

# PROAKTIV

## Moderne 3- roms fra 2017

Balkong med utsikt.  
P-plass i kjeller og heis.

STJØRDALSVEIEN 17



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdalen

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

#### • Moholt

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

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

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

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

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

#### • Sandviken

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

#### • Voss

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

### ROGALAND

#### • Haugesund

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

#### • Stavanger

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

#### • Sandnes

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

#### • Sola

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

#### • Jæren

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

### OSLO

#### • Briskeby

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

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

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

#### • Lillestrøm

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

### BUSKERUD

#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

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

### TELEMARK

#### • Skien

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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Stjørdalsveien 17, 7066 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 415, bnr. 233, snr. 54 i Sameiet Ladalen B2

**Prisantydning:** 3.700.000,-

**Omkostninger:** 105.750,-

**Totalpris:** 3.805.750,-

**Kommunale avgifter:** 9.720,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 2017

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 52 m²

**BRA-i:** 44 m²

**BRA-e:** 8 m²

**TBA:** 6 m²

**Etasje:** 4

**Garasje/Parkering:** Seksjonen eier én parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Parkeringsplassen kan leies ut eller selges til eiere i Lillebyen Borettslag, Sameiet Ladalen B1, B2, B3 eller B4.

**Tomt:** 891 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 3.226,-

**Energimerke:** Energiklasse: Grønn B.

# INNHold

|                     |                        |                  |                  |
|---------------------|------------------------|------------------|------------------|
| 2                   | 5                      | 7                | 8                |
| Nøkkelinformasjon   | Leder/megler           | Kontorets side   | Nærområdet       |
| 12                  | 14                     | 18               | 38               |
| Intervju med selger | Informasjon om boligen | Boligen i bilder | Planskisse       |
| 40                  | 45                     | 46               | 51               |
| Kjerneinformasjon   | Vedlegg                | Egenerklæring    | Tilstandsrapport |
| 71                  | 88                     | 94               |                  |
| Sameiet             | Økonomi                | Budskjema        |                  |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## “En helt bekymringsfri prosess!”

“Takket være Mads, så ble salgsprosessen min helt bekymringsfri. Han tar seg alltid god tid, og tar deg gjennom hele prosessen fra A-Å. Veldig befriende som kunde å kunne overlate alt til Mads, og vite at det blir tatt hånd om på en god måte. Kommer aldri til å bruke en annen megler..

Jan Erik Sanden

## “Uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge”

Mads loser meg trygt gjennom et salg som ba på mye utfordringer i dagens marked men han var utrolig dyktig og løsningsorientert.

Tina Hagen Haugen

## “Proff megler !”

Jeg har vært veldig fornøyd med hele markedsføring og salgsprosessen, men spesielt med en enestående, engasjert og hyggelig megler Mads Kirkeslett. Jeg hadde valgt han 10 av 10 ganger om jeg skal selge igjen!

Heike Brigitta Zeitlmann

## “For en mann!”

"Mads er en meget hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler. For en mann! Han tar seg god tid å kommunisere på både telefon og under møter. Han gjorde grundige undersøkelser og holdt meg godt informert under hele salgsprosessen. Jeg følte meg trygg og ivaretatt hele veien. Anbefaler han på det sterkeste og kommer definitivt til å bruke han igjen ved fremtidige salg"

Angelika Drabarek

## “Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppgjøret var inne på konto. Han var veldig opptatt av at vi skulle gjøre alt vi kunne for å oppnå best mulig resultat, noe vi absolutt gjorde. Jeg er veldig fornøyd med hele prosessen og bruker gjerne Mads neste gang jeg skal selge bolig”.

Ingrid Aasen

## “Alt går på skinner!”

“Alt gikk på skinner og Mads var utrolig serviceinnstilt og lett å få tak i når det var noe jeg lurte på.”.

Anders Minken Cooper

## “En fantastisk god opplevelse!”

"Vi hadde en fantastisk opplevelse med Mads og teamet i forbindelse med salget av huset vårt. Fra første møte følte vi oss godt ivaretatt, og hele prosessen var profesjonell og effektiv. Megleren var tilgjengelig, engasjert og tydelig på hva vi kunne forvente. Resultatet overgikk alle våre forventninger, og vi kan med glede anbefale dem videre til andre som vurderer å selge bolig. Tusen takk for en super opplevelse! "

Sile Stene Eriksen

## “Mads gjorde et enormt godt inntrykk på oss”

“Det at vår megler virket oppriktig interessert og gira for å få solgt vår leilighet, gjorde veldig mye for opplevelsen av hele salgsprosessen. Han var alltid lett å få kontakt med, han var positiv og kom med gode innspill og vi koste oss gjennom hele prosessen. Vi følte oss trygge på at han gjorde det han kunne for at vi skulle få en god pris og tilrettela for potensielle kjøpere ved å ta seg god tid for å møte de på privatvisning. Et stort smil, et godt humør og det at han kunne svare på alle spørsmål vi hadde, gjorde et enormt godt inntrykk av dere som bedrift. Vi ønsker nesten av vi skulle selge litt oftere nå ;)

Erika Von Gegerfelt

”

"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."

**Partner/Jurist/Megler:** Mads Kirkeslett



**Partner/Jurist/Megler**  
**Mads Kirkeslett**  
Partner/Jurist/Megler  
**Mobil:** 970 59 235  
**E-post:** mk@proaktiv.no

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

# ANSVARLIG MEGLER

Mads er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har i tillegg erfaring blant annet fra rekrutteringsbransjen. Han er også partner i selskapet og en av de mestomsettende meglerne de siste årene. Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, for å sikre at sluttresultatet skal bli mest mulig for kundene sine. Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en egen plan. Det gjør Mads, samtidig som han tett følger opp hvert eneste steg i prosessen. Hans kunder får en megler som setter sin ære i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og i budrunden.

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

Jeg har jobbet som megler i over 10 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet. Jeg er også utdannet jurist og sitter som medhjelper for tvangssalg i Trondheim kommune.

eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende og har en god dose humor på toppen av min fagkunnskap.

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

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

*Mads Kirkeslett*  
Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

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

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



# LILLEBY

*Kommune: Trondheim / Område: Trondheim øst*

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

**Beliggenhet**

De senere år har utbyggere satset tungt på Lilleby, og området er fortsatt under sterk utvikling, med mange nye bygg, parkanlegg, restauranter m.m., som har, og kommer til å bidra til å løfte området betraktelig. Lilleby skal være et bilfritt boligområde, der det er lagt vekt på trivelige uteområder med flotte parkmiljø rundt byggene.

Det unike med beliggenheten på Lilleby er at man kan leve et urbant liv, samtidig som du bor i et skjermet og tilbaketrukket område. Utbyggingen av Lilleby var ment som en utvidelse av den sentrumsnære bebyggelsen, med et mål om at Lilleby skulle være attraktivt å bo i, attraktivt å besøke og attraktivt å arbeide i. Historien om Lilleby strekker seg helt tilbake til 1800-tallet hvor det ble skilt ut en rekke eiendommer som fungerte som lyst- og feriesteder for velstående byborgere. I 1927 ble Lilleby Smelteverk grunnlagt, som blant annet var kjent for å lage



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                                                                                |                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ladeveien<br>Linje 2, 54, 106              | 5 min <br>0.4 km |
|  Lilleby stasjon<br>Linje R60, R70          | 6 min <br>0.5 km |
|  Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 6 min <br>2.5 km |
|  Dronningens gate 62<br>Linje 9             | 9 min <br>3.4 km |

DAGLIGVARE

|                                |                                                                                                     |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coop Extra Lilleby<br>PostNord | 3 min <br>0.2 km |
| Kiwi Lilleby<br>PostNord       | 4 min <br>0.3 km |

VARER/TJENESTER

|                                                                                                             |                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  City Lade               | 10 min  |
|  Apotek 1 Elefanten Lade | 10 min  |

SPORT

|                                                                                                                                  |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Lilleby skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 2 min <br>0.2 km |
|  Jarlebanen - kgb<br>Fotball                | 4 min <br>0.3 km |
|  Flex Gym                                   | 6 min            |
|  3T-Lade                                    | 11 min           |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                                                                                                          |                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Trp Stjørdalsveien | 3 min  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

