vindusflater som sørger for godt med innlys.

Inn første dør inn til venstre i gangen har man et pent soverom, dette er også av god størrelse på 9,2 kvm og har medfølgende garderobeskap. Vindusflaten er stor og sørger for godt med innlys.

Videre kommer man til boligens baderom. Baderommet er pent utført med fliser på gulv, samt fliser på vegger. Baderommet har en pen og enkel baderosminnredning med vaskeservant og oppbevaringsplass for toalettartikler. Videre inneholder badet dusjhjørne med plassbesparende og innfellbare dusjdører samt varmelist på vegg som gir en god varme i rommet. Toalettrommet er praktisk adskilt fra baderommet og har egen vaskeservant.

Følger man gangen videre ankommer man boligens stue, spisestue og kjøkken. Store vindusflater sørger for godt med gjennomlys og gjør at rommene får en luftig atmosfære.

Stuen er av meget god størrelse og har god plass for en større salonggruppe. Her er det opplegg for kabel-tv/internett. Videre er stuen utstyrt med pipeløp slik at det er mulig å sette inn vedovn om ønskelig som vil gi den en god stemning i kaldere årstider.

Praktisk kjøkkenløsning med delvis åpen løsning mellom kjøkkenet og spisestueplass. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Av hvitevarer er det kun oppvaskmaskin som følger med. Her er det også uttak for vaskemaskin.

Fra stuen er det utgang til en stor, herlig, lun og overbygd balkong på hele 12,3 kvm med nydelig utsikt. Her nyter man solen fra formiddag til sen kveld og kan sitte usjenert på balkongen å se utover grønne fine uteområder og Trondheimsfjorden.

3 egne boder følger leiligheten. Den ene er rett ved inngangsdøren og er meget praktisk mtp ekstra kjøleskap eller fryser inne i boden. De to andre er nede i kjelleren sammen med fellesboder. I trappeoppgangen mellom etasjene er det gode tørkerom som er felles.



**Areal**

- BRA-i (internt bruksareal): 77 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 12 kvm
- Totalt BRA: 89 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

BRA-i: Entré/gang, toalettrom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

BRA-e: 3 boder

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

Standard

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

- TGO: 0 punkter
- TG1: 0 punkter
- TG2: 5 punkter
- TG3: 0 punkter
- TG-IU: 1 punkt

Bygningsdeler med TG2

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 settes for ukjent alder på tettesjiktet samt soilluk fra byggeåret.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales ved en oppussing av badet. Det bør etableres mekanisk avtrekk samt tilluft via nedre del av dørblad for optimal utlufting av rommet.

Kjøkken: Innredningen er i hovedsak fra opprinnelig byggeår og fremstår i funksjonell stand. TG 2 setts for alderen.

VVS: Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret. TG 2 settes for alderen på vann/avløpsrør. Eldre vannrør av kobber



kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet, det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluft. Komfyrvakt og vannstopper ikke installert, dette kan med fordel etableres.

Bygningsdeler med TG-IU

Fuktsøk: Fuktsøk lot seg ikke utføre grunnet ingen tilgjengelige overflater mot dusjonen.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: "Ja, i 2011. Oppgradert."

Tilleggs kommentar megler: Det gjøres oppmerksom på at det er tidligere eier som har opplyst at badet ble oppgradert 2011. Det tas følgende forbehold om at omfanget og metoden for oppussingen er ukjent, og at man ikke har kjennskap til hvordan arbeidet er utført.

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

Svar: "Ja, i 2024. Utført Rørfornyng på avløpsrør i hele borettslaget."

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
Svar: "Ja. Ny gulve i stue kjøkken og inngang i 2021 av meg selv."

Oppvarming

- Elektrisk via panelovner

Energimerking

Energimerke E og oppvarmingskarakter RØD.

Strømstøtteordning

Leiligheten er ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris

OPPHOLDSROMMETS
STORE VINDUSFLATER
SØRGER FOR GODT MED
GJENNOMLYS OG EN
LUFTIG ATMOSFÆRE







INNHOLDSRIKT KJØKKEN
 I DELVIS ÅPEN LØSNING
 MED STUEN

SOVEROM PÅ 11,5 KVM
MED GOD PLASS TIL STOR
SENG OG TILHØRENDE
SOVEROMSMØBLEMENT



SOVEROM PÅ 9 KVM MED
MEDFØLGENDE
GARDEROBESKAP





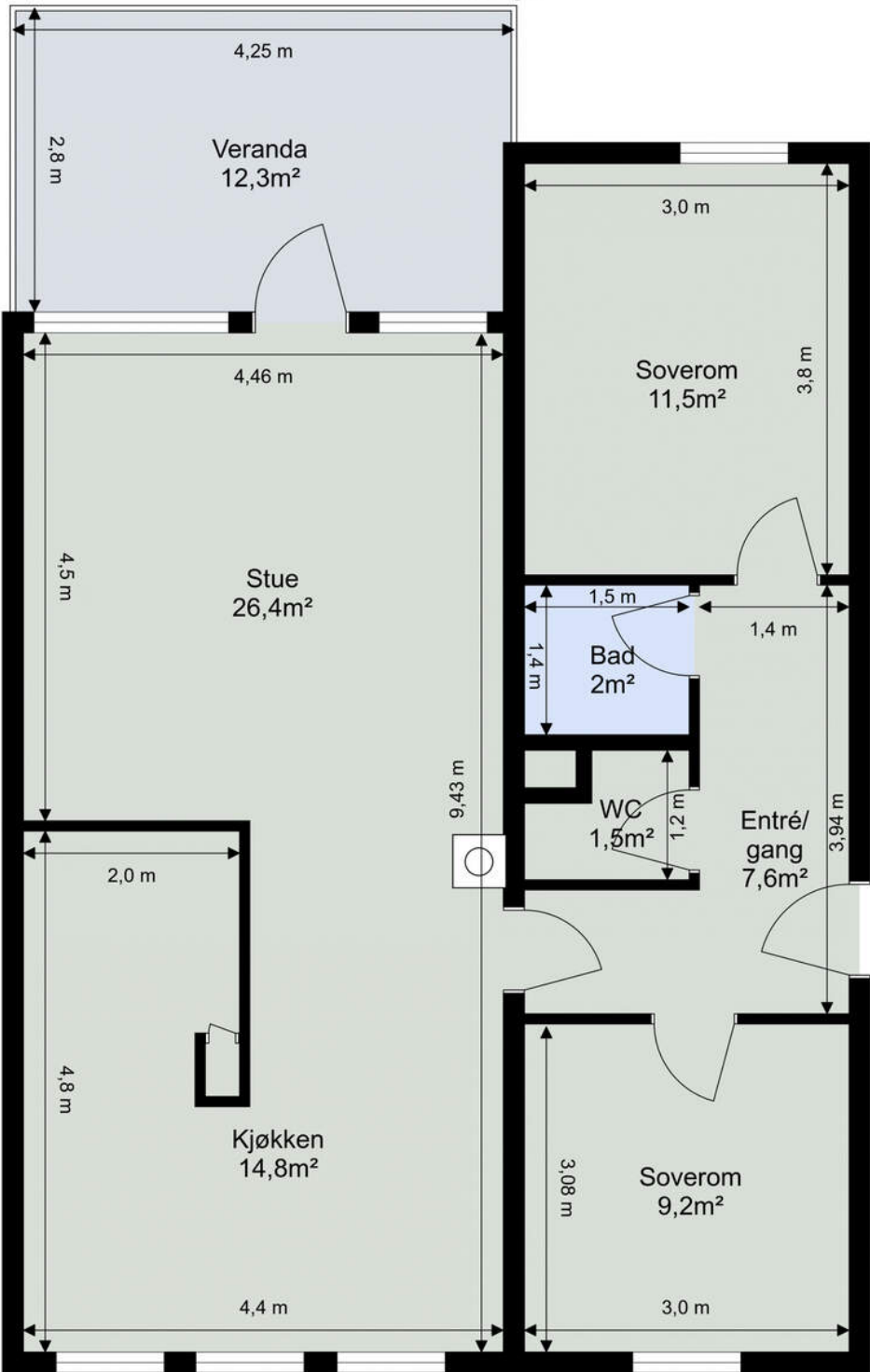
FLISLAGT BADEROM FRA
2011 MED EN PRAKTISK
INNREDNING OG
SEPARAT TALETTROM
MED SERVANT



