

PROAKTIV

Sørvendt toppleilighet
med gode solforhold og
lekkert kjøkken fra 2019.

Usjenert beliggenhet i et
veldrevet borettslag på Nardo.

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 12C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdal

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

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Edgar B. Schieldrops veg 12C, 7033 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 79, bnr. 144, andelsnr. 81, org.nummer 954872416 i VESTLIA BORETTSLAG

Prisantydning: 3.040.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 232.890,-

Totalpris: 3.291.286,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 3/2

BRA: 74 m²

BRA-i: 64 m²

BRA-e: 10 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Andelen disponerer ingen fast parkeringsplass, men det er flere biloppstillingsplasser på fellesområder i borettslaget. Les mer på side 14.

Tomt: 56058.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.737,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnadene inkluderer forbruk av varmtvann, tv, internett, vaktmester, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renhold i trapperom, diverse honorarer m.m.

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	18	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
47	48	56	72
Vedlegg	Egenerklæring	d452b5253ab03b6 caf6563ffd006d471	Energiattest
88	95	100	104
Opplysninger fra forretningsfører	Kommunale opplysninger	Kontorets side	Budskjema



”

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

Eiendomsmeglerfullmektig:
Aurora Marie Fredriksen



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 482 93 929
E-post: aurora@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Sørvendt toppleilighet med gode solforhold. Stilrent kjøkken fra 2019. Parkering. Attraktiv beliggenhet.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora M. Fredriksen ønsker velkommen til en lys 3-roms toppleilighet i Vestlia Borettslag. Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 3. etasje, vendt ut mot et av borettslagets mange grøntområder. Dette gir et åpent og luftig utsyn, samtidig som leilighetens sørvending gir gode solforhold.

Her bor du i rolige og etablerte omgivelser, med kort gangavstand til dagligvarebutikker, barnehager, skoler, bussholdeplass og flotte turområder i Estenstadmarka.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Stilrent kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer
- Oppgradert oppholdsrom med bla. downlights i himling
- Sørvendt balkong på ca. 12 kvm
- To romslige soverom på ca. 5,8 kvm og 12,3 kvm
- Varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Gode parkeringsmuligheter i borettslaget

Aurora M.F.

Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen



VESTLIA / NARDO

Kommune: TRONDHEIM / Område: Vestlia / Nardo

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

Borettslagstunet beskrives som rolig og tilbaketrukket, med lite trafikk, interne gangveier, lekeplasser og grøntområder rett utenfor døra. På sommerstid kan man benytte seg av frodige grøntområder, lekeplasser, gapahuk og ballbinge. Om vinteren er det kort vei til flotte akebakker og Steinan skitrekk, som drives av Othilienborg idrettslag.

Nærmeste dagligvarebutikk er Bunnpris Vestlia med søndagsåpen butikk. Fra leiligheten er det også gangavstand til bydelssenteret Nardocenteret, som er under ombygging vinteren 2025/2026. Tidligere Coop Mega bygges om til en ny og moderne Rema 1000, med planlagt åpning våren 2026. I byggeperioden holder flere av de øvrige butikkene ved senteret åpent som normalt, blant annet frisørsalong, apotek, blomsterbutikk, klesbutikk, legesenter og spisested.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌	Hoeggen skole Linje 22, 115	2 min 🚶 0.2 km
🚊	Lerkendal stasjon Linje R70	7 min 🚗 3 km
🚊	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 🚗 5.8 km
✈️	Trondheim Værnes	28 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km
Coop Mega Nardo	8 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Nardo centeret	8 min 🚶
🏠 Boots apotek Nardo	8 min 🚶

SPORT

⚽ Hoeggen skole Aktivitetshall	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Steindal skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 0.4 km
🚴 TrenHer Nardo	15 min 🚶
🚴 3T-Moholt	18 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge St1 Moholt	17 min 🚶
🔌 Recharge Esso-Moholt	18 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



I tillegg har Moholt et variert utvalg av butikker og servicetilbud, som Meny, Mester Grønn, Apotek 1, Nille og flere bensinstasjoner.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse og rekkehus.