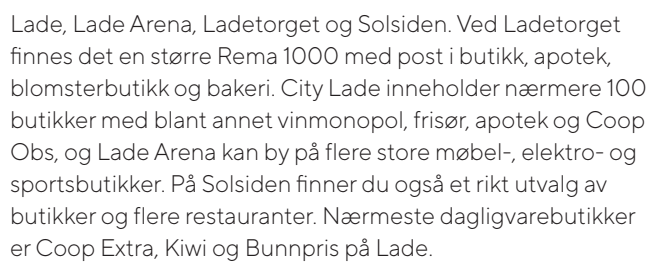
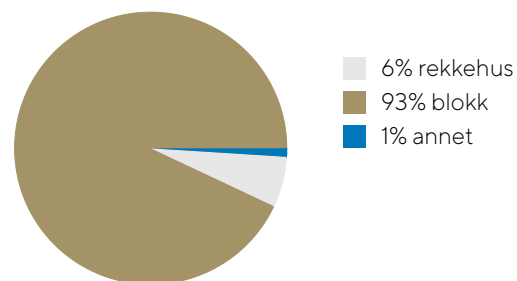


verdens reneste ferrosilisium - et halvfabrikat som blant annet brukes i fremstilling av rustfritt stål og karbonstål. Den gamle maskinhallen i Maskinparken er også et viktig kulturminne fra etterkrigstidens industrieventyr i Trondheim. Her produserte Berg Maskin AS landbruksmaskinprodukter fra 1948 til 2007. På denne måten var maskinhallen på Lilleby et viktig knutepunkt mellom by og land etter hvert som landbruket ble mer effektivisert.

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

Omkring leiligheten er det flere flotte parkområder. Sirkustomt som ligger ovenfor på Lade, er utstyrt med alt i fra benker, lekeplass og store grøntarealer. Lade er dessuten kjent for sitt store, flotte idrettsanlegg med flere fotballbaner, to håndballbaner, samt bane for amerikansk fotball, rugby og lacrosse. Det er i nyere tid etablert flere haller til en rekke ulike idrettsformål som f.eks. tennis og taekwondo ved Ladeanlegget. Idrettsanlegget er byens største arena for fotballaktivitet, hvor det lokale idrettslaget SK Trygg/Lade holder til. På Lade finner vi dessuten Ringve museum, hvor man kan ta en historisk reise i musikkens verden, samt Ringve botaniske hage som byr på et rikt mangfold av tradisjonelt, truet og eksotisk planteliv.

BOLIGMASSE



Nærmeste holdeplass for tog er Lilleby holdeplass. Dette er en jernbanholdeplass tilhørende Meråkerbanen, og herfra

|                                                                  |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lilleby skole (1-7 kl.)<br>216 elever, 17 klasser                | 3 min   |
| Lade skole (1-10 kl.)<br>663 elever, 36 klasser                  | 11 min  |
| Strindheim skole (1-7 kl.)<br>558 elever, 27 klasser             | 17 min  |
| Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)<br>90 elever, 3 klasser | 17 min  |
| Rosenborg skole (8-10 kl.)<br>539 elever, 38 klasser             | 5 min   |
| Bybroen videregående skole<br>210 elever                         | 8 min   |
| Thora Storm videregående skole<br>1100 elever                    | 8 min   |

|                                          |        |                                                                                       |
|------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Voldsminde barnehage (1-5 år)            | 9 min  |    |
| 44 barn                                  | 0.7 km |                                                                                       |
| <hr/>                                    |        |                                                                                       |
| Dronning Lilas Minnet Barnehage (0-5 år) | 9 min  |    |
| Steinkjer, Melhus og Rørø. 30 barn       | 0.7 km |                                                                                       |
| <hr/>                                    |        |                                                                                       |
| Saxvolden barnehage (1-5 år)             | 12 min |  |
| 36 barn                                  | 1 km   |                                                                                       |



Tast inn "Stjærdalsveien 17" på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

# Livet i Stjørdalsveien 17

Løpeturer før frokost eller kveldskos på balkongen i god temperatur. Her er det fine muligheter året rundt – uansett hva du måtte foretrekke.



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

Selger: **Kirsti Walstad**

**Når kjøpte du eiendommen?**

Jeg kjøpte eiendommen i juni 2020

**Hva var avgjørende for valget ditt?**

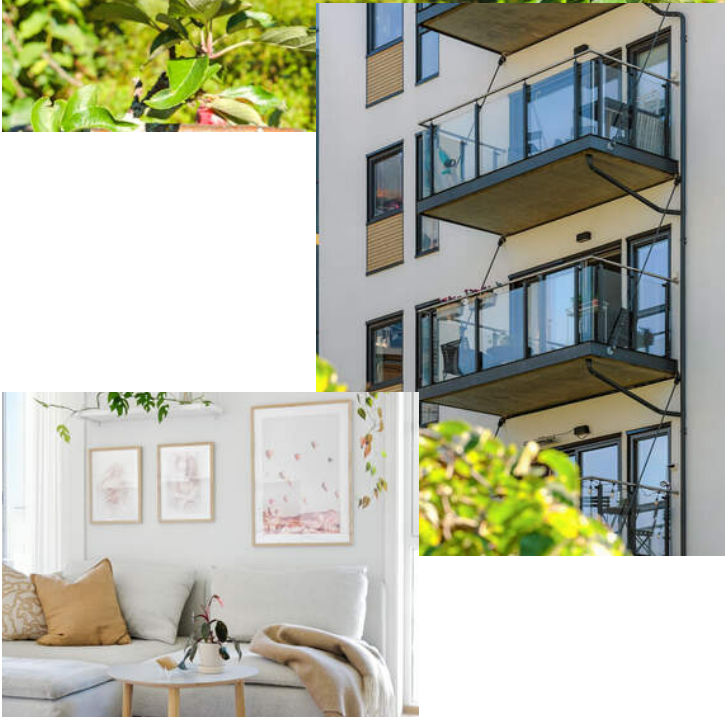
Planløsningen i leiligheten, og de store vinduene, samt lokalisasjonen med nærhet til by og vann!

**Hvorfor skal du flytte?**

Jeg flytter fordi jeg ønsker en større bolig

**Er det noe du ikke er fornøyd med?**

Det at det i perioden har vært endel utbygging har ført til litt bråk, byggestøv og endel søppel i området, men dette har blitt bedre etterhvert som boligprosjekter har blitt ferdigstilt.



**Hva har du likt best med området?**

Nærheten til Solsiden/byen, Ladestien og bademuligheter på Havet!

**Hvordan er solforholdene på eiendommen?**

Kveldssol på balkongen på sommeren mellom 19-21

**Hører du mye til naboene?**

Hører veldig lite til naboene, det oppleves ikke lytt

**Hvordan vil du beskrive naboskapet? (hvilke aldersgrupper har dere i sameiet? Har dere noen fellesaktiviteter osv?)**

Det bor både unge og gamle i bygget, par og enslige. Noen barn, men ikke så mange. Vi blir alle invitert til Lillebyfestivalen, som arrangeres hver sommer i begynnelsen av august.

**Til slutt – Beskriv boligen med tre ord!**

Lys, lettstelt og skjermet!

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

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

# VELKOMMEN TIL STJØRDALSVEIEN 17

Vi starter utendørs. Sameiet har et flott fellesareal mellom blokkene. Leiligheten har også en privat balkong på 8 kvm.

## BYGGEMÅTE

Leiligheten er etablert i 4. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 02.07.2025 av Fredrik Johnsen v/Takst-Forum Trøndelag AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Parkering

Seksjonen eier én parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Parkeringsplassen kan leies ut eller selges til eiere i Lillebyen Borettslag, Sameiet Ladalen B1, B2, B3 eller B4.





# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Mads Kirkeslett har gleden av å ønske velkommen til Stjærdalsveien 17! Denne moderne 3-roms leiligheten ligger i et sameie fra 2017 med fasiliteter som fjernvarme og parkeringsplass i parkeringskjeller. Leiligheten ligger i fjerde etasje, med privat balkong på 6 kvm vendt mot et stort og flott uteområde. Boligen har god beliggenhet med gangavstand til flere dagligvarebutikker og kollektivforbindelser.

Velkommen inn!

Inn i leiligheten blir vi møtt med en romslig entré på 4 kvm med god plass til ønsket oppbevaringsmøblement for sko og yttertøy. Videre inn i leiligheten kommer vi til en åpen stue- og kjøkkenløsning på 17,5 kvm. Her kan det enkelt møbleres etter eget ønske med blant annet sofa og egen spisegruppe.