PLANTEGNING



Henrik Ourens veg 9
2. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Felles tomt på 33 536 kvm iht. matrikkelutskrift mottatt av kommunen.

Utstyr

- 3 private boder
- Mekaniske ventiler med avtrekk og tilluft-funksjon

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Granåsvegen Borettslag
Orgnr.: 955784863
Andelsnr.: 38

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslagets økonomi per 31.12.23

- Årsresultat kr 790 712,-
- Disponible midler kr 2 500 425,-

Vedlikeholdsarbeid i borettslaget

Det er nylig gjennomført en omfattende rehabilitering av fasadevegger, nye vinduer, nye balkongdører og balansert ventilasjon. Styret er også i ferd med å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan, noe som kan medføre en ytterligere økning i felleskostnadene. Piperehabilitering gjennomført høsten 2021. Borettslagets tomt er eiet. med byggeår på blokkene 1968/69. Borettslaget er ikke medlem av Sikringsfondet.

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget forutsatt at det foreligger gode grunner for dyrehold, og at dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets øvrige beboere. Selv om det er tillatt med dyr skal det alltid søkes på forhånd til styret fra den som ønsker å holde dyr. Les mer om dette i vedlagte husordensregler i salgsprospektet.

Forsikring

Tryg Forsikring
Polisenummer: 8731053
Innboforsikring tegnes av den enkelte andelseier.

Sikringsordning

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2 G. Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 887 483,- per 31.12.2023.
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 549 931,- per 31.12.2023.

Felleskostnader

Felleskostnader per januar 2026 er kr 6 700,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer: Tv, internett, renter og avdrag på lån, bygningsforsikring, drift, vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar m.m.
Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld per januar 2026 kr 497 392,-.
Andel fellesformue per 31.12.24 kr 0,-.
Lånevilkår
Borettslaget har en samlet gjeld på kr 44 765 131,- per januar 2026.

Gjelden fordeler seg på 3 lån med følgende vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 146379573
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,14%
Restsaldo: 32 388 635,-
Innfrielsesdato: 20.05.2051
Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207983942
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 3 358 956,-
Innfrielsesdato: 30.09.2036

Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-Banken AS
Lånenummer: 98208309250
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 9 017 540,-
Innfrielsesdato: 30.06.2054
Flytende rente
Terminer i året: 12

Faste løpende kostnader

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.
Strømforbruk 2024: 13 179 kWh som tilsvarte kr. 17.180,- (kilde: Fjordkraft).

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en usignert ferdigattest på eiendommen datert 25.10.1967. Denne er utstedt av Trondheim bygningsråd. Da den er usignert kjenner ikke megler nærmere til om den er gyldig eller ikke. I tillegg står den som registrert tatt i bruk i kommunens matrikkelutskrift. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

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.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører.

Konsesjon og odel

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det er ikke odel.

Diverse relevante opplysninger

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/
forpliktelser

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

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel 2022-2034, og ligger i et område avsatt til byggesone 3 (øvrige byggeområder). Eiendommen er videre regulert til boligformål av reguleringsplan R1057c, stadfestet 12.09.1967.

Følgende reguleringsplaner/arbeid i området kan ha betydning for eiendommen:

r20230033: Det foreligger detaljregulering av Brøsetekra 5, 7 og 13, som 26.03.2025 ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Hensikten med planen er å transformere området fra næringsområde til boligområde med boligblokker, parkeringskjeller og tilhørende infrastruktur. Planforslaget legger til rette for ni boligblokker på tre til seks etasjer. Det planlegges ca. 279 boenheter og opptil 24 000 m² BRA, men planen gir rom for flere boenheter (ca. 340). Planområdet ligger vest for eiendommen.

r20210010: Det foreligger planforslag for detaljregulering av Brøsetekra 1, 3 og 9. Hensikten med planen er å regulere Brøsetekra 1, 3 og 9, og legge til rette for bygging av boligblokker med tilhørende anlegg og adkomst. Planen har til hensikt å tilrettelegge for bygging av blokker i fire – seks etasjer, og det er skissert 173 boenheter. Planområdet ligger vest for eiendommen.

r20240018: Det foreligger planforslag for detaljregulering av Søndre del av Brøset, som 15.01.2025 ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Planforslaget skal legge til rette for ny boligbebyggelse med fellesfunksjoner, skole med idrettsfasiliteter, barnehager og arealer hvor det tillates utadrettet virksomhet i første etasje mot Brøsetjordet. Planen inneholder inntil 1600 boliger, men også ny skole, barnehage, næringsareal og ivaretar viktige kulturminner. Det planlegges rekkehus og leilighetsbygg i varierende høyder, fra 2 til 8 etasjer. Planområdet grenser til eiendommen i nord.

r20210042: Det er igangsatt planleggingsarbeid på jordet som ligger nord for eiendommen, ved Brøset. Planforslaget inneholder boligbebyggelse, sentrumsformål, offentlig- og privat tjenesteyting som skole, barnehage, idrettsanlegg, omsorgsboliger og helse- og velferdssenter. Planen skal legge til rette for tilhørende funksjoner som reduserer beboernes behov for transport. Planområdet er en del av den nyere reguleringsplanen R20100026 Brøset, hvor det er tiltenkt en

ny bydel.