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

Adkomst

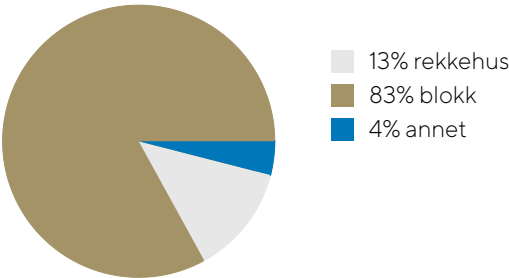
Fra Nardo Centeret følg Utleirvegen og ta til venstre inn på Steindalsvegen. Følg vegen rett frem og ta til høyre inn på Edgar B. Schieldrops veg. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

Barnehage/Skole/Fritid

Området er godt tilrettelagt for både store og små. For de minste barna fer det flere barnehager i nærområdet, men gangavstand til Vestlia barnehage, Risvollan barnehage og Sollia barnehage. Fra leiligheten er det også kort avstand til Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

For den treningsinteresserte er det kort vei til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Blant annet er det gangavstand til 3T-Moholt og TrenHer Nardo. For den turglade er det også kort avstand til Estenstadmarka, som byr på et rikt rekreasjonstilbud sommer som vinter. Vinterstid finnes et omfattende løypenett for skientusiaster, mens man på sommeren kan ta et avkjølende bad i Tømmerholttdammen. Estenstadhytta er et populært turmål som kan nås både til fots og på ski.

BOLIGMASSE



Skolekrets

Steindal skole / Hoeggen skole

Offentlig Kommunikasjon

Leiligheten ligger i et område med et godt utbygd kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass, Hoeggen skole, ligger kun få minutters gange fra leiligheten. Her passerer busslinje 22 med hyppige avganger til og fra bykjernen, samt øvrige deler av Trondheim. I tillegg er det sykkelavstand til store utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser som NTNU Dragvoll og Gløshaugen, SINTEF, St. Olavs hospital og Handelshøyskolen.



Livet i Vestlia

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



”
"Jeg har virkelig satt pris på morgensolen på balkongen!"
Selger: Christopher Skogø

Når kjøpte du boligen?
Jeg kjøpte leiligheten i 2018.

Hvorfor skal du flytte?
Jeg skal flytte til større bolig.