Kjøkkenet er stilrent og moderne med god plass til matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som også medfølger i handelen.

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 6,5 og 7,5 kvm. Begge soverommene har god plass til seng og ønsket oppbevaringsmøblement, hvor det ene er innredet med garderobeskap for god lagringsplass.

Badet på 4,5 kvm er praktisk innredet med blant annet dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin. Rommet har også flott belysning med downlights i taket og sminkelys integrert i speilet.

Leiligheten disponerer også parkeringsplass i sameiets garasjekjeller med elbillader, samt bod for ekstra lagringsplass.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 44 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm
- Totalt BRA: 52 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 6 kvm

Areal av bod i kjeller er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

- TG0: 2 punkter
- TG1: 12 punkter
- TG2: 1 punkt
- TG3: 0 punkter
- TGIU: 0 punkter





Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Balkong: TG2 er satt på grunn av sprukken flis samt bomlyd i flere fliser.

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

#### **Oppvarming**

- Fjernvarme
- Elektrisk
- Balansert ventilasjon

#### **Energimerking**

Energimerke B og oppvarmingskarakter GRØNN.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### **Strømstøtteordning**

undefined





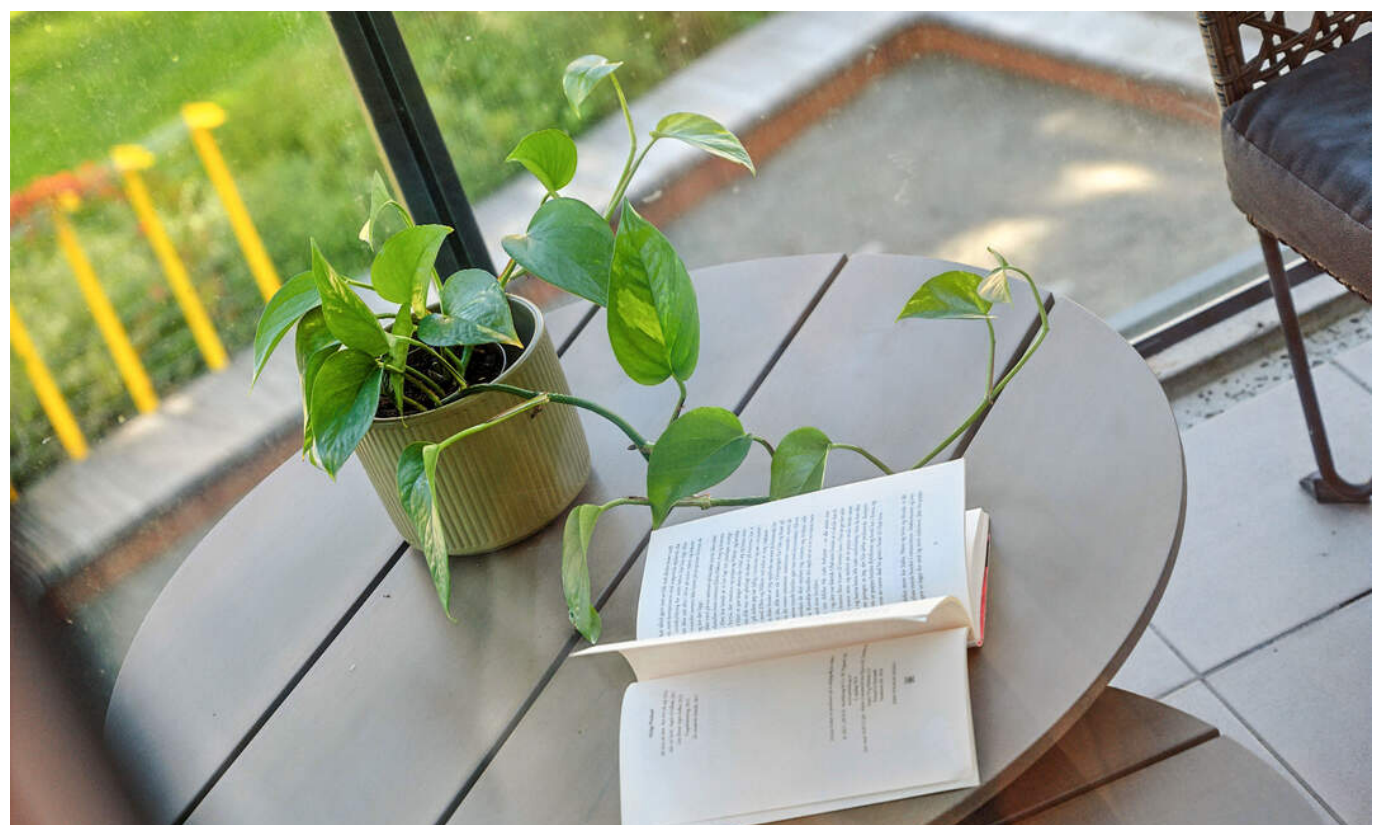
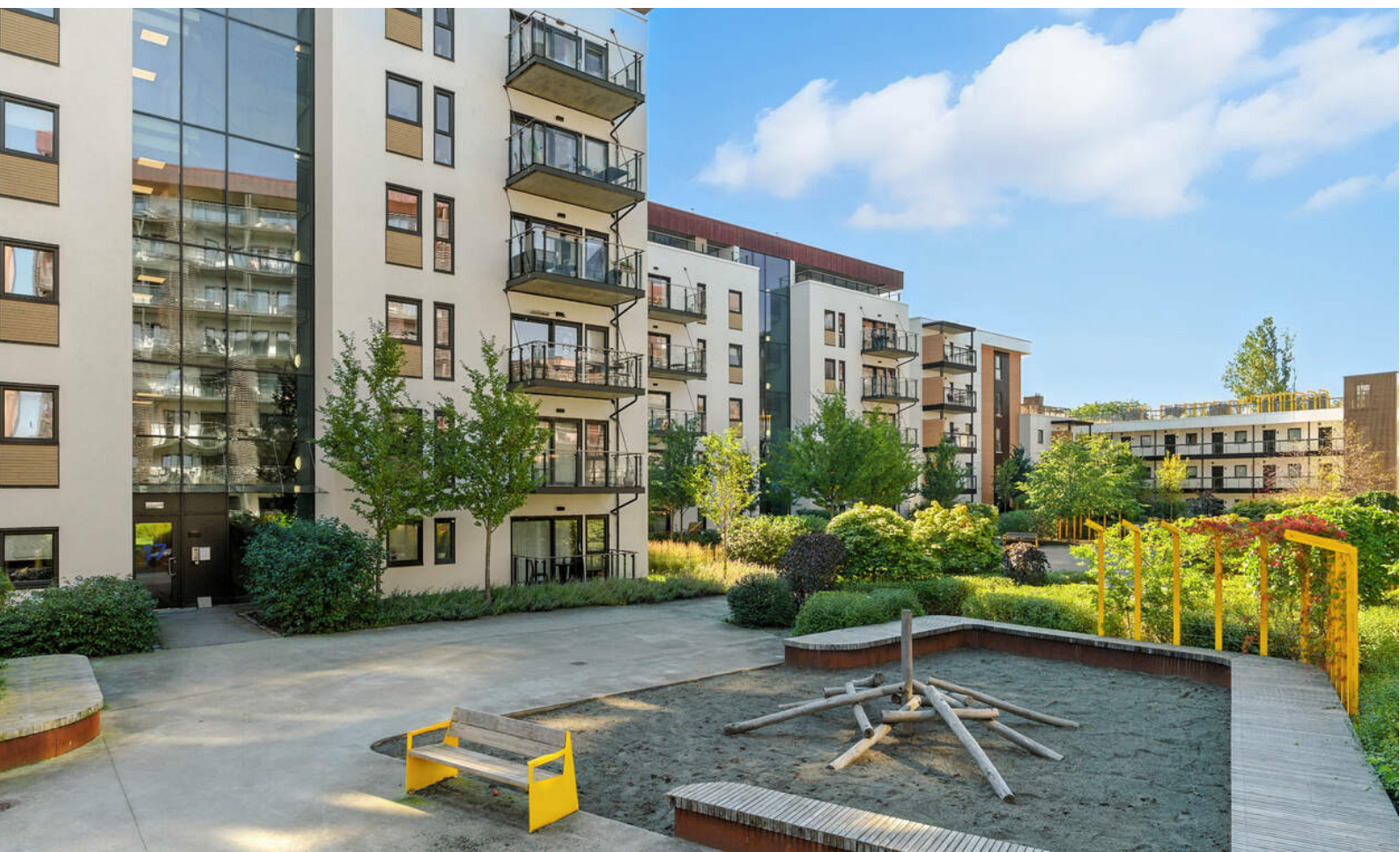