r20210023: Det er igangsatt planleggingsarbeid for Tungasletta, del av Ingvald Ystgaards veg og Granåsvegen med utbedring/fornyng av vei samt sykkelvei.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 38 Orgnr. 955784863 i Trondheim kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 980 000,- (Prisantydning)
497 392,- (Andel av fellesgjeld)

3 477 392,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 590,- (Omkostninger totalt)

3 486 982,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers 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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

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

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

Løsøre og tilbehør

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

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at kun oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport

Kjerneinformasjon

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

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

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

Eier

Nahom Tekeste asgede
Bahlibi Kahsay Hagos

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt 1,5% provisjon av salgssum (minimumsprovisjon 45 000,-) for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13 400,-, markedsføringspakke kr 21 100,-, grunnboksutskrifter kr 250,-, visning kr 2 950,- pr stk, overtakelse kr 2 000,-, prospekter kr 2 000,-, kredittkostnad kr 3 000,-, e-signeringskostnad kr 500,- og salgsgaranti kr 0,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 27 536,-. Utleggene omfatter tinglysing av sikringsobligasjon, eierskiftegebyr til forretningsfører, opplysningsgebyr til forretningsfører, oppgjørskostnad, foto, tilstandsrapport og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget, med unntak av kostnadene til takstmann og kommunal informasjon. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer det evt. kostnader for boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Org.nr. 912 437 493
Ansvarlig megler: Steinar Skaanes

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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Henrik Ourens veg 9, 7069 Trondheim

14 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Henrik Ourens veg 9

Postadresse

Henrik Ourens veg 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Siden februar 2021

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8731053

Informasjon om selger

Selger

Asgede, Nahom Tekeste

Selger

Hagos, Bahlibi Kahsay

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2011

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Oppgradert

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja☒ Nei

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utført Rørfornyng på avløpsrør i hele borettslaget.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Olimbs

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ny gulve i stue kjøkken og inngang i 2021 av meg selv.

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94945228

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hagos, Bahlibi Kahsay	2026-01-14	Asgede, Nahom Tekeste	2026-01-14
Identification		Identification	
 Hagos, Bahlibi Kahsay		 Asgede, Nahom Tekeste	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Hagos, Bahlibi Kahsay	14/01-2026	BANKID
Asgede, Nahom Tekeste	10:12:47	BANKID
	14/01-2026	
	10:09:29	



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Henrik Ourens veg 9
7069 TRONDHEIM
5001/50/0/6/0/0

Rapportdato

16.06.2025

TG 0		0
TG 1		0
TG 2		5
TG 3		0
TG IU		1

HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0

Befaring utført den 12.06.2025 av:



Tom Gunnar Witsø
Witsø og Svea takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4747025224
tom@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 24 års erfaring fra byggebransjen.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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.

HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0

Tilstandsgradene

TG 0		Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1		Mindre eller moderate avvik 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 - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3		Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU		Ikke undersøkt - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller - bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

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.

HENRIK OURENS VEG 9 - 50017/50/0/6/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

HENRIK OURENS VEG 9 - 50017/50/0/6/0/0

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.

Om boligen

Adresse: Henrik Ourens veg 9 , 7069, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/50/0/6/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1968

Tomt: 33 536.40 m²

Hjemmelshaver(e): Nahom Tekeste Asgede

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Samboer

Byggemetode: Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjon og etasjeskillere av betong. Utvendig fasade består av fasadeplater. Vinduer med 3-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 er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

-Bad fra 2011. -Rørfornyng i hele borettslaget i 2024.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

2. Etasje			
BRA-i 77 m²	BRA-e 12 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 12 m²
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, toalettrom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e 3 boder.	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 89 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 77 m2 / S-Rom: 0 m2

HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0

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.

5

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 settes for alder på tettesjiktet samt soilsluk fra byggeåret.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales ved en oppussing av badet. Det bør etableres mekanisk avtrekk samt tilluft via nedre del av dørblad for optimal utlufting av rommet.

Kjøkken: Innredningen er i hovedsak fra opprinnelig byggeår og fremstår i funksjonell stand. TG 2 setts for alderen.

VVS: Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret. TG 2 settes for alderen på vann/avløpsrør. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet, det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluft. Komfyrvakt og vannstopper ikke installert, dette kan med fordel etableres. Borettslagets ansvar: Hovedprinsipp -Alt av felles røropplegg: hovedledninger, stigerør, fordelingsrør og hovedavløp. - Rør som går utenfor leilighetene, eller gjennom flere boenheter. -Vedlikehold og utskiftning av felles rørsystem. Andelseierens ansvar: -Alt som er inni leiligheten, fra avstengningskran eller tilkoblingspunkt og ut til sanitærutstyr. - Rør til vask, toalett, oppvaskmaskin, dusj og lignende – så lenge det bare betjener din bolig. -Skader forårsaket av feil bruk eller uforsvarlig vedlikehold av egne installasjoner.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Fuktsøk lot seg ikke utføre grunnet ingen tilgjengelige overflater mot dusjonen.

HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

12.06.2025

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

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

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

Nei

Kommentar:

Ingen avvik ble avdekket på befaringen.

HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0

3

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, folierte plater i himlingen.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er pusset opp av tidligere eier i 2011.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

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?

Ja

Kommentar:

Sprekk i en veggflis ved dusjhjørne.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det måles en høydeforskjell på 25mm fra gulv ved døråpning til gulv ved sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

ⓘ

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

ⓘ

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

HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0

10/16

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:

Soilsluk fra byggeåret.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke synlig slukmansjett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG 2 settes for alder på tettesjiktet samt soilsluk fra byggeåret.

Levetid:

ⓘ

Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

ⓘ

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0

11/16

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Badet ventileres via naturlig avtrekk med ventil som ledes inn på felles avtrekkskanal. Ikke etablert tilstrekkelig lufting.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales ved en oppussing av badet. Det bør etableres mekanisk avtrekk samt tilluft via nedre del av dørblad for optimal utlufting av rommet.

58

HENRIK OURENS VEG 9

PROAKTIV.NO

59

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking lar seg ikke utføre mot dusjsonen grunne felles sjakt som grenser mot badet og at vegg mellom bad/stue er oppført i betong.

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

Kommentar:

Fuktsøk lot seg ikke utføre grunnet ingen tilgjengelige overflater mot dusjsonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Badet er av ukjent alder, dette medfølger noe risiko ved videre dusjing direkte på overflatene. Det anbefales å etablere et tett dusjkabinett med påfølgende minimal belastning på overflatene.



HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0

4

Kjøkken

TG 2

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk som ledes inn på felles avtrekkskanal.

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkeninnredningen består av over- og underskap med folierte fronter og skrog. Laminat benkeplate med nedsenket oppvaskkum. 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 funksjonell 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. Innredningen er fra i hovedsak fra opprinnelig byggeår, med unntak av frontene.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Innredningen er i hovedsak fra opprinnelig byggeår og fremstår i funksjonell stand. TG 2 setts for alderen.