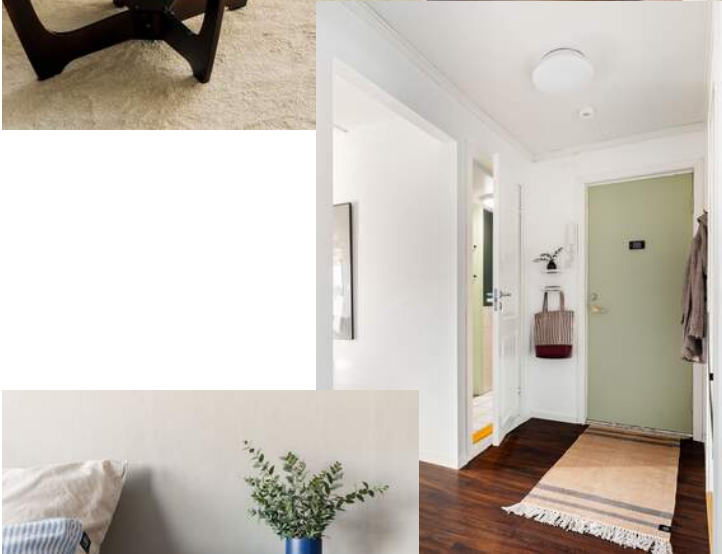
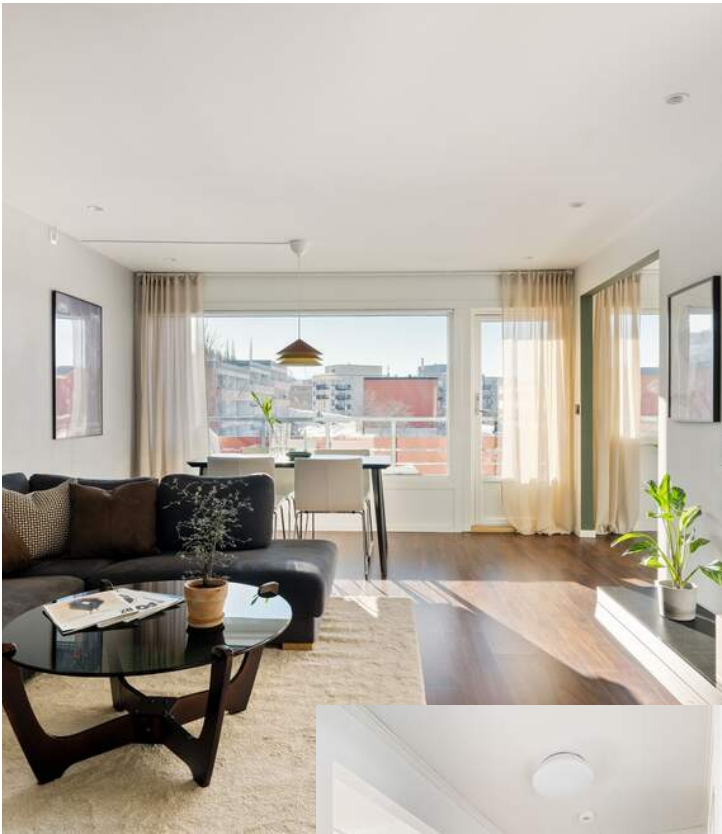
Hva var avgjørende for at du valgte å bosette deg her?
For meg var det flere ting som var avgjørende for at jeg valgte å bosette meg her. For det første var det viktig at borettslaget er veldrevet. I tillegg spilte beliggenheten med nærhet til et godt kollektivtilbud, butikker og turterreng en stor rolle.

Hvordan er naboene?
Hyggelig, hjelpsomme og omgjengelige.

Hvordan er solforholdene på balkongen?
Solforholdene på balkongen er gode, med sol fra tidlig morgen og langt ut på ettermiddagen.

Hva har du likt spesielt godt med boligen?
Det jeg har likt spesielt godt med boligen er morgensolen på balkongen, den romslige planløsningen som gjør det lett å møblere etter egne ønsker og behov, og de rolige omgivelsene.

Hva har du likt best med området?
Det jeg har likt best med området, er nærheten til alt, det gode kollektivtilbudet og naturen. Herfra er det gangavstand til dagligvarebutikker og servicetilbud, samtidig som borettslaget har gode parkeringsfasiliteter.



Har det blitt gjort noe med boligen etter at du kjøpte den?
Ja, jeg har gjort en del endringer på leiligheten. Blant annet ble kjøkkenet med integrerte hvitevarer oppusset i 2019. Samme år ble gulvene i stue, gang og kjøkken lagt nytt, og det ble satt opp nye gipsvegger og himling med downlights i stue og kjøkken. Baderomsinnredningen og dusjkabinettet ble oppgradert i 2024. Utebelysning på balkongen ble montert i 2019, samtidig som det ble gjort større oppgraderinger på det elektriske anlegget.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Om sommeren kan man virkelig nyte de frodige grøntområdene i borettslaget, med lekeplasser, hundepark, gapahuk, frisbeegolfbane og ballbinge like i nærheten.

