PROAKTIV

3-roms leilighet med stort potensial

I et sentralt & attraktivt område.



INNHERREDSVEIEN 48



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

LADEMOEN

Leilighetens sentrumsnære beliggenhet gjør at det er kort vei til det meste. Lademoen har fått et kraftig løft de senere år og byr på flere kaféer og restauranter..



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 410, bnr. 713, andelsnr. 7, org.nummer 989805738 i Strandveiparken Borettslag

Prisantydning: 1.900.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 395.565,-

Totalpris: 2.305.955,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 3/2

BRA: 54 m²

BRA-i: 54 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomt: 3016 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 9.530,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnad IN: kr. 1.404,-
Felleskostnad driftsdel: kr. 5.354,-
Oppbygging likviditet: kr. 134,-
Felleskostnad avdrag IN: kr. 2.638,-

Energimerke: Energiklasse: GRØNN C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
12 Boligen i bilder
24 Plantegninger
26 Kjerneinformasjon
32 Vedlegg
33 Egenerklæring
38 Tilstandsrapport
49 Energiattest
55 Vedtekter
65 Husordensregler
67 Regnskap
69 Kommunal informasjon
78 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

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

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

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

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

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



LADEMOEN

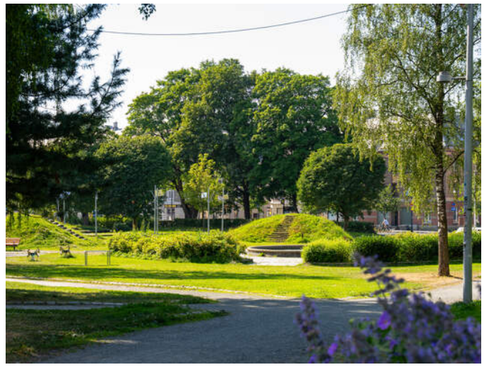
Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *LADEMOEN*

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

Leilighetens sentrumsnære beliggenhet gjør at det er kort vei til det meste. Lademoen har fått et kraftig løft de senere år og byr på sjarmerende kaféer, restauranter og puber, som for eksempel Ramp og Mellomveien i tillegg til et hyggelig parkområde i Lademoparken. Gamle Rosendal kino, inneholder teateret Avant Garden og kafé. Dagligvarebutikken Bunnpris ligger innen gangavstand med lange åpningstider og post i butikk. I boligbyggets første etasje ligger restauranten Ladejarlen, hvor man kan nyte gode måltider og god drikke. På Lademoen finnes også treningssenteret Feel24, tannlege og frisør. Det er også gangavstand til Solsiden.

Området er fremhevet som et satsningsområde i kommunens miljøpakke. Det er vedtatt at Innherredsveien skal bli miljøgate, og arbeidet er planlagt ferdig i 2026. Trafikken har dermed blitt betydelig redusert.



OFFENTLIG TRANSPORT

Lademoen stasjon Linje R60, R70	3 min 0.2 km
Losgata Linje 20, 71	4 min 0.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 1.2 km
St. Olavs gate Linje 9	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Solsiden Post i butikk	2 min 0.2 km
Rema 1000 Møllenberg PostNord	6 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

Solsiden Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Solsiden	6 min

SPORT

Buranbanen Fotball	6 min 0.5 km
Bispehaugen skole -gymsal Aktivitetshall	11 min 0.9 km
3T-Solsiden	3 min
Feel24 Buran	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Solsiden Senter	5 min
Kople Scandic Solsiden	5 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er også planlagt flere kafeer og nydelige trær langs gaten i nær fremtid. Les mer om dette på: http://miljopakken.no/prosjekter/innherredsveien.

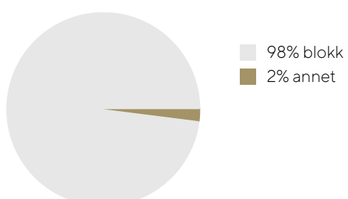
Parkliv og nærhet til fjorden langs Lade
Den flotte bydelsparken Lademoparken ligger i umiddelbar nærhet til leiligheten. Parken er hyggelig beplantet og er et populært sted å nyte godværsdagene på.

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

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

Gåavstand til Solsiden og sentrum
Fra leiligheten tar det kun fem minutters gange ned til Solsiden med et yrende byliv på både dagtid- og kveldstid. På Solsiden kjøpesenter finner du mange ulike butikker med noe for enhver smak. På utsiden av senteret ligger serveringsstedene på rad og rekke. Her tilbys god mat og drikke på dagtid, og stemningsfylt uteliv utover kveldene. Ved Portalen på Solsiden finnes det en større Rema 1000 og treningssenteret 3T med sine gode treningstilbud. Fra Solsiden kan man spasere over Blomsterbroen for å komme inn til bykjernen.