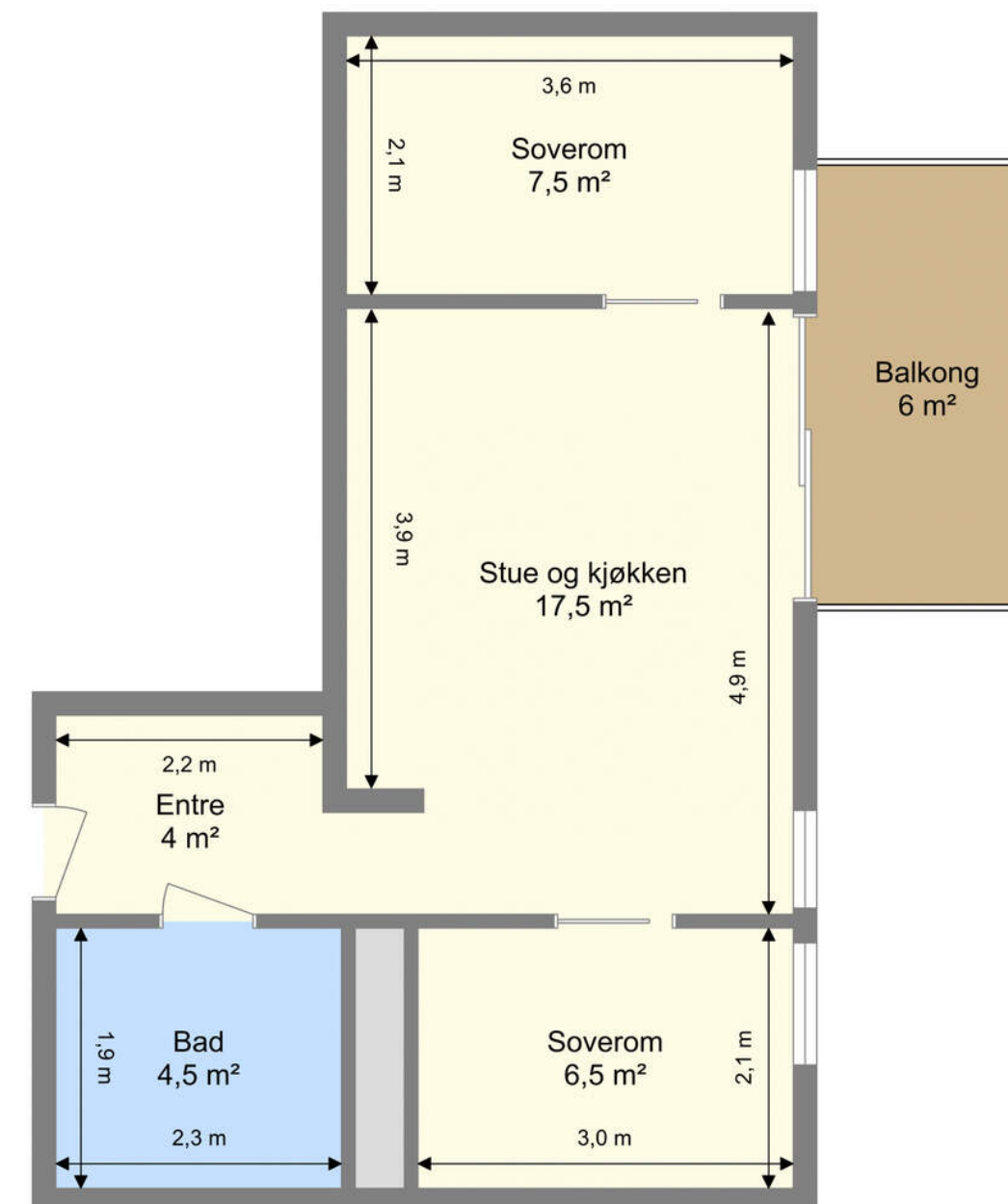




# PLANSKISSE

Stjørdalsveien 17 Snr 54

4. Etasje



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

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

**Tomten**  
Areal: 891 kvm, Eierform: Eiet tomt

## SAMEIET / ØKONOMI

**Sameiet**  
Sameie: Sameiet Ladalen B2, Orgnr: 919276959

Sameiet består av 67 boligseksjoner.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:  
Driftsresultat for 2024: kr -83 788,-  
Årsresultat for 2024: kr -59 731,-  
Disponible midler per 31.12.2024: kr 708 134,-

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og

felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

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

**Forretningsfører**  
TOBB Eiendomsforvaltning AS

**Styregodkjennelse**  
Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

**Dyrehold**  
Dyrehold er tillatt.

**Forsikring**  
If Skadeforsikring NUF  
Polisenummer: SP1477912

Innboforsikring tegnes av den enkelte seksjonseier.

**Formuesverdi**  
Formuesverdi som primærbolig: kr 871 712 per 31.12.2023.  
Formuesverdi som sekundærbolig: kr 3 486 847 per 31.12.2023.

Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

**Felleskostnader**  
Felleskostnader per måned per 01.01.2026: kr 3 226,-

Felleskostnadene fordeler seg som følger:  
Driftskostnader: kr 1 325,-  
Vedlikeholdsfond: kr 161,-  
A-konto fjernvarme: kr 666,-  
Fastbeløp måling og avregning energi: kr 197,-  
Elektroniske fellesavtaler: kr 592,-  
Kontigent Ladalen fellesarealer: kr 285,-

Seksjonen betaler også en egen kontigent for parkeringsplass på kr 584,- med forfall hver tredje måned.  
**Andel fellesgjeld/fellesformue**  
Sameiet har ingen brøkfordelt gjeld per 25.06.2025.  
Andel fellesformue per 31.12.2024: kr 8 515,-

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

**Offentlige/kommunale avgifter**  
Årlige kommunale eiendomsavgifter er stipulert til kr 9 720,-. Det er tolv terminer i året. Årsbeløp er beregnet ut fra mai 2025. Det gjøres oppmerksom på at beløpet varierer mellom terminene, da det faktureres ulike gebyr og det kan variere etter forbruk. De kommunale eiendomsavgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift. For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

**Faste løpende kostnader**  
Selger opplyser følgende om sine faste kostnader tilknyttet boligen:  
Strøm  
Leverandør: Tensio  
Årlig strømforbruk: 3 649 kWh  
Årlig kostnad: kr 5 230,-

Kabel-TV  
Leverandør: Telenor  
Kostnad: Inkl. i felleskostnader

Internett  
Leverandør: Telenor  
Hastighet: 150 mbps  
Kostnad: Inkl. i felleskostnader

Innboforsikring  
Leverandør: Storebrand  
Årlig kostnad: kr 1 116,-

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**  
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 19.12.2024.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

## Kjerneinformasjon

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Utleie**  
Leiligheten kan i sin helhet leies ut. Ved utleie skal sameiets styre informeres. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

**Konsesjon**  
Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som må bekreftes av kommunen før tinglysning kan finne sted og oppgjør kan utbetales selger.

**Odel**  
Det er ikke odel på eiendommen.

**Diverse**  
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**  
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:  
- Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 21.01.1930 med dagboknr. 903348.  
- Erklæring/avtale. Midlertidig dispensasjon fra Bygningslovens 8 vedr. forpl. til å rive eller forandre midlertidig tillatte træskur når bygn.rådet forl. det. Tinglyst 20.01.1943 med dagboknr. 300197.  
- Bestemmelse om bebyggelse. Melding fra bygningssjefen vedr. å fjerne eller forandre tillatte lagerbrakke når bygn.rådet forl. det. Tinglyst 24.06.1954 med dagboknr. 303187.  
- Bestemmelse om bebyggelse. Klausul med hensyn til tillatt byggarbeider vedk. en reklamemast. Tinglyst 25.05.1962 med dagboknr. 302382.  
- Bestemmelse om bebyggelse. Gjelder tilbygg til verkstedhall mot grenselinjen til nr. 12's eiendom. Tinglyst 05.01.1973 med dagboknr. 183.  
- Erklæring/avtale. Bestemmelse om bebyggelse. Tinglyst 21.09.2001 med dagboknr. 17939.  
- Erklæring/avtale. Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg. Med flere bestemmelser. Tinglyst 06.03.2017 med dagboknr. 198344.