På vinterstid er det kort vei til flotte akebakker og Steinan skitrekk, som drives av Othilienborg idrettslag. Borettslagets vaktmestere sørger for effektiv snømåking, slik at området alltid er lett fremkommelig. Innendørs oppleves leiligheten som lun og behagelig, med vedovn som gir ekstra varme på de kaldeste dagene.

Til slutt - Beskriv boligen med tre ord:
Hjemmekoselig, lys og lun.

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 12C

Vi starter utendørs – leiligheten har en sørvendt balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget.

Parkering

Andelen disponerer ingen fast parkeringsplass, men det er flere biloppstillingsplasser på fellesområder i borettslaget. For å parkere i borettslaget må bilen være registrert i SmartOblat. Hver andel kan registrere inntil 2 biler fast, og det er mulighet til å registrere inntil 3 gjesteparkeringer.

Borettslaget disponerer 58 garasjer, 124 strømplasser med mulighet for lading av hybrid/elbil, og 56 strømplasser av gammel type (motorvarmer). Ladeplass og strømplass tildeles etter søkeransienitet, og garasjer tildeles etter boansienitet. Det betales omkostninger til TOBB ved tildeling og utarbeidelse av kontrakt.

Tomtestørrelse

56 058 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget og måler 56 058,1 kvm iht. matrikkelutskrift mottatt av kommunen. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekkt med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 1
TG1: 3
TG2: 2
TG3: 0
TG IU: 0

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen.
Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

VVS:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.





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 bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Tirsdag, 17. februar 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Svar: Ja, i 2019 av faglært. Montering av jordfeilbrytere på alle kurser. Opplegging av spotter på stue og kjøkken. Nye stikkontakter på stue/kjøkken. Opplegging av stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin, steikeovnen og platetopp. Stikk og lys på veranda.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Svar: Ja, av faglært. 2017: Rørfornyng av grenrør fra kjøkken og bad/wc/vaskerom. Stammer kjøkken/kloakk, bunnledninger til kommunal ledning. 2019: tilkobling vann og avløp i forbindelse med oppussing av kjøkken. Arbeid utført av Trondheim VVS.

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Tatt hull og satt inn peis januar 2024. Arbeid utført av Ovnsmontør Johnsen.

SØRVENDT BALKONG

Balkongen har gode solforhold fra morgen til ettermiddag, med god plass til ønsket utemøblement. Takoverbygget forlenger både sesongen og bruken av balkongen.



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 Aurora M. Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Edgar B. Schieldrops veg 12 C. Leiligheten er en del av Vestlia Borettslag og ligger i byggets øverste etasje. Leiligheten har en fin beliggenhet i feltet vendt ut mot et av borettslagets flotte grøntområder. Dette gir et åpent og luftig utsyn, samtidig som leilighetens sørvestvendte utgang gir gode solforhold. Ved inngangen er det postkassestativ og trappeløp opp til leilighetens etasje, samt ned til kjeller hvor det disponeres rikelig med lagringsplass i to egne boder, samt felles lagringsplass og vaskerom.

Velkommen inn!

Ditt første møte med leiligheten er en lys entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Entréen leder videre til leilighetens to soverom, bad og et delvis åpent stue- og kjøkkenareal.

Stuen er målt til 25 kvm og har en praktisk planløsning med plass til både sofa, mediemøblement og spisebord. Downlights i himlingen, lyse veggflater og store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en innbydende atmosfære. På stuen er det opplegg for kabel-tv og internett, som er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Vedovnen sørger for lun oppvarming på de kjøligste dagene.

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt balkong. Vinduer og balkongdør i stuen ble byttet av borettslaget i 2016. Balkongen har gode solforhold fra morgen til ettermiddag og er et ypperlig sted å oppholde seg på fine dager. Det er god plass til ønsket utemøblement, og takoverbygget forlenger både sesongen og bruken av balkongen.