BOLIGMASSE





Godt kollektivtilbud med hyppige avganger
En rekke bussruter passerer holdeplassen Buran som ligger i nærheten. Ved den samme holdeplassen har også flybusselskapene trasé med jevnlige avganger. De mange og hyppige bussforbindelsene gjør at man enkelt kommer seg rundt og til ulike deler av byen. For studenter er dette svært ypperlig da bussrutene går til de fleste av byens største studiesteder, som NTNU på Dragvoll, DMMH på Dalen ved Strindheim, samt Høyskoleparken med NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen og St. Olavs Hospital.

Fra leiligheten er det kort vei til togstasjonene på Lademoen og Lilleby. Her går lokaltoget nordover mot Værnes flyplass og Steinkjer, samt sørover i retning Oslo via Trondheim sentralbanestasjon.

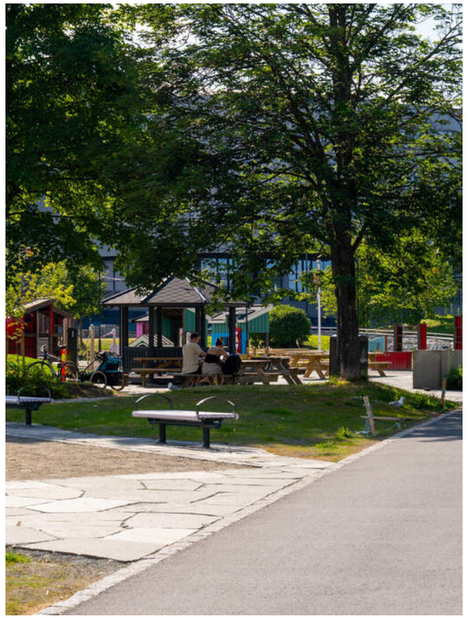
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Bispehaugen skole (1-7 kl.) 245 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Lade skole (1-10 kl.) 661 elever, 38 klasser	20 min 1.7 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km
Thora Storm videregående skole 1100 elever	18 min 1.5 km
Bybroen videregående skole 210 elever	18 min 1.5 km

BARNEHAGER

Lademoen barnehage (1-5 år) 52 barn	3 min 0.2 km
Nedre Elvehavn barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 0.3 km
Svartlamon Kunst- og kulturbhg. (1-5 år) 40 barn	4 min 0.4 km



Bebyggelse
Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.

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

VELKOMMEN TIL INNHERREDSVEIEN 48

Vi starter utendørs – Leiligheten ligger i et etablert borettslag med flotte og velholdte felles uteområder som innbyr til hyggelige stunder. Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Parkering
Gateparkering etter områdets bestemmelser.
Tomtestørrelse
3 016,00 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leilighet oppført over én etasje i en boligblokk bestående av 6 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i mur og tre og er utvendig pusset. Taket er et saltak tekket med stålplater. Etasjeskille er et oppforet betongdekke.

Bygningssakskyndig
Tom Erik Heirsaunet (befaringsdato: Mandag, 9. november 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling ved Eirik Døsen har gleden av å presentere en flott 3-roms leilighet med stort potensial, attraktivt beliggende på Lademoen. Leiligheten ligger i et etablert borettslag med flotte og velholdte felles uteområder som innbyr til hyggelige stunder. Her bor du sentralt med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, butikker og kollektivtransport. Lademoen har gjennomgått en positiv utvikling de senere årene, og byr i dag på et levende nærmiljø med sjarmerende kaféer, restauranter og puber, som blant annet Ramp og Mellomveien. I tillegg ligger hyggelige Lademoparken like i nærheten. Leiligheten har en praktisk planløsning med to soverom, romslig stue- og kjøkkenløsning og gode muligheter for modernisering etter egne ønsker. Det medfølger også en romslig bod i kjelleren med gode oppbevaringsmuligheter.

Velkommen inn!

Du ønskes velkommen inn i en lys og praktisk entré med innbygd garderobeløsning og god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Herfra har du adkomst videre til leilighetens øvrige rom.

Videre kommer du inn i en romslig, åpen stue- og kjøkkenløsning på 28,5 kvm. Rommet har fleksible møbleringsmuligheter og et stort potensial for å skape et personlig og hyggelig oppholdsrom. Stuen har god plass til en romslig sofagruppe og en hyggelig spiseplass. Kjøkkenet er praktisk utformet med gode skap- og benkeplasser, og byr på gode muligheter for modernisering etter egne ønsker. Leiligheten har oppvarming via fjernvarme, supplert med elektrisk oppvarming.