- Bestemmelse om veg og adkomstrett. Tinglyst 03.05.2017 med dagboknr. 458922.  
- Bestemmelse om bebyggelse, vannledning og kloakkledning. Tinglyst 03.05.2017 med dagboknr. 459496.  
- Seksjonering. Begjæring om oppdeling i 67 seksjoner, der denne seksjonen med seksjonsnummer 54 har en seksjonsbrøk på 43/3575. Tinglyst 26.05.2017 med dagboknr. 551966.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees hos megler.

#### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 der eiendommen ligger innenfor byggesone 2. Den er videre regulert av reguleringsplan r20130012 Lillebyområdet B6-2 stadfestet 26.02.15. Reguleringsplanen har blant annet følgende formål: bebyggelse og anlegg, samferdsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og hensynssoner.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### Eiendommens betegnelse

Gnr. 415 Bnr. 233 Snr. 54 i Trondheim kommune

#### Vei/vann/avløp

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

#### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

##### Prisantydning inkludert omkostninger

3 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
92 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 700 000,-))  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

105 750,- (Omkostninger totalt)

3 805 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

#### Oppgjør

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

Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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](http://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](http://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](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

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

#### Lov om hvitvasking

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

#### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

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

Kjerneinformasjon

handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Kirsti Walstad

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,-, kredittkostnad kr 3 000,-, visninger kr 2 950,-, salgsgaranti kr 0,-, salgsoppgaver kr 2 500,- og markedsføringspakke kr 21 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 8 353,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS

Org.nr. 983 374 654

Ansvarlig megler: Mads Kirkeslett

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som

også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



# Egenerklæring

Stjördalsveien 17, 7066 TRONDHEIM

01 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Stjördalsveien 17

Stjördalsveien 17

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

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.

Har bodd i boligen selv i hele perioden.

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

Informasjon om selger

Selger

Walstad, Kirsti

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Liten drypplekkasje i vannmålenskap i taket på badet. Dette ble oppdaget ifm. installering av elektriske målere høsten 2024. Sameiet varslet berørte leiligheter per mail start 2025. Rørlegger har utbedret dette ved bytting av samtlige gummipakninger (da det var feil type fra før), arbeidet ble utført 17.03.25.

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

2025

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifte av gummipakninger i vannmålenskap i taket, da det ble oppdaget liten drypplekkasje ifm. montering av elektriske målere høsten 2024.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim VVS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

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

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Side 2

46

STJØRDALSVEIEN 17

PROAKTIV.NO

47



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget  
Ødelagt kulelager i en vifte som befinner seg over kjøkkenvifte. Dette ble oppdaget på starten av 2025 ved ulyd i ventilasjonsanlegget også når kjøkkenvifte var avslått.  
Fikk utbedret dette av faglært fra Bryn Byggklima 01.04.25, som da byttet vifte.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall



2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vifte i ventilasjonsanlegget.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bryn Byggklima AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort  
En flis på balkong med sprekker.

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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Liten sprekk i parkett ved kjøleskap, meldt som mulig garantisak, men avslått. Sprekken har forholdt seg uendret over flere år.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Stjørdalsveien 17

7066 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

BRA: 52 m<sup>2</sup>

BRA-i: 44 m<sup>2</sup>

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 415 BNR: 233 SNR: 54

Fredrik Johnsen

Takst-forum Trøndelag AS

fj@tft.no

91132028

Stjørdalsveien 17

7066 Trondheim

50

STJØRDALSVEIEN 17

PROAKTIV.NO

51

## 1. Tilstandsgradene

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

## 2. Om rapporten

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Om rapporten                         | <p>Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.</p> <p>Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.</p> |
| Struktur og referansenivå            | <p>Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600</p> <p>Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.</p> <p>Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.</p> <p>Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.</p> <p>I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.</p>                                                                                    |
| Takstrapporten                       | <p>Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.</p> <p>Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <a href="https://samtykke.vendu.no/33052">https://samtykke.vendu.no/33052</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Dokumentasjon på håndverkertjenester | <p>Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Hvordan undersøkelsene skal skje     | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

**Oppsummering**  
TG 2 er satt på grunn av sprukken flis samt bomlyd i flere fliser. Bomlyd i fliser kan være et tegn på dårlig vedheft mellom flis og lim med den risiko at flis kan sprekke.

**Anbefalte tiltak**  
Sprukken flis bør byttes. Ingen andre tiltak vurdert nødvendig foruten løpende observasjoner.

### 4. Informasjon om oppdraget

|               |             |
|---------------|-------------|
| Befaringsdato | Rapportdato |
| 2.7.2025      | 4.7.2025    |

#### Hjemmelshavere

|       |                |                          |    |
|-------|----------------|--------------------------|----|
| Navn: | Kirsti Walstad | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |
|-------|----------------|--------------------------|----|

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

Egenerklæring er ikke fremvist før befaring.

#### Informasjon om bygningssakkyndig

|          |                                |          |           |                                                                                     |
|----------|--------------------------------|----------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Navn:    | Fredrik Johnsen                | Telefon: | 91132028  |  |
| Firma:   | Takst-forum Trøndelag AS       | Epost:   | fj@tft.no |                                                                                     |
| Adresse: | Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal |          |           |                                                                                     |

**Egne premisser:**  
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

#### Informasjon om boligen

|             |                                   |           |     |               |     |          |
|-------------|-----------------------------------|-----------|-----|---------------|-----|----------|
| Adresse:    | Stjærdalsveien 17, 7066 Trondheim |           |     |               |     |          |
| Kommunenr:  | 5001                              | Gårdsnr:  | 415 | Bruksnr:      | 233 | Festenr: |
| Seksjonsnr: | 54                                | Andelsnr: |     | Leilighetsnr: |     |          |
| Byggeår:    | 2017                              |           |     |               |     |          |
| Boligtype:  | Leilighet                         |           |     |               |     |          |

**Generell beskrivelse av boligen:**  
Leiligheten er etablert i 4 .etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### 5. Arealinformasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |                                                                                                                                                                                |
| Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |                                                                                                                                                                                |
| Internt bruksareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                  |
| Eksternt bruksareal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.                                          |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                                                                                                                                                                                |
| Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |                                                                                                                                                                                |
| For mer informasjon se her: <a href="https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html">https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                                                                                                                                |
| Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene. |       |                                                                                                                                                                                |

| Bygning: Hovedbygg  |     |                            |                             |                            |                                 |
|---------------------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedareal          |     |                            |                             |                            |                                 |
| Etasje              | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
| 4. etasje           | 44  | 44                         | 0                           | 0                          | 6                               |
| Felleskjeller (Bod) | 8   | 0                          | 8                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m²           | 52  | 44                         | 8                           | 0                          | 6                               |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                      | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|----------------------------------------|-------------------|
| 4. etasje | 44  | 44    | 0     | Entre, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. |                   |
| Totalt m² | 44  | 44    | 0     |                                        |                   |

| Kommentar til arealberegning                                                                                                                           |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Bod i kjeller er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Areal av bod er medregnet i BRA og vurdert som BRA-e. |  |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                                                              |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                                                                         | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                       | Nei     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                         | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                              | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                    | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                | Nei     |
| Er balkong / terrassen tekktet?                                                                                                                                              | Nei     |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                                                                                                  | TG-2    |
| TG 2 er satt på grunn av sprukken flis samt bomlyd i flere fliser. Bomlyd i fliser kan være et tegn på dårlig vedheft mellom flis og lim med den risiko at flis kan sprekke. |         |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                       |         |
| Sprukken flis bør byttes. Ingen andre tiltak vurdert nødvendig foruten løpende observasjoner.                                                                                |         |

| 6.2 Vinduer og dører                                                                                     |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                              |      |
| Vinduer med 2-lags glass. Heve skyvdør på stue. Ytterdør i malt utførelse.                               |      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                   | Nei  |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                             | Nei  |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                             | Nei  |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                        | Nei  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                             | Nei  |
| Oppsummering av vinduer og dører                                                                         | TG-1 |
| Ingen vesentlige avvik registrert. Selger opplyser at balkongdør kan tidvis ta litt i fliser ved åpning. |      |