Leilighetens kjøkken ble oppusset i 2019 og fremstår som tidsriktig. Kjøkkeninnredningen har slette fronter, fliser over benkeplaten og integrerte hvitevarer. De integrerte hvitevarene medfølger handelen og inkluderer kombinert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp fra Siemens og ventilator fra RørosHetta. Her er det rikelig med lagringsplass og god arbeidsflate langs kjøkkenbenken.

Baderommet har fliser på gulvet, samt fliser og tapet på veggene. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Forbruk av varmtvann er inkludert i de månedlige felleskostnadene, noe som gir forutsigbare bokostnader.

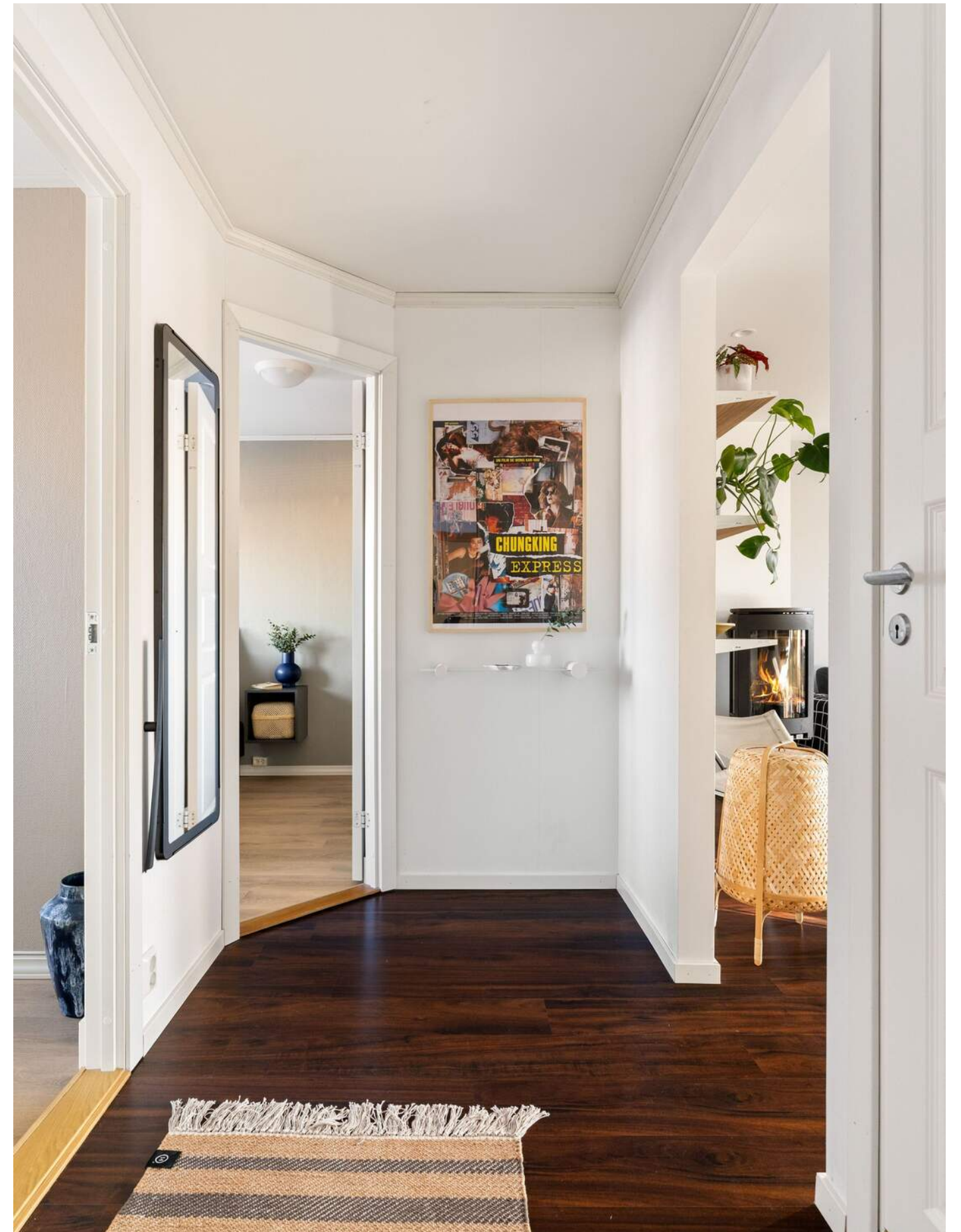
Leiligheten har to soverom på henholdsvis 12,3 og 5,8 kvm. Dagens to soverom er opprinnelig benevnt som ett stort soverom og loft på tegninger fra kommunalt arkiv. Soverommenes garderobeskap medfølger handelen.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