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Begge soverommene er på 7 kvm og har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Begge rommene har gode muligheter for praktisk innredning etter behov.

Baderommet har en eldre standard og fremstår som et rom med moderniseringsbehov. Her ligger det til rette for å skape et tidsriktig baderom tilpasset egne ønsker og behov.

I tillegg disponerer leiligheten en romslig bod i kjelleren, som gir gode muligheter for oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr og andre eiendeler.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

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

Standard
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt

TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
- Vinduer og dører: Ytterdøren er litt treg da dørbladet tar i karmen.

- Baderom (tettesjikt): Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og fjernvarme.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å



fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



ÅPEN STUE- OG KJØKKENLØSNING

åpen stue- og kjøkkenløsning på 28,5 kvm. Rommet har fleksible møbleringsmuligheter og god plass til en romslig sofagruppe og en hyggelig spiseplass. Kjøkkenet er praktisk utformet med god skap- og benkeplass, og gode muligheter for modernisering etter egne ønsker.







TO BEHAGELIGE SOVEROM

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Begge soverommene er på 7 kvm og har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Begge rommene har gode muligheter for praktisk innredning etter behov.





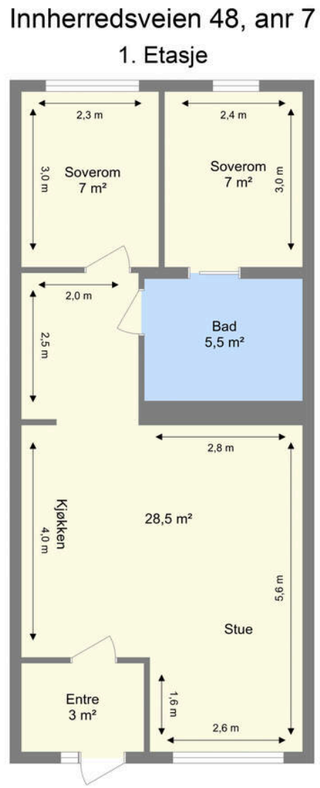


ENKELT BADEROM MED
PREG AV TIDLIGERE BRUK
SOM OMSORGSBOLIG.

PLANSKISSE

PLANSKISSE

Planskisse 1. 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

Tomtestørrelse
3 016,00 m²

Beskrivelse av tomt
Eiet tomt

ØKONOMI

Forretningsfører
TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget
Borettslaget Strandveiparken borettslag. Orgnr: 989805738

Borettslaget består av 31 andeler. Borettslaget er en del av Seksjonssameiet Strandveiparken og eier seksjonene 3-33. Seksjon 2 eies også av borettslaget og skal benyttes som selskapslokale.

Felleskostnader pr. mnd
9.530,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnad IN: kr. 1.404,-
Felleskostnad driftsdel: kr. 5.354,-
Oppbygging likviditet: kr. 134,-
Felleskostnad avdrag IN: kr. 2.638,-

Andel fellesgjeld
395.565,- per onsdag, 4. november 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 14629744 20, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.11.2026: 4.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 04.11.2026: 10 769 703
Andel av saldo: 395 565
Første termin/første avdrag: 01.04.2025 (siste termin 01.10.2036)
Flytende rente

Inngått avtale om IN-ordning:
Borettslaget har inngått avtale om IN-ordning. Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andel. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved renteendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eler 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 3.959.448,-
Driftsutgifter til sammen kr. -1.969.289,-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 1.372.997,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 412.565,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 12.301.533,-.

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

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 82556969-felles m/sar

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
914.849,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.659.394,- for 2024

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse
Vi gjør oppmerksom på at det er vedtatt et vedtak om utskiftninger av balkongdører. Dette vil medfølge en økning på andel fellesgjeld på ca. kr. 70.000,-.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for leilighetsbygg datert 15.02.2007.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 15. februar 2007

Tinglyste heftelser og rettigheter
De tinglyste erklæringene som er registrert på borettslaget er ikke innhentet, da megler har vurdert at disse ikke er relevante for handelen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025), som er avsatt til bevaring av naturmiljø, nåværende blå/grønnstruktur og framtidig sentrumsformål.

Den er videre regulert av reguleringsplan r0442 "Strandveiparken med tilliggende bebyggelse" datert 28.08.2003 til bolig- og forretningsformål og felles lekeareal.