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                              | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei         |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                     | TG-1        |
| Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.               |             |

6.4 Kjøkken

|                                                                               |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| Overflater og innredning                                                      |      |
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                | Nei  |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?             | Nei  |
| Oppsummering av overflater og innredning                                      | TG-1 |
| Innredningen vurderes å være i bruksmessig god stand uten vesentlig slitasje. |      |

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Avtrekk                             |          |
| Type avtrekk                        | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei      |
| Oppsummering av avtrekk             | TG-1     |
| Avtrekk fungerte ved enkel test.    |          |

6.5 Lovlighet

|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Ikke kontrollert |
| Det er ikke vedlagt kommunale tegninger eller attester for oppdraget og forholdet er derfor ikke vurdert.       |                  |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?                                              | Nei              |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei              |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Ikke kontrollert |
| Det er ikke vedlagt kommunale tegninger eller attester for oppdraget og forholdet er derfor ikke vurdert.       |                  |

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                      | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?         | Nei |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.6 Avløpsrør

|                                                                                                                                            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                             | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                     | Nei              |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                               | Ukjent           |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                        | Nei              |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                             | Nei              |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                               | Nei              |
| Oppsummering av avløpsrør                                                                                                                  | TG-1             |
| Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Ingen avvik registrert ved test av tappesteder. |                  |

6.7 Vannledninger

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

| Oppsummering av vannledninger                                                                                                                            | TG-1 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Ingen avvik registrert ved test av tappesteder. Det bemerkes merker fra tidligere drypplekkasje i luke på rørskap. Selger opplyser at dette er utbedret. |      |

6.8 Elektrisk

|                                                                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                     | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                        | Nei              |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                       | Nei              |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                             | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                          | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                              | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                           | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                  | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?                                  | Nei              |

| Oppsummering av elektrisk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | TG-1 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. |      |

6.9 Vannbåren varme

|                                                                            |            |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type anlegg                                                                | Radiatorer |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                          | Nei        |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei        |

| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?                  | Nei  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei  |
| Oppsummering av vannbåren varme                                               | TG-1 |
| Ingen avvik registrert ved enkel kontroll.                                    |      |

6.10 Ventilasjon

| Type ventilering                                                | Balansert ventilasjon |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?               | Nei                   |
| Når var siste service på anlegget?                              |                       |
| Filter skiftes hvert år opplyser selger.                        |                       |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?                        | Nei                   |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?                       | Nei                   |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?                   | Nei                   |
| Oppsummering av ventilasjon                                     | TG-1                  |
| Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen. |                       |

6.11 Våtrom: Bad

| Overflate                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                     |     |
| Flislagt gulv og vegg.                                                       |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?    | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                             | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?           | Nei |

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| Oppsummering av overflater                                                     | TG-1                                      |
| Det registreres tilfredstillende fall til sluk.                                |                                           |

Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei                 |
| Type sluk                                                                                          | Rustfritt stål      |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei                 |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei                 |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei                 |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                        | TG-1                |
| Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.                                  |                     |

Sanitærutstyr

|                                                                                                                |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                    |      |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger. |      |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                         | Nei  |
| Er det innebygd sisterne til klosett?                                                                          | Ja   |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?                                              | Nei  |
| Oppsummering av sanitærutstyr                                                                                  | TG-1 |
| Det registreres åpning for drenering (siklemikk) av lekkasjevann WC.                                           |      |

Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| Oppsummering av ventilasjon                                   | TG-0             |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

Fuktmåling

|                                                                                                                                            |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                            | Nei  |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                    | Nei  |
| Oppsummering av fukt                                                                                                                       | TG-0 |
| Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ingen avvik registrert ved inspeksjon av tilgjengelige overflater. |      |

Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

6.12 Rom under terreng

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

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.15 Toalettrom

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

6.16 Trapp

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

6.17 Varmesentral

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

6.18 Varmtvannsbereder

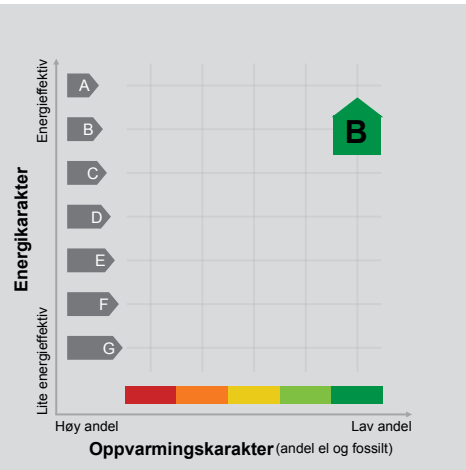
Tilgjengelighet

Ikke relevant



ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Stjærdalsveien 17        |
| Postnummer        | 7066                     |
| Sted              | TRONDHEIM                |
| Kommunenavn       | Trondheim                |
| Gårdsnummer       | 415                      |
| Bruksnummer       | 233                      |
| Seksjonsnummer    | 54                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300546407                |
| Bruksenhetsnummer | H0405                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-161846 |
| Dato              | 29.08.2025               |



**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](http://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)
- Bruk varmtvann fornuftig
  - Montere urbryter på motorvarmer
  - Spar strøm på kjøkkenet
  - Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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                  | 2017         |
| Bygningsmateriale:       | Betong       |
| BRA:                     | 44           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1            |
| Detaljert vegger:        | Nei          |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

Teknisk installasjon

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk             |
|             | Fjernvarme            |
| Ventilasjon | Balansert ventilasjon |





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

**Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 12: 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 13: 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 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.

**Tiltak på elektriske anlegg**

**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 16: 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 varmeanlegg**

**Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

**Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

**Vedtekter**

**for**

**Sameiet Ladalen B2**

(org. nr. 919 276 959)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret av årsmøtet 7. mai 2018, endret av årsmøtet 25.04.2022. Sist endret 26.03.2025.

**1. Navn**

**1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Sameiet Ladalen B2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 26.05.17.

Alle seksjonseiere eier en ideell andel i Realsameiet Ladalen Fellesarealer (org.nr. 919 359 315).

**1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet består av 67 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 233 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Fastsettelse av boligseksjonens sameiebrøk bygger på leilighetens bruksareal med fradrag for evt. tilleggsarealer og balkonger. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

**2. Rettslig råderett**

**2-1 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner. Dette gjelder likevel ikke staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

**2-2 Rettslig råderett over boder og parkeringsplasser**

Alle seksjoner har eksklusiv bruksrett til en bod i parkeringskjeller.

Seksjonseiere kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i Realsameiet Ladalen Fellesarealer. Seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass kan selge denne sammen med boligen eller separat men kun til seksjonseiere i Ladalen B1, B2, B3 og B4. Samme begrensning gjelder for utleie av boder og parkeringsplasser. Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

**3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet**

**3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

**3-2 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

**4. Vedlikehold**

**4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

**4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

**5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, likevel med følgende unntak:

- Kostnader til kabel-tv/internett fordeles mellom sameierne med likt beløp
- Kostnader til drift og forvaltning av Realsameiet Ladalen Fellesarealer fordeles mellom sameierne med likt beløp . Seksjonseiere med bruksrett til p-plass i parkeringskjeller betaler felleskostnader i henhold til antall p-plasser. Det henvises til Realsameiet Ladalen Fellesarealers egne vedtekter.
- Kostnader til fjernvarme og tappevann fordeles mellom sameierne etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Årsmøtet vedtok å opprette en vedlikeholdskonto for sameiet. Konto opprettes som en separat høyrentekonto. Seksjonseierne betaler inn via felleskostnadene månedlig (A-konto) etter sameierbrøken. Styret fastsetter beløpet som kan avsettes årlig/månedlig. Makssnittet skal være på 400,- pr. mnd.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(4) Styret utnevner en styrerepresentant til å sitte i styret i Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav innenfor fastsatt frist.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

**8-6 Stemmerett og fullmakt**

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**8-7 Vedtak på årsmøtet**

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

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser, jfr. eierseksjonsloven § 51.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, så fremt dette medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for den enkelte eier på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet.