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

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 12 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.

Oppvarming

Elektrisk. Vedovn.

Info strømforbruk

Årlig forbruk for 2025 var 2 916 kWh.

Info energiklasse

Leiligheten har fått energikarakter E. Energiattest følger vedlagt i salgsoppgaven.

Moderniseringer og påkostninger:

Av vedlikehold i borettslaget de senere årene kan blant annet følgende trekkes frem:

2005: Bytte alle vinduer og etterisolering av vegg på soveromsiden (5 cm).

2016: Bytte vinduer og verandadør, byttet ut gammel isolasjon i veggene i stue og kjøkken. Ny kledning med dagens vindtetting og lufting. Brannvarslingsanlegg tilknyttet døgnbemannet alarmsentral.

2017: Rørfornyning av grenrør fra kjøkken og bad/wc/vaskerom. Stammer kjøkken/kloakk, bunnledninger til kommunal ledning. Rørfornyning av bunnledning overvann fra tak (2013) til kommunal ledning.

2023: El- og vannsjekk i alle leiligheter.

Moderniseringer i leiligheten:

2019:

- Nytt kjøkken
- Downlights i stue og kjøkken
- Utestikk/lys på balkong
- Nye gulv på stue, kjøkken, gang og begge soverommene

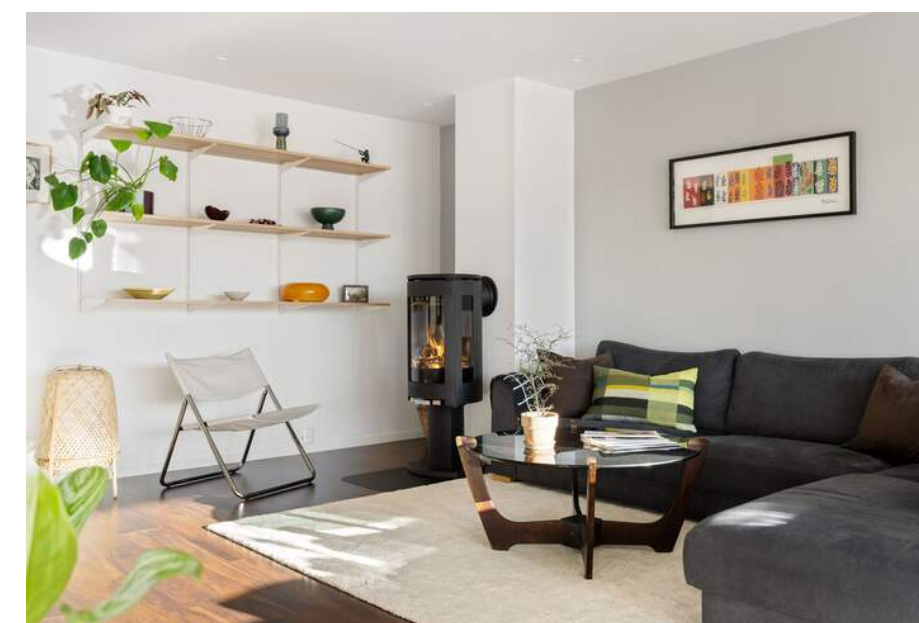