Levetid:

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0

5

VVS

TG 2

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon, Balansert ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Plassering av luftaggregat:

Romventilatorer plassert på vegg ved kjøkken, stue og begge soverom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Denne er innebygget i kasse over toalettet uten mulighet for kontroll.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret.
TG 2 settes for alderen på vann/avløpsrør. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Mangelfull ventilering av badet, det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med tilluft. Komfyrvakt og vannstopper ikke installert, dette kan med fordel etableres.

Borettslagets ansvar: Hovedprinsipp

-Alt av felles røropplegg: hovedledninger, stigerør, fordelingsrør og hovedavløp.
-Rør som går utenfor leilighetene, eller gjennom flere boenheter.
-Vedlikehold og utskiftning av felles rørsystem.

Andelseierens ansvar:

-Alt som er inni leiligheten, fra avstengningskran eller tilkoblingspunkt og ut til sanitærutstyr.
-Rør til vask, toalett, oppvaskmaskin, dusj og lignende – så lenge det bare betjener din bolig.
-Skader forårsaket av feil bruk eller uforsvarlig vedlikehold av egne installasjoner.

14/16

62HENRIK OURENS VEG 9

Vedlegg

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Ved en oppgradering av kjøkken og bad anbefales det å skifte vann/avløpsrør.

Levetid:

!

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

!

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

15/16

PROAKTIV.NO63

6

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ukjent da denne er innebygget i kasse over toalettet uten tilgang.

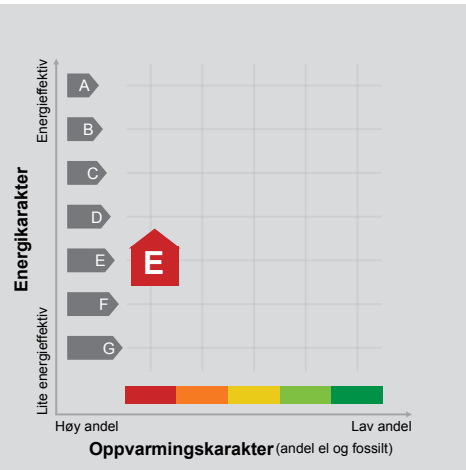
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

HENRIK OURENS VEG 9 - 5001/50/0/6/0/0



Adresse	Henrik Ourens veg 9
Postnummer	7069
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182253677
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-134290
Dato	12.06.2025



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 innnetemperaturen
- 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)
- Spar strøm på kjøkkenet
 - Slå el.apparater helt av

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
- Følg med på energibruken i boligen
 - Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

- Teknisk installasjon**
- Oppvarming: Elektrisk
 - Ventilasjon Mekanisk avtrekk





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

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.

På tlf. 24 24 08 95 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

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 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 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

VEDTEKTER

(sist endret 11.05.2006)

ORDENSREGLER

(sist endret 27.05.1991)

REGLER FOR DYREHOLD

(Sist endret 04.10.2006)

SØKNAD OM DYREHOLD

PARKERINGSBESTEMMELSER

(innført 29.05.2012)

og

TILDELING AV GARASJER

Borettslaget disponerer 48 garasjeplasser som skal fordeles på maks 90 leiligheter. Det har derfor vært nødvendig å etablere en venteliste som vil favorisere beboere med lengst ansiennitet. Søknad om garasjeplass skal rettes til styret i borettslaget, postkasse ved vaktmestergarasjen i Henrik Ourens veg.

FOR

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

åjour pr oktober 2013

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Granåsvegen Borettslag org.nr. 955 784 863 Vedtatt på ordinær generalforsamling 11. mai 2006.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Granåsvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
(2) Borettslaget er frittstående, forretningsfører kan engasjeres av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 (5-2)
(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 4-2**.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier (4-5)
(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 **vedtektenes punkt 2**.
(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 andelseier er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye 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 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)
(1) Det praktiseres ikke forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget.

§4. Boret/bruk og bruksoverlating

4-1 Boretten (5-1)(5-11)
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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 nødvendig 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 vedtas 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.

4-2 Bruksoverlating (5-3/10)
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

- (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 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Garasjer
De garasjer borettslaget disponerer tildeles etter ansiennitet. Det er en forutsetning at garasje brukes av andelshaver eller medlem av husstanden som eier registrert bil, liser eller fast disponerer bil i ansettelsesforhold. Eventuell framleie av garasje skal på forhånd godkjennes av borettslagets styre. Overdragelse garasjeplasser kan ikke knyttes til overdragelse av leilighet. Styret fastsetter overdragelsesprisen for garasjen, prisen reguleres hvert år.

§5. Vedlikehold

- 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt** (5-11/16)
- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

- (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.**

- 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt** (5-17/18)
- (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 en annen andelseier.
- (2) Felles rør, 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 rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Forutsetning for at borettslaget dekker kostnader ved utskifting av sluk i badegulv er: *Andelshavere som skal modernisere/oppgradere sine bad i henhold til "våtromsnormen" plikter å gi borettslaget et forutgående varsel om dette slik at borettslaget får anledning til å skifte sluket før oppgraderingen starter. Hvi badet oppgraderes uten at borettslaget er gitt anledning til å skifte sluket, bortfaller borettslagets ansvar for utskifting av sluk. Dette blir i så fall andelshavers økonomiske ansvar.*
- (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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

§6. Pålegg om salg og fravikelse

- 6-1 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.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

- 6-2 Pålegg om salg** (5-22)
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, herunder manglende betaling av felleskostnader, 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.
- 6-3 Fravikelse** (5-23)
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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter **tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13**.
- §7. Felleskostnader og pantsikkerhet**
- 7-1 Felleskostnader** (5-19)
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100**.
- 7-2 Borettslagets pantsikkerhet** (5-20)
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 besluttet gjennomført.
- §8 Styret og dets vedtak**
- 8-1 Styret** (8-1)
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- 8-2 Styrets oppgaver** (8-8)
(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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- 8-3 Styrets vedtak** (8-6)
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, **jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd**,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
- 8-4 Representasjon og fullmakt** (8-16)
Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.
- §9 Faste utvalg og komiteer**
- 9-2 Valgkomite**
(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
(2) Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
(3) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.
- §10 Generalforsamlingen**
- 10-1 Myndighet** (7-1)
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
- 10-2 Tidspunkt for generalforsamling** (7-4)
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

- 10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)**
- (1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (2) I innkallingen skal de saker 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 10-3 (1)**.
- (3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.
- 10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8)**
- På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen
- 10-5 Møteledelse og protokoll (7-9)**
- Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.
- 10-6 Stemmerett og fullmakt (7-10)**
- 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.
- 10-7 Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)**
- (1) Foruten saker som nevnt i **punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
- (3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

- §11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**
- 11-1 Innhabilitet (8-14)**
- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig 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.
- 11-2 Taushetsplikt (13-1)**
- 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.
- 11-3 Mindretallsvern (8-15)**
- 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.
- §12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**
- 12-1 Vedtektsendringer (7-11)**
- Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- 12-2 Forholdet til borettslovene**
- For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 med senere endringer.