Eiendommen ligger også innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor boligområdet, kreves det tillatelse fra kommunen til å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelse om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt i hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål. Etter ny rapport fra Holt & Winge og advokatkontoret Henning Larsen på oppdrag av Trondheim kommune er det avdekket behov for endringer i disse bestemmelsene, og kommunen har lagt frem forslag om midlertidig forbud mot hyblifisering inntil nye bestemmelser trer i kraft. Konferer med megler for mer informasjon.

Regulering under arbeid:
Eiendommen er regulert av r20190002, som gjelder fornying av innherredsveien. Hovedhensikten med gateprosjektet er å heve standarden slik av ny utforming og tilrettelegging for bruk bidrar til å nå nullvektsmålet i Bymiljøavtalen.

Eiendommen omfattes også av r20250002 for Nedre Møllenberg gate 99 og 101, hvor formålet med planarbeidet er å videreføre boligformål og tilrettelegge for en fortetting med nye boliger innenfor eiendommen.

Det eksiterer planforslag som berører eiendommen: Reguleringsplan r20210053. Planforslaget henger tett sammen med Bane NORs planer, og inkluderer blant annet tiltak knyttet til Lademoen stasjon samt justeringer av togspor, kulverter og midlertidige spuntvegger i området.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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

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

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 900 000,00 (Prisantydning)
395 565,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 295 565,00 (Kontraktsum totalt)
395 565,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 295 565,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 296 655,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 305 955,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Johan Arild Skårnes ved fullmektig Ronald Eriksen Brevik

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

Meglers vederlag
Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti Normal pris kr. 10.000,- kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr (fast kunde rabatt på kr. 6.900,-) kr 10 000, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk.) kr 2 950
Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport Supertakst kr 9 800
Sum vederlag kr. 99 540
Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 734
Totalt kostnadsoverslag kr. 129 274
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 16.11.2027

Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Trondheim	Leilighet	1300260478
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Ronald Eriksen Brevik (fullmektig)	06.2021	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Nei
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Vet ikke
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Vet ikke

Rør

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

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Vet ikke
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Vet ikke
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Vet ikke

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Vet ikke

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

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

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Vet ikke
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Vet ikke

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Vet ikke
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Vet ikke

Kjeller

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

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Vet ikke
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Vet ikke
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Vet ikke

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Vet ikke
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Vet ikke
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Vet ikke

Omgivelsene

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

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

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

Andre opplysninger

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

Egenerklæringsskjema

Name
Ronald Eriksen Brevik

Date
2026-11-16

Identification
bankID Ronald Eriksen Brevik

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

Innherredsveien 48
7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2006
BRA:	54 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	10.11.2026 (Gyldig til 10.11.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	2	0	0

Supertakst
GNR: 410 BNR: 713 ANR: 7

Tom Erik Heirsaunet
Takstmann
Takst-Forum Trøndelag AS

tom@tft.no
93489454

Innherredsveien 48
7067 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**9.11.2026**	Rapportdato:	**10.11.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Johan Arild Skårnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tom Erik Heirsaunet**	Telefon:	**93489454**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**tom@tft.no**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Industriveien 21, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Signatur

Takst-Forum Trøndelag AS, v/ Tom Erik Heirsaunet
10.11.2026

Informasjon om boligen

Adresse:	**Innherredsveien 48, 7067 Trondheim**

Kommunenr: **5001**	Gårdsnr: **410**	Bruksnr: **713**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: **7**	Leilighetsnr:	Byggeår: **2006** - Kilde: Matrikkelen.

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i en etasje i en boligblokk bestående av 6 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i mur og tre og er utvendig pusset. Taket er et saltak tekket med stålplater. Etasjeskille er et oppforet betongdekke.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**54**	**54** Entre, stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.	**0**	**-**	**-**
Totalt m²	**54**	**54**	**0**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Eventuell ekstern bod ble ikke lokalisert ved befaringen og er dermed ikke medtatt i boligens areal.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest datert 15.02.2007. er fremvist.

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

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Det er vinduer med 2-lags islerglass.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres ingen skader eller avvik på vinduer. Det bemerkes at ytterdøren er litt treg da dørbladet tar i karmen.

Det må påregnes en enkel justering av ytterdøren.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet fremstår uten tegn til skader eller avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerer som tiltenkt ved en enkel funksjonstest.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv

Oppsummering **TG-1**

Det registreres ingen skjevheter eller avvik på etasjeskillet.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Beskrivelse

Det er synlige og kontrollerbare avløpsrør i plast inne i leiligheten.

Oppsummering **TG-1**

Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller trege avløp ved befaringen.

6.6 Vannledninger

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja

Stoppekran er etablert i rørfordelerskapet på badet.