**9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern**

**9-1 Ugildhet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

**9-2 Mindretallsvern**

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

**10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

**ORDENSREGLER  
FOR  
SAMEIET LADALEN B2**

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte den 15.05.17, sist endret på årsmøte 25.04.2022

**1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

**2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være stille kl. 23:00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Subwoofere skal plasseres opp fra gulv på spikes og vibrasjonsdempende matter og subwoofere skal ikke brukes etter kl 23.00.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne skriftlig i tilstøtende boliger i god tid.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostska
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

**4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

**5. Kjøring og parkering**

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

**6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

**7. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter  
for  
Realsameiet Ladalen Fellesarealer  
Org.nr. 919359315  
Sist oppdatert 18.6.2020.

§ 1 Navn

1.1  
Sameiets navn er Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1  
Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med bygninger, fellesarealer, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2  
Realsameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Ladalen.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1  
Realsameiet er et sameie der Lillebyen Borettslag og seksjonseiere i Sameiet Ladalen B2, Sameiet Ladalen B3 og Sameiet Ladalen B4 eier sameierparter i henhold til antall boliger i det respektive borettslag/sameie.

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon/andel i Sameiet Ladalen B2, Sameiet Ladalen B3, Sameiet Ladalen B4, og Lillebyen Borettslag, og gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder felles uteareal og boder.

Parkeringskjelleren består av totalt 174 parkeringsplasser. Lillebyen Borettslag disponerer plass 1-23 Disse er fordelt i henhold til parkeringsplan. Styret i Realsameiet Ladalen Fellesarealer plikter å holde oversikt over fordeling av antall plasser mellom de øvrige selskapene. Lillebyen AS er rettighetshaver frem til de er solgt til andelseiere i Lillebyen Borettslag. Lillebyen AS leier ut sine plasser til andelseiere eller leietakere i borettslaget eller sameiere i Sameiet Ladalen B2, Sameiet Ladalen B3 og Sameiet Ladalen B4.

3.2  
Sameiets eiendom er:  
Gnr. 415 bnr. 6 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som grunneiendom. Fellesareal på bakkeplan. Foreløpig utomhusplan følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Gnr. 415 bnr. 241 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som anleggseiendom. Parkeringsplasser og boder i kjeller. Kart følger som **vedlegg 2** til vedtektene.

Den til enhver tid eier av gnr. 415 bnr. 37 (B6-1) i Trondheim Kommune har rett til adkomst via parkeringskjeller og har samtidig plikt til å bidra med andelsmessig kostnad knyttet til drift og vedlikehold.

§ 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendom

4.1 Parkering  
Den enkelte seksjonseier/andelseier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Seksjonseiere/andelseiere med bruksrett er de som har kjøpt bolig med garasjeplass eller senere har ervervet/leid garasjeplass.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på realsameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk av parkeringskjelleren.

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

4.2 Bod i Parkeringskjeller  
Hver seksjonseier/andelseier har eksklusiv bruksrett til en bod i parkeringskjeller. Boden følger med ved salg av seksjon eller andel i borettslaget. Fordelingen av boder foretas av utbygger ved innflytting.

4.3 Utomhus grøntarealer  
Alle seksjonseiere/andelseiere har bruksrett til felles grøntarealer og veier.

4.4 Felles bestemmelser  
Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere i realsameiet.

Det kan ikke fattes vedtak i realsameiet som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle seksjonseiere/andelseiere vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonen i Sameiet Ladalen B2, Ladalen B3, Ladalen B4 eller andelen i Lillebyen Borettslag.

En parkeringsplass eller bod i parkeringskjeller kan kun leies ut, selges eller lånes ut til andre sameiere i disse sameiene/borettslaget.

Andelseiere i Lillebyen Borettslag kan kun leie ut boden og selge sin parkeringsplass til andelseier i Lillebyen Borettslag. Utleie av parkeringsplass kan skje til andelseiere og leietakere i Lillebyen Borettslag og seksjonseiere i Sameiet Ladalen B2, Ladalen B3 Ladalen B4

Ethvert salg av parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret og forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter salget gjelder. Ved avhending av eierseksjon i de respektive eierseksjonssameiene Ladalen B2, B3 og B4 og andeler i Lillebyen Borettslag følger parkeringsplassen med. Realsameiet kan også være kjøper av p-plasser.

Ved avhending av eierseksjon i de respektive eierseksjonssameiene Ladalen B2, B3 og B4 og andeler i Lillebyen Borettslag følger parkeringsplasser med. Realsameiet kan også være kjøper av p-plasser.

- Ved en leietakers gjentatte mislighold av rettigheter og plikter i forhold til realsameiet, kan styret i realsameiet kreve oppsigelse av leieforholdet.
- Ved utleie er utleier ansvarlig overfor realsameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på realsameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Seksjonseiere/andelseiere er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i sameiene Ladalen B2, Ladalen B3, Ladalen B4 eller andelseier i Lillebyen Borettslag har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i realsameiet pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under realsameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Realsameiet Ladalen Fellesarealer behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameier i realsameiet og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på eiertid i boligsameiene og borettslaget. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Alle har mulighet til å koble seg på for elbil-lading, og de tar kontakt direkte med leverandør. De trenger ikke søke om dette til styret.

§ 6 Betaling av fellesutgifter

6.1  
Realsameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av realsameiet fordeles flatt mellom alle seksjonseiere/andelseiere dog betaler de med parkeringsplass ekstra driftskostnader og i henhold til antall parkeringsplasser de disponerer.

Styret i realsameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra realsameiet til de respektive eierseksjonssameiene og borettslaget, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon og andel i borettslaget.

- 6.2  
Som fellesutgifter anses blant annet:
- Kostnader til forsikring
  - Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
  - Kostnader til vedlikehold fellesarealer
  - Eiendomsskatt
  - Belysning
  - Kostnader ved forretningsførsel

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1  
Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier og Lillebyen Borettslag har avviklet sine ordinære sameiermøter/ generalforsamling, og senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2  
Styret i det enkelte boligsameie og borettslaget representerer sine seksjonseiere/andelseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene/borettslaget har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet/borettslaget eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3  
Styreleder i realsameiet har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.4  
Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i realsameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.5  
Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

- 7.6  
Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:
- endring av vedtektene,
  - ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
  - andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.7  
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1  
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som

ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Realsameiets styre

9.1 Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og et styremedlem fra hvert sameie/borettslag. Varamedlemmer kan velges. Styremedlemmene skal fortrinnsvis være ledere i de respektive boligsameiene/borettslag.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §12

9.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet/borettslaget, må vedkommende også fratre sitt verv i dette Realsameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere realsameiet utad.

9.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6 Styret har disposisjonsrett over realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

9.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.8 Styret representerer realsameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Diverse bestemmelser

10.1 Ved salg av eierseksjoner i sameiene Ladalen B2, Ladalen B3 og Ladalen B4 eller andel i Lillebyen Borettslag plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 11 Oppløsning.

11.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av realsameiet

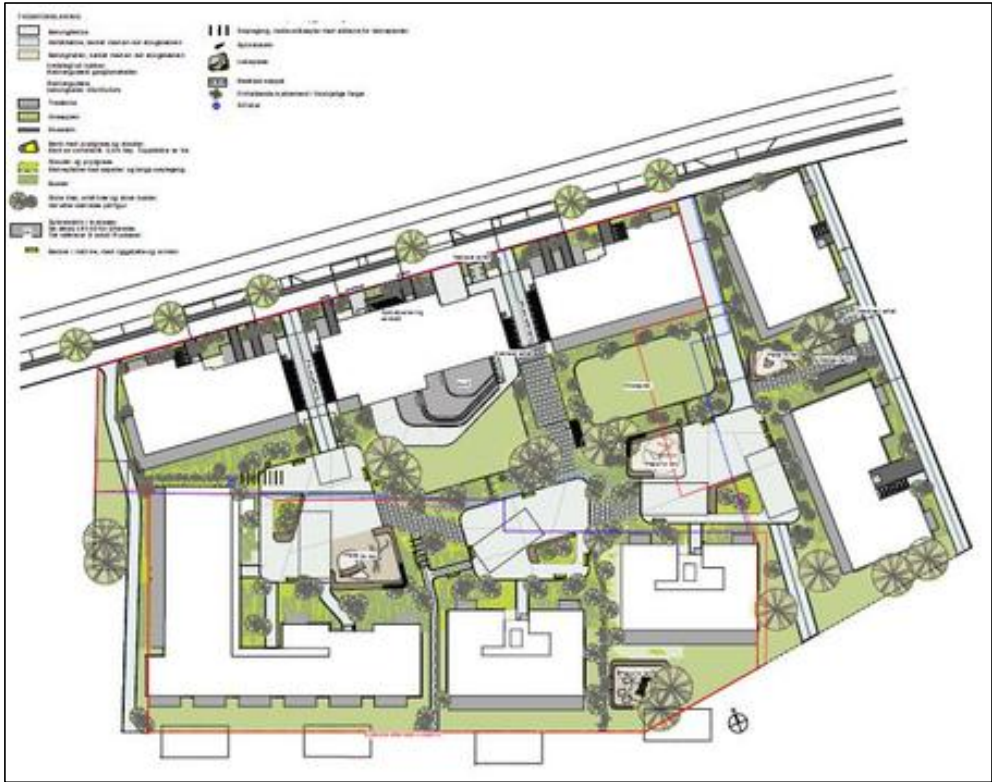
Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne/andelseierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Ladalen KS innehar styrevervene i oppstarten av realsameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til realsameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Realsameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av Realsameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarng mellom styret i realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier/borettslag og sameierne/andelseierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i realsameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av realsameiet. Inntil alle boligsameiene/borettslaget er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. Utgifter til ferdig utbygde felt frem til Realsameiet Ladalen fellesarealer er stiftet betales av utbygger og viderefaktureres Realsameiet Ladalen Fellesarealer.