4.03 (Leilighetsmappe)

HUSORDENSREGLER FOR
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

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

§ 1. Ansvar - omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder i borettslaget.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

§ 2. Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger, og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne selv - unødige omkostninger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

Ballspill må bare foregå på anvist lekeplass. Sykling er ikke tillatt på plenene.

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Enhver borettsshaver som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

§ 3. Renhold

Utfør renhold av trapper, ganger, boder og kjellerrom etter avtalt turnusliste i gangen.

§ 4. Avfall

Søppelsjaktene er kun beregnet for husholdningsavfall. Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte. Pakk avfallet godt inn før det kastes. Unngå brannfarlig avfall, for eksempel varm aske o l, fyller fuktet med olje eller annen brannfarlig veske. Lås søppelsjakten og ta ut nøkkelen etter bruk.

Bruk den oppsatte papircontainer fra renholdsverket til papp- og papiravfall.

Vær oppmerksom på at mating av dyr og fugler, og matrester som etterlates utendørs kan lett trekke rotter og mus til husene.

§ 5. Ro og orden

Unngå unødig bråk i leilighet, trapper og ganger, og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger.

Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeider som medfører sjenerende støy - banking, boring, sliping m m - må ikke foregå på søndager og helgedager eller mellom kl 22.00 og kl 07.00 på hverdager.

Lås alltid dørene til kjellerrom og tørkerom. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 22.00.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende i trapperom eller oppganger. Egne boder benyttes til dette formål.

§ 6. Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

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

Framleie av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først en begrunnet søknad til styret. La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, antenner, flaggstenger, skilt e l før naboene er forespurt og styret har samtykket.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Brannmelder og brannslukningsapparat skal være montert. Bruk aldri bart lys i kjelleren.

§ 7. Baderom, w c, kraner og ledninger

Borettsshaveren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. På klosset må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskåla. Det vil bare føre

til at avløpet går tett og at borettsshaverne får omkostninger med å stake opp.

§ 8. Plikter - mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre 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. Alle beboere må derfor sette seg inn i - og følge dem.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det unødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig misligholdt av leieavtalen og føre til oppsigelse av andelseieren- jfr husleiekontrakten.

Trondheim de 27. mai 1991

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

4.04 (Leilighetsmappe)

REGLER FOR DYREHOLD I GRANÅSVEGEN BORETTSLAG



Vedtatt av styret den 4.10.2006, og med hjemmel i vedtektene, jfr. Borettslagslovens bestemmelser.

1

Dyrehold er tillatt i borettslaget forutsatt at det foreligger gode grunner for dyrehold, og at dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets øvrige beboere. Allergiplager hos beboere i borettslaget vil alltid regnes som ulempe.

2

Selv om det er tillatt med dyr i borettslaget skal det alltid søkes på forhånd til styret fra den som ønsker å holde dyr. Tillatelsen fra styret gis et bestemt dyr, og kan følgelig ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.

3

Borettsshavere som har dyr forplikter seg til å respektere de vedtekter og ordensregler som gjelder og herunder særskilt hensynta de øvrige beboeres bruk av fellesarealer m.v.

4

På borettslagets område skal dyr være i bånd og/eller under kontroll av eier. Når det gjelder katter m.v. er eier ansvarlig på samme måte, herunder å påse at dyr ikke gjør fra seg på lekeplasser, gressplener eller lignende til sjenanse for de øvrige andelshavere. Eier av dyr står selv ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyrene.

5

Eiere av dyr erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Ved vesentlig mislighold av disse bestemmelser vil borettslagsloven kunne komme til anvendelse. Gjentatte klager på dyrehold vil regnes som vesentlig mislighold.

REGLER OM DYREHOLD I GRANÅSVEGEN BORETTSLAG:

1. Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets beboere er dyrehold tillatt.
2. Det skal alltid søkes borettslagets styre om tillatelse til å holde dyr. Tillatelsen gis til ett bestemt dyr og kan følgelig ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.
3. Borettsshaveren som holder dyr er registreringspliktig og må skriftlig forplikte seg til å respektere reglene for dyrehold i borettslaget. Likeså skal de generelle regler/lover om båndtvang alltid overholdes. Denne bekreftelse innebærer også at eieren godkjenner å måtte skille seg av med dyret hvis retningslinjene ikke følges.
4. Styret vil vurdere tillatelsen på nytt hvis det senere mottar begrunnede klager på dyreholdet, for eksempel sjenerende støy, lukt og/eller aggressivitet fra dyret. Tillatelsen vil også bli gitt ny vurdering hvis bestemmelsene i **pkt 5 og 6** brytes og blir påklaget.
5. På borettslagets område skal dyret være i bånd og under full kontroll av eier eller person/barn over 10 år som er fortrolig med dyrets gemytt og dressurspråk
6. Av hygieniske hensyn gjelder følgende:
 - 6.1 Det er ikke tillatt å lufte/leie dyr i områder bestemt tillekeplass for barn
 - 6.2 Eierne plikter å fjerne ekskrementer etter dyret.

REGISTRERINGSSKJEMA

Dyrets eier:

Adresse:

Art:

Rase:

Navn:

Kjønn:

ERKLÆRING

Jeg bekrefter med dette at jeg vil rette meg etter det til en hver tid gjeldende reglement for dyrehold i **Granåsvegen Borettslag**. Jeg er innforstått med at brudd på nevnte reglement kan medføre at jeg må skille meg av med dyret.

Underskrift av dyrets eier

Trondheim: _____

underskrift

Parkeringsbestemmelser
Granåsvegen Borettslag

Styret har på vegne av borettslaget inngått avtale med Trondheim
Parkering KF om kontroll av borettslagets parkeringsareal.

Starttidspunkt: tirsdag 29.mai 2012

1. Reserverte parkeringsplasser:

Området er skiltet og vil være reservert for beboere i tidsrommet mandager til fredager fra Kl. 07.00 til kl. 17.00. Alle som parkerer på reserverte plasser må benytte parkeringsbevis/oblater som festes på venstre side av bilens frontrute. Dersom en husstand har mer enn en bil kan en så langt det er mulig kvittere ut ytterligere oblat. Brukerne må være bosatt i borettslaget.
2. Gjesteparkering:

Ettersom alle parkeringsarealer er fri etter kl. 17.00 alle hverdager og i helger, kan gjester parkere fritt. Dersom gjesten(e) skal parkere i tiden kl.07.00-17.00 på virkedager, er det derimot nødvendig med tillatelse i form av parkeringsbevis/oblat. Disse kan også kvitteres ut. Dersom gjesten(e) har behov for parkering i lengere perioder må det foreligge tillatelse fra B/L i forkant av parkeringen. Tillatelsen skal ligge godt synlig i bilens frontrute for kontroll.
3. Parkering på borettslagets gangveger og foran blokkene er forbudt:

Det tillates stans for nødvendig av- og pålessing, forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet.
4. Uregistrerte kjøretøy:

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte/avskiltede kjøretøy. Slike vil omgående bli fjernet For eiers regning og risiko.
5. Klager:

Klager og spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller om parkeringsreguleringen skal ikke Rettes til vaktmester eller styrets medlemmer, men til Trondheim Parkering KF, Tlf: 72 54 09 00.