Oppsummering **TG-1**

Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på vannrørene ved befaringen.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring på utført arbeid.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

El anlegget fremstår uten åpenbare avvik, men på grunn av manglende dokumentasjon så anbefales en utvidet el kontroll av elektrofaglig personell for å kartlegge tilstanden på det elektriske anlegget.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Det registreres ingen tegn til lekkasjer eller avvik på anlegget.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Oppsummering **TG-1**

Det registreres ingen tegn til skadedyr eller innsekter ved befaringen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i leiligheten med nivåregulering via avtrekkshette over stekesonen.

Oppsummering **TG-1**

Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftninger ved befaringen.

6.11 Våtrom

Overflater

Type vegg	**Våtromstapet/belegg**
Type gulv	**Belegg**

Oppsummering overflater **TG-1**

Det registreres ingen tegn til skader på overflaten ved befaringen.

Fallforhold

Beskrivelse

Det måles ca 30 mm fall mot sluk.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Det måles tilfredsstillende fall mot sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Belegg på gulv og vegger**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

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

Tettesjiktet er fra byggeåret i 2006 og har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Selv om det ikke er registrert aktive lekkasjer, må det påregnes at tettesjiktet nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner med påfølgende skader. Det anbefales å etablere et tett dusjkabinett for å spare overflater for fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert et dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom inn mot våtsone på badet uten at det registreres fukt eller skader inne i konstruksjonen.	

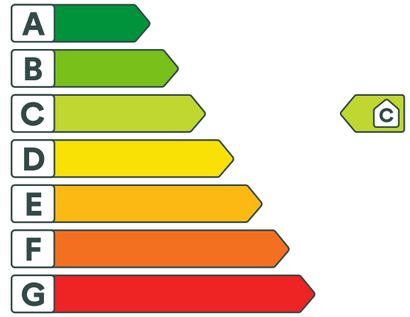
Dokumentasjon

enova

Energiattest



Adresse	
Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **10.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-382705**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21063940**
Gårdsnummer **410**	Bruksnummer **713**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0107**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
111,65

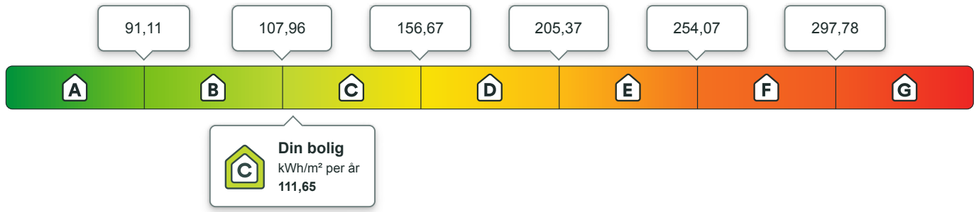
Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 818,95	**118,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

VEDTEKTER

FOR
STRANDVEIPARKEN BORETTSLAG

Første gang vedtatt 27.04.06
Endret etter vedtak i ordinær og ekstraordinær generalforsamling 10.11.10, 19.10.17, 18.06.2018, 11.05.20, 29.11.21 og 07.04.22

Endringer vedtatt 29.11.21 har virkning fra 05.07.22

§ 1
Borettslagets navn og eiendom

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Strandveiparken borettslag, med forretningskontor i Trondheim kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 31 andeler.

Borettslaget er en del av Seksjonssameiet Strandveiparken og eier seksjonene 3-33. Seksjon 2 eies også av borettslaget og skal benyttes som selskapslokale. Både andelseiere i borettslaget og seksjonseiere i Seksjonssameiet Strandveiparken skal ha lik rett til å disponere seksjon 2 og på samme vilkår. Slik bruksrett skal tinglyses på seksjonen.

Vedtektene for eierseksjonssameiet er vedlagt disse vedtekter.
Andelseierne er ikke sameiere i eierseksjonssameiet. Borettslagets styre representerer seksjonen borettslaget i sameiermøtet i henhold til §§ 12, 15 og 16 nedenfor.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på ***gnr. 410, bnr. 713, snr. 2-33 i Trondheim kommune***.

Borettslaget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med bruksretten.

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Trondheim kommune kan eie inntil 10% av borettslagets andeler.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Andelene er registrert i grunnboken. Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektenes §3 og 4.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.
Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget og forretningsfører, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget v/forretningsfører kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett, men styret og forretningsfører skal varsles når andelen legges ut for salg.