Vedlegg:

1. Foreløpig utomhusplan
2. Kart over parkeringskjeller

**Vedlegg 1** til vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer  
Foreløpig utenomhusplan datert 28.02.17 viser fellesarealet.



**Vedlegg 2** til vedtekter for Realsameiet Ladalen Fellesarealer  
Kart over parkeringskjeller datert 28.04.17 anleggseiendommen.



Sameiet Ladalen B2 - Resultatregnskap 2024

|                                     | Note         | Regnskap 2024     | Regnskap 2023     | Budsjett 2024     | Budsjett 2025     |
|-------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |              |                   |                   |                   |                   |
| Felleskostnader driftsdel           |              | 965 064           | 897 564           | 965 000           | 1 145 648         |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler  |              | 385 116           | 350 544           | 385 116           | 418 080           |
| Andre tillegg                       | 1            | 220 296           | 207 432           | 220 116           | 229 140           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>          |              | <b>1 570 476</b>  | <b>1 455 540</b>  | <b>1 570 232</b>  | <b>1 792 868</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>              |              |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                   | 2            | -14 100           | -8 460            | -8 460            | -21 150           |
| Styrehonorar                        |              | -100 000          | -60 000           | -100 000          | -150 000          |
| Forretningsførerhonorar             |              | -125 719          | -121 457          | -125 800          | -129 900          |
| Honorar administrative tjenester    |              | -3 569            | -3 445            | -3 600            | -3 700            |
| Eksterne honorar                    | 3            | -14 283           | -16 879           | -11 900           | -15 000           |
| Kontingent/felleskostnader          | 4            | -228 922          | -220 116          | -220 116          | -229 140          |
| Drifts- og serviceavtaler           | 5            | -41 234           | -46 257           | -41 900           | -63 500           |
| Vaktmestertjenester                 |              | -73 723           | -69 668           | -73 200           | -78 000           |
| Renholdstjenester                   |              | -110 966          | -110 708          | -110 000          | -115 000          |
| Løpende vedlikehold                 | 6            | -152 078          | -79 256           | -113 000          | -131 500          |
| Periodisk vedlikehold               | 7            | -51 250           | 0                 | -40 000           | -40 000           |
| Elektroniske fellesavtaler          |              | -392 379          | -361 827          | -385 116          | -418 080          |
| Forsikring                          |              | -216 715          | -200 665          | -218 800          | -249 300          |
| Kommunale tjenester og renovasjon   |              | -577              | -508              | 0                 | -500              |
| Energi, felles                      |              | -113 105          | -82 608           | -120 000          | -91 600           |
| Andre driftsutgifter                | 8            | -15 645           | -21 091           | -7 500            | -23 500           |
| <b>Sum driftskostnader</b>          |              | <b>-1 654 264</b> | <b>-1 402 944</b> | <b>-1 579 392</b> | <b>-1 759 870</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |              | <b>-83 788</b>    | <b>52 596</b>     | <b>-9 160</b>     | <b>32 998</b>     |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |              |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     |              | 24 057            | 21 952            | 15 000            | 18 000            |
| <b>Netto finansposter</b>           |              | <b>24 057</b>     | <b>21 952</b>     | <b>15 000</b>     | <b>18 000</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>   |              | <b>-59 731</b>    | <b>74 548</b>     | <b>5 840</b>      | <b>50 998</b>     |
| Ordinært resultat etter skatt       |              | -59 731           | 74 548            | 5 840             | 50 998            |
| <b>ARSRESULTAT</b>                  | <b>9, 12</b> | <b>-59 731</b>    | <b>74 548</b>     | <b>5 840</b>      | <b>50 998</b>     |
| Disponering av totalresultat:       |              | -59 731           | 74 548            | 5 840             | 50 998            |
| Overført til annen egenkapital      |              | 0                 | 74 548            | 0                 | 0                 |
| Overført fra annen egenkapital      |              | -59 731           | 0                 | 0                 | 0                 |

Sameiet Ladalen B2 - Balanse 2024

|                                  | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Kundefordringer                  | 10   | 2 801            | 13 534           |
| Forskutterte kostnader MBU       | 10   | 244 939          | 349 552          |
| Periodiserte kostnader           | 10   | 140 941          | 310 890          |
| Mellomregning Klare Finans       | 10   | 44 468           | 14 044           |
| Opptjente renter                 | 10   | 24 057           | 21 952           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd                     | 11   | 825 952          | 887 186          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 283 159</b> | <b>1 597 157</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 283 159</b> | <b>1 597 157</b> |

| Sameiet Ladalen B2 - Balanse 2024 |      |               |               |
|-----------------------------------|------|---------------|---------------|
|                                   | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
| EGENKAPITAL OG GJELD              |      |               |               |
| EGENKAPITAL                       |      |               |               |
| Opptjent egenkapital              |      |               |               |
| Annen egenkapital                 | 12   | 708 134       | 767 866       |
| Sum egenkapital                   |      | 708 134       | 767 866       |
| GJELD                             |      |               |               |
| Kortsiktig gjeld                  |      |               |               |
| Leverandørgjeld                   |      | 49 049        | 272 582       |
| Skyldig off. myndigheter          |      | -1            | -1            |
| Forskudd kunder                   |      | 39 880        | 23 409        |
| Forskuttede inntekter MBU         |      | 384 677       | 389 799       |
| Påløpte kostnader                 |      | 101 419       | 143 170       |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 0             | 332           |
| Sum kortsiktig gjeld              |      | 575 024       | 829 292       |
| Sum gjeld                         |      | 575 024       | 829 292       |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD          |      | 1 283 159     | 1 597 157     |

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Berit Elise Grindstad  
Leder

Aleksander Bromseth  
Styremedlem

Arild Tung  
Styremedlem

Org.nr: 919 276 959 - 581

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

### 1. Før boligjakten starter

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

### 2 Forberedelser før visning

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

### 3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

### 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

### 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



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

# Boligkjøperforsikring

Få hjelpen  
du trenger!



Unngå  
bekymring  
og stress



Spar  
verdifull  
tid



Få  
advokatkostnadene  
dekket

## NÅR

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

## HVOR

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

## HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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

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

## Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:  
**Kr 8 500**

Seksjonert eiendom/aksjebolig:  
**Kr 11 900**

Enebolig/fritid/tomt:  
**Kr 16 900**

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

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på  
[soderbergpartners.no/eiendom](https://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](https://proaktiv.no) eller [finn.no](https://finn.no).

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Stjærdalsveien 17, 7066 TRONDHEIM. Gnr. 415, bnr. 233, snr. 54 i Sameiet Ladalen B2, oppdragsnr.: 79250196  
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97 05 92 35, e-post: mk@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 budforhøyer 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](https://proaktiv.no)



**Mads Kirkeslett**  
Partner/Jurist/Megler  
97 05 92 35  
[mk@proaktiv.no](mailto:mk@proaktiv.no)

# PROAKTIV

**Proaktiv Trondheim Sentrum**

Bassengbakken 4, 7042 Trondheim, 73 99 22 55, [Trondheim@proaktiv.no](mailto:Trondheim@proaktiv.no)