Klager på ilagt kontrollavgift må sendes skriftlig til: Trondheim Parkering KF
Erling Skakkes gt 40
7012 Trondheim

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER			
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023 Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 658 617	2 186 368	2 658 617 2 500 425
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)		790 712	1 709 454	1 267 500 -7 668 325
Tillegg for nytt langsiktig lån		0	0	0 6 000 000
Tillegg for økning dep. Garasjer		10 000	500	0 0
Tilbakeføring av avskrivning		0	7 000	7 000 0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-958 904	-1 244 705	-1 162 000 -929 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-158 192	472 249	112 500 -2 597 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 500 425	2 658 617	2 771 117 -96 900

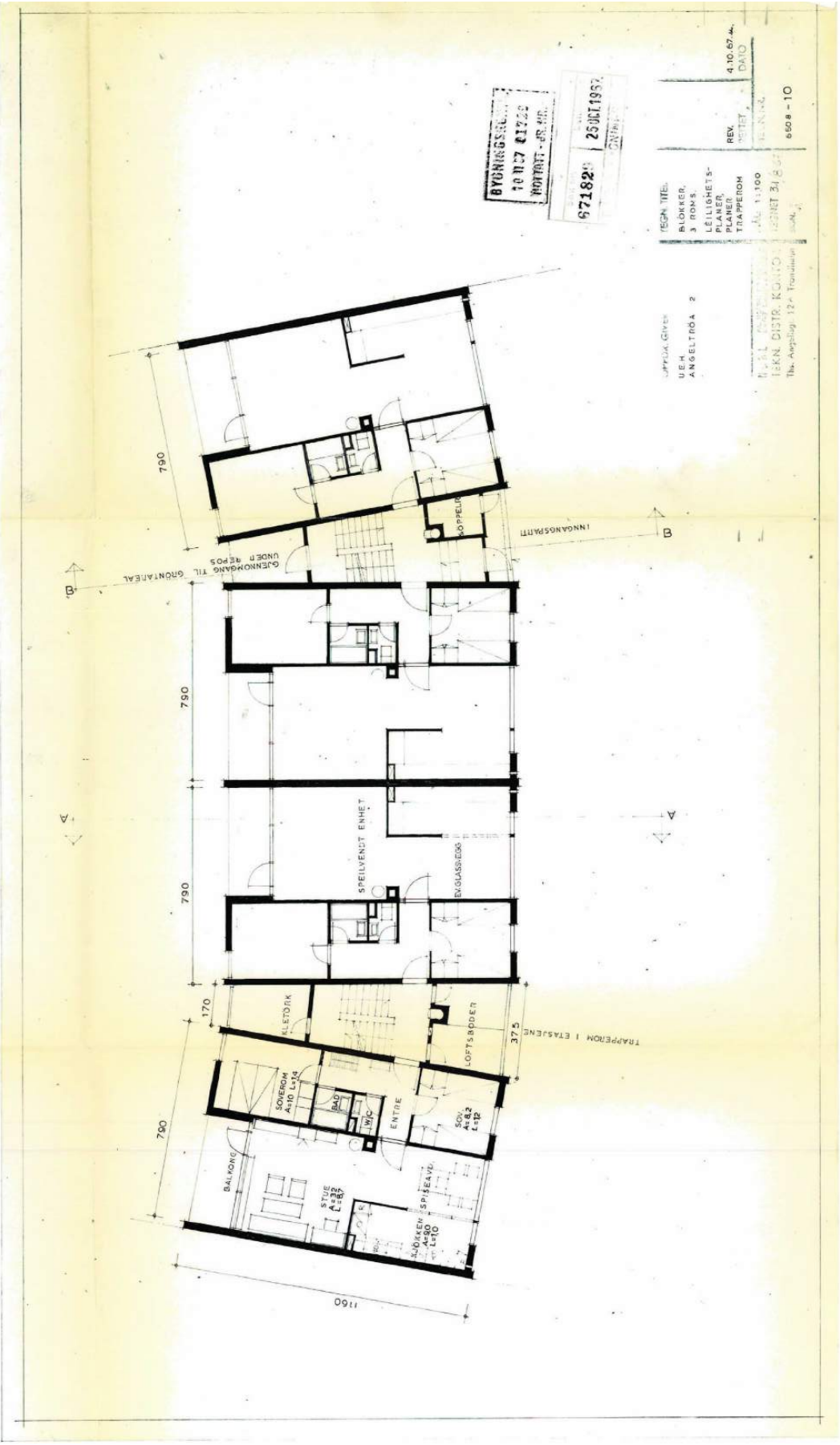
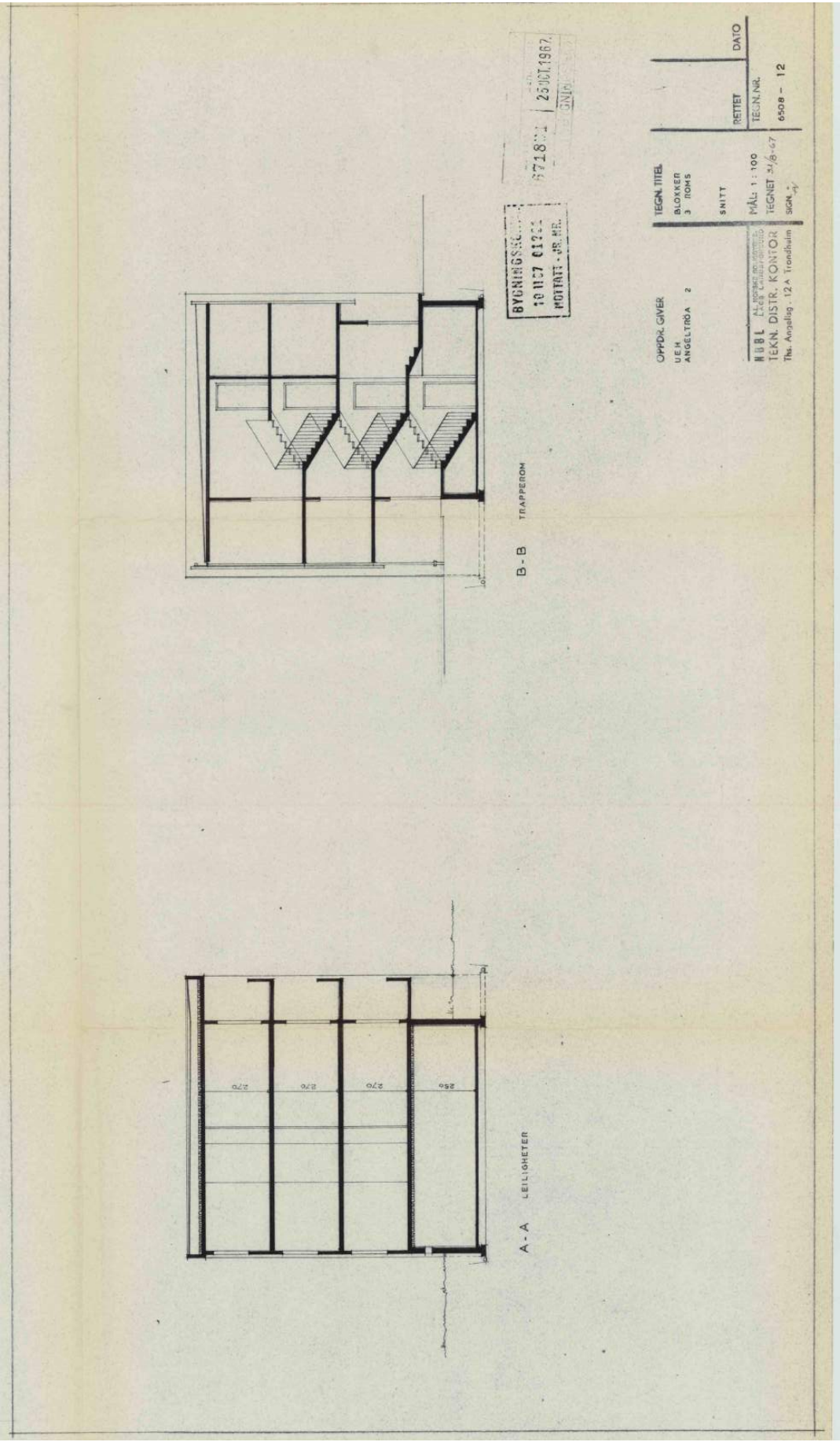
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	3 058 116	3 021 432
Kortsiktig gjeld	-557 691	-362 815
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 500 425	2 658 617