§ 6
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Når det gjelder parkering henvises det til gjeldende vedtekter i Seksjonssameiet Strandveiparken.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder snørydding, fjerning av løv og lignende på balkongene) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§ 8
Felleskostnader

Borettslaget dekker sin andel av Seksjonssameiet Strandveiparken driftskostnader, jfr. vedtekter for sameiet.
Borettslagets andel av de nevnte felles drifts- og vedlikeholdskostnader samt fjernvarmekostnader skal fordeles mellom andelseierne etter boligens andel av samlet areal (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet) i laget, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Rentekostnader og avdrag (etter endt avdragsfri periode) på lagets felleslån kommer i tillegg og regnes ut fra den enkelte andels andel av lagets felleslån.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, felles drifts- og vedlikeholdskostnader og fjernvarmekostnader.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Budsjettet skal vedtas av styret og kun orienteres om i ordinær generalforsamling.
Justering av felleskostnader skal foregå til samme tidspunkt hvert år, den 1.januar.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

§ 9
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 10
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingens valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges første gang på konstituerende generalforsamling for et tidsrom av et år. Deretter foregår valg på styreleder og styremedlemmer for to år og valg på varamedlemmer for et år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 11
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Styret representerer borettslaget i ordinære og ekstraordinære sameiermøter i Seksjonssameiet Strandveiparken.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 12
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 13
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni, men før årsmøtet i Eierseksjonssameiet Strandveiparken.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 14
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

3. Godtgjøring til styret og revisor.

4. Andre saker som er nevnte i innkallingen.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

6. Innkalling til ordinært sameiermøte i eierseksjonssameiet.

Innkalling til ordinært sameiermøte i Seksjonssameiet Strandveiparken skal behandles av generalforsamlingen. Innkallingen til ordinært sameiermøte skal så vidt mulig vedlegges innkallingen til generalforsamlingen. Generalforsamlingen skal fatte vedtak i de saker som skal avgjøres på sameiermøtet, herunder valg av styre. Vedtaket blir bindende for styret som er borettslagets representant på det ordinære sameiermøtet. På sameiermøtet avgir styret samlet stemme på vegne av borettslaget.
På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Dersom styret mottar innkalling til ekstraordinært sameiermøte i eierseksjonssameiet som gjelder saker av vesentlig betydning, skal styret så vidt mulig innkalle til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget for behandling av sakene i henhold til §§ 13, 14 og 15 i disse vedtekter.

§ 15
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

For vedtak som etter Seksjonssameiet Strandveiparkens vedtekter krever tilslutning av 2/3 av sameierne, må minst ¾ av de andelseierne i borettslaget som avgir stemme, stemme for vedtaket. For øvrig fattes vedtak ved flertall av de avgitte stemmer.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 16
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 1. april.
Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.
Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 17
Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 18
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.
Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 19
Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 20
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 21
Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR STRANDVEIPARKEN BORETTSLAGET

Vedtatt: 27.04.06

VELKOMMEN TIL STRANDVEIPARKEN BORETTSLAGET

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av boligene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING
Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i borettslaget betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.
Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i boligen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre borettslaget - og dermed andelseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget.

DYREHOLD
Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer.
All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i borettslaget.
Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.
Risting av matter/tepper skal foregå på bakkeplan. Grilling skal foregå på bakkeplan.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l.
Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

* * *

Strandveiparken Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 849 284	1 849 204	1 886 200	0
Felleskostnader kapitaldel		1 635 623	1 743 996	1 651 500	0
Inntekter garasjer		19 440	19 440	19 440	0
Tillegg vedlikeholdsfond		50 028	50 012	50 000	0
Innbetaling IN-ordning		405 073	0	0	0
Sum driftsinntekter		**3 959 448**	**3 662 652**	**3 607 140**	**0**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-8 460	0	-8 460	0
Styrehonorar		-60 000	0	-60 000	0
Forretningsførerhonorar		-77 655	-87 973	-80 200	0
Eksterne honorar	2	-14 300	-19 751	-21 000	0
Kontingent/felleskostnader	3	-1 273 024	-1 179 048	-1 179 048	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-9 053	-27 955	-30 000	0
Løpende vedlikehold	5	-2 663	-2 063	-50 000	0
Forsikring		-7 326	-7 186	0	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-345 882	-309 243	-350 000	0
Eiendomsavgifter		-139 400	-147 348	-155 000	0
Andre driftsutgifter	6	-31 527	-13 772	-18 000	0
Tap på fordringer		0	-7 160	0	0
Sum driftskostnader		**-1 969 289**	**-1 801 499**	**-1 951 708**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**1 990 159**	**1 861 153**	**1 655 432**	**0**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		22 157	24 590	0	0
Finanskostnader		-639 319	-701 454	-695 000	0
Netto finansposter		**-617 162**	**-676 864**	**-695 000**	**0**
Resultat før skattekostnad		**1 372 997**	**1 184 289**	**960 432**	**0**
Ordinært resultat etter skatt		1 372 997	1 184 289	960 432	0
ÅRSRESULTAT	**7, 11**	**1 372 997**	**1 184 289**	**960 432**	**0**
Disponering av totalresultat:		1 372 997	1 184 289	960 432	0
Overført til annen egenkapital		967 924	1 184 289	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		405 073	0	0	0

Strandveiparken Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	155 000	155 000
Annen innskutt kapital	11	69 856	69 856
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	11	405 073	0
Annen egenkapital	11	11 671 604	10 703 680
Sum egenkapital		**12 301 533**	**10 928 536**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 12	337 776	337 776
Sum avsetninger og forpliktelser		**337 776**	**337 776**
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	13 195 670	15 012 239
Borettsinnskudd	13, 15	25 751 795	25 751 795
Sum langsiktig gjeld		**38 947 465**	**40 764 034**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 697	46 372
Skyldig off. myndigheter		0	10 500
Forskudd kunder		77 847	85 473
Påløpte renter		0	274 100
Påløpte kostnader		0	25 885
Annen kortsiktig gjeld		1 290	1 174
Sum kortsiktig gjeld		**165 834**	**443 504**
Sum gjeld		**39 451 075**	**41 545 314**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 752 609**	**52 473 850**
Pantstillelser	13	38 947 465	40 764 034

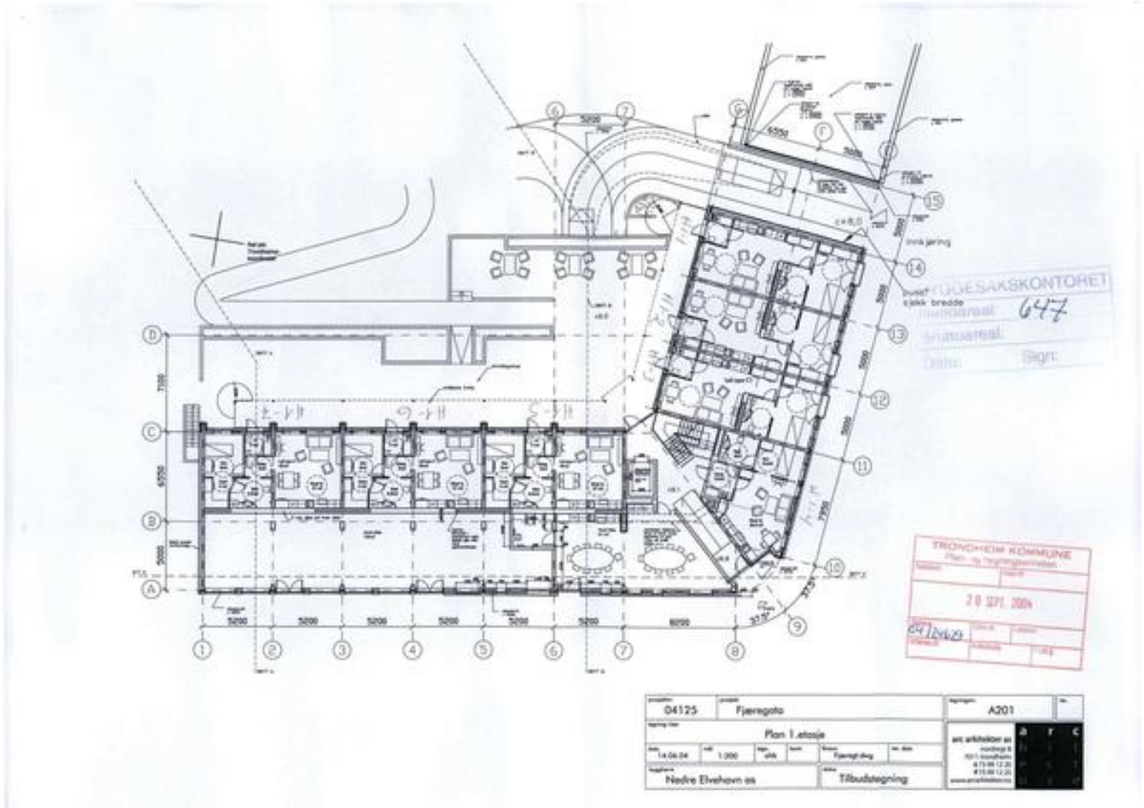
Sted:_____, dato:_____

Henriette Lysholm Winnberg
Leder

Per Elias Saksen
Styremedlem

Tanja Holmen
Styremedlem