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG					
ORG.NR. 955 784 863, KUNDENR. 9237					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 254 916	5 109 100	5 283 000	6 084 500
Andre inntekter	3	4 136	17 241	36 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 259 052	5 126 341	5 319 000	6 084 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 315	-30 005	-31 000	-30 325
Styrehonorar	5	-215 000	-212 798	-215 000	-215 000
Avskrivninger		0	-7 000	-7 000	0
Revisjonshonorar	6	-13 910	-12 500	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-142 665	-133 710	-145 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-7 563	-48 625	-10 000	-10 000
Rørfornyng		0	0	0	-8 500 000
Drift og vedlikehold	8	-467 805	-318 611	-419 500	-365 500
Forsikringer		-354 390	-312 978	-345 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 023 619	-925 007	-1 017 000	-1 185 000
Energi/fyring		-111 752	-90 546	-100 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-595 812	-535 977	-577 000	-637 000
Andre driftskostnader	10	-355 184	-306 718	-424 000	-382 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 318 014	-2 934 474	-3 303 500	-11 901 825
DRIFTSRESULTAT		1 941 038	2 191 867	2 015 500	-5 817 325
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	99 644	51 871	0	0
Finanskostnader	12	-1 249 970	-534 284	-748 000	-1 851 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 150 326	-482 413	-748 000	-1 851 000
ÅRSRESULTAT		790 712	1 709 454	1 267 500	-7 668 325
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		790 712	1 709 454		

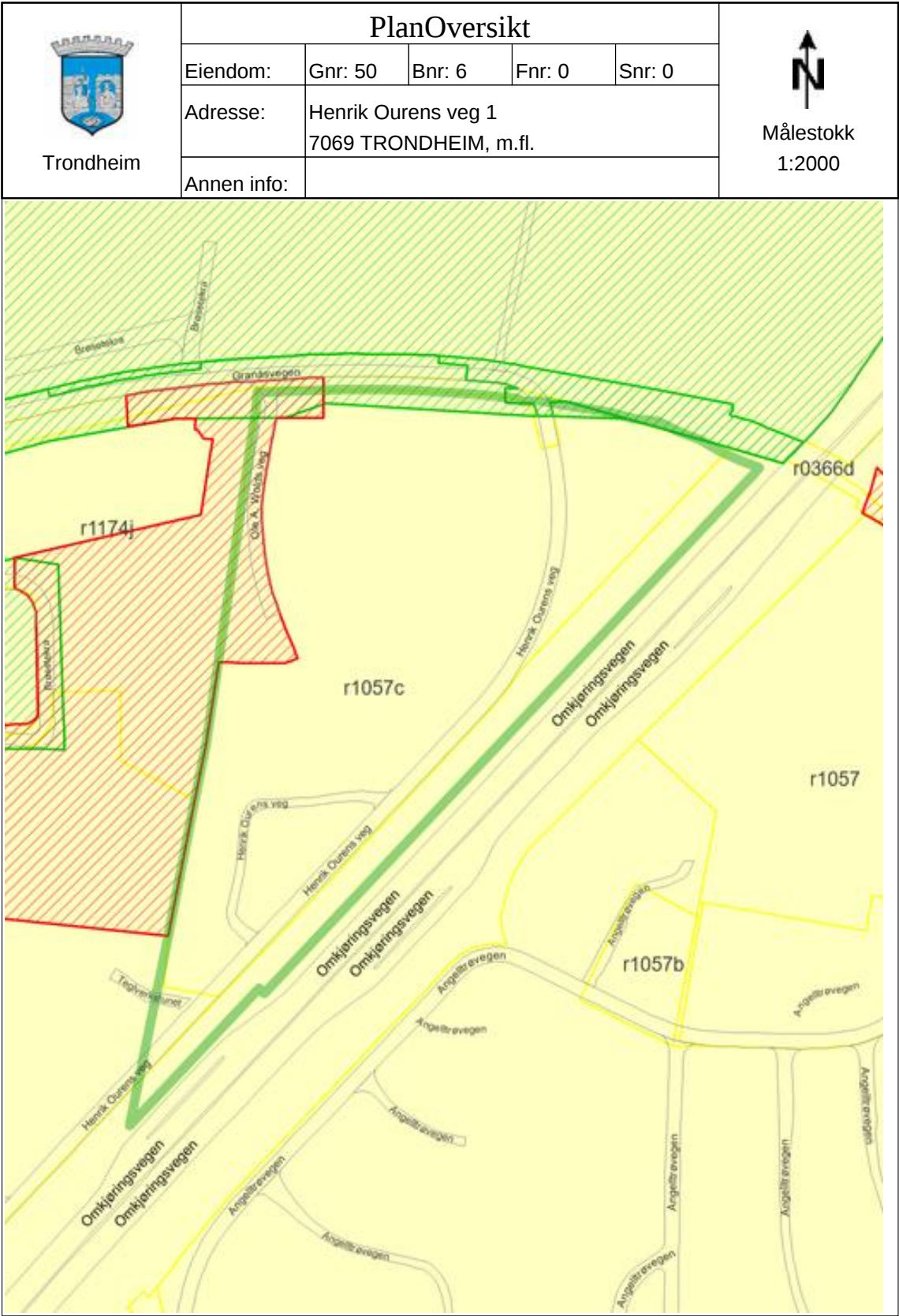
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG, ORG.NR. 955 784 863			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	45 875 771	45 875 771
SUM ANLEGGSMIDLER		45 875 771	45 875 771
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 046	6 893
Forskuddsbetalte kostnader		153 948	140 295
Driftskonto OBOS-banken		606 637	642 831
Sparekonto OBOS-banken		2 279 158	2 219 161
Innestående i andre banker		12 327	12 252
SUM OMLØPSMIDLER		3 058 116	3 021 432
SUM EIEDELER		48 933 887	48 897 203
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		9 492 765	8 702 053
SUM EGENKAPITAL		9 501 765	8 711 053
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	37 488 432	38 447 335
Borettsinnskudd	15	1 260 000	1 260 000
Annen langsiktig gjeld	16	126 000	116 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		38 874 432	39 823 335
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 292	37 710
Leverandørgjeld		299 244	241 862
Påløpte renter		169 351	69 502
Påløpte kostnader		14 804	0
Annen kortsiktig gjeld		0	13 741
SUM KORTSIKTIG GJELD		557 691	362 815
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		48 933 887	48 897 203
Pantstillelse	17	41 546 187	41 546 187
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 08.03.2024, Styret i Granåsvegen Borettslag