Anne Britt Reberg
Styremedlem

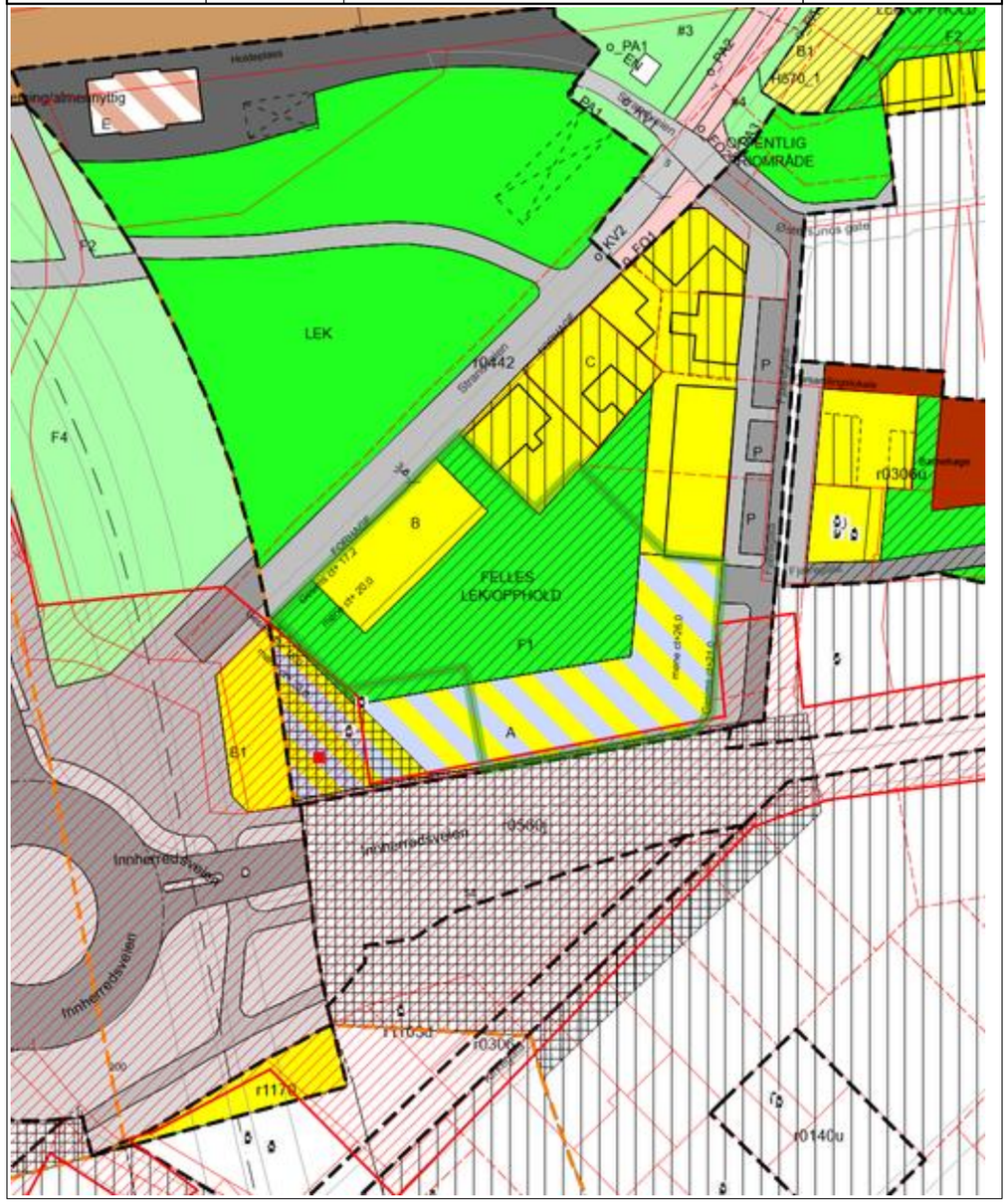


Reguleringsplaner

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 713	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Innherredsveien 48 7067 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



04.11.2026 14:20:53 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Almennyttig formål - barnehage
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Park
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning
- Annet kombinert formål
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass
- Gang-/sykkelveg

04.11.2026 14:20:53 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 713	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Innherredsveien 48 7067 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM. Gnr. 410, bnr. 713, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260478
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

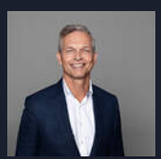
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Eirik Døsen
Advokat MNA/ Partner
970 59 220
ed@proaktiv.no

PROAKTIV

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