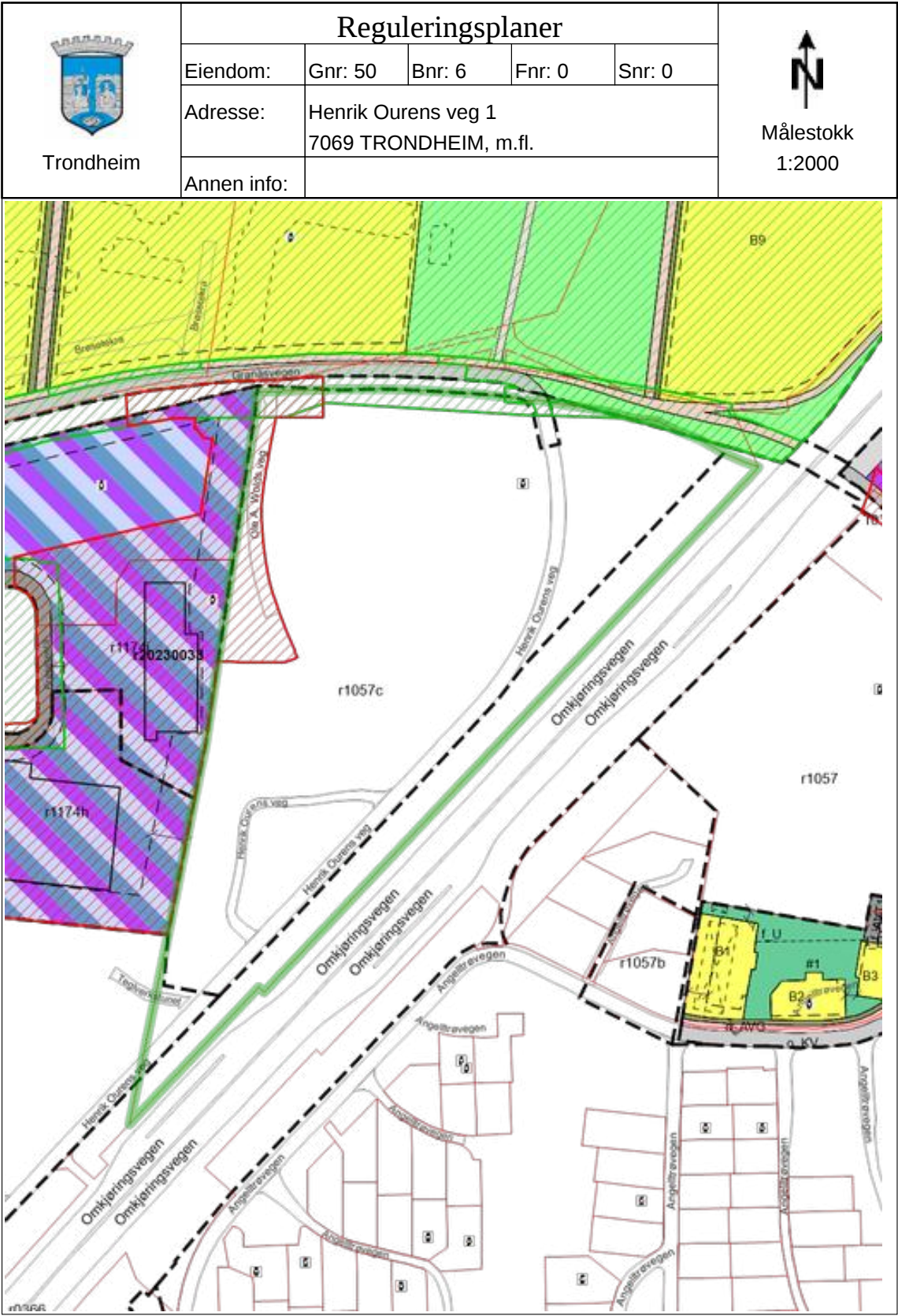
Siri Schultze-Florey /s/ Olav Sivertsen /s/ Kristoffer Brennelien /s/ Yaroslava Lesiuk /s/ Jørgen Flægstad /s/



Tegnforklaring		
	Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet



Tegnforklaring		
	Veg	Europaveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .	 RpOmråde igangsatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpOmråde forslag
		Kommunalveg gatenavn .



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Europaveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		Regulert tomtgrense
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle- og avstandslinje		Annen veggrunn		Gangveg
	Felles avkjørsel		Forretning/Kontor/Industri		Kontor/Industri
	RpBestemmelseOmråde		Bevaring kulturmiljø		Boligbebyggelse
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Uteoppholdsareal		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal		Parkering
	Naturområde		Friområde		Park

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

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

HVOR

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

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, 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:

Henrik Ourens veg 9, 7069 Trondheim. Gnr. 50, bnr. 6, andelsnr. 38, org.nummer 955784863 i Granåsvegen Borettslag, oppdragsnr.: 52250108
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97 05 92 39, e-post: steinar@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Steinar Skaanes

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
97 05 92 39
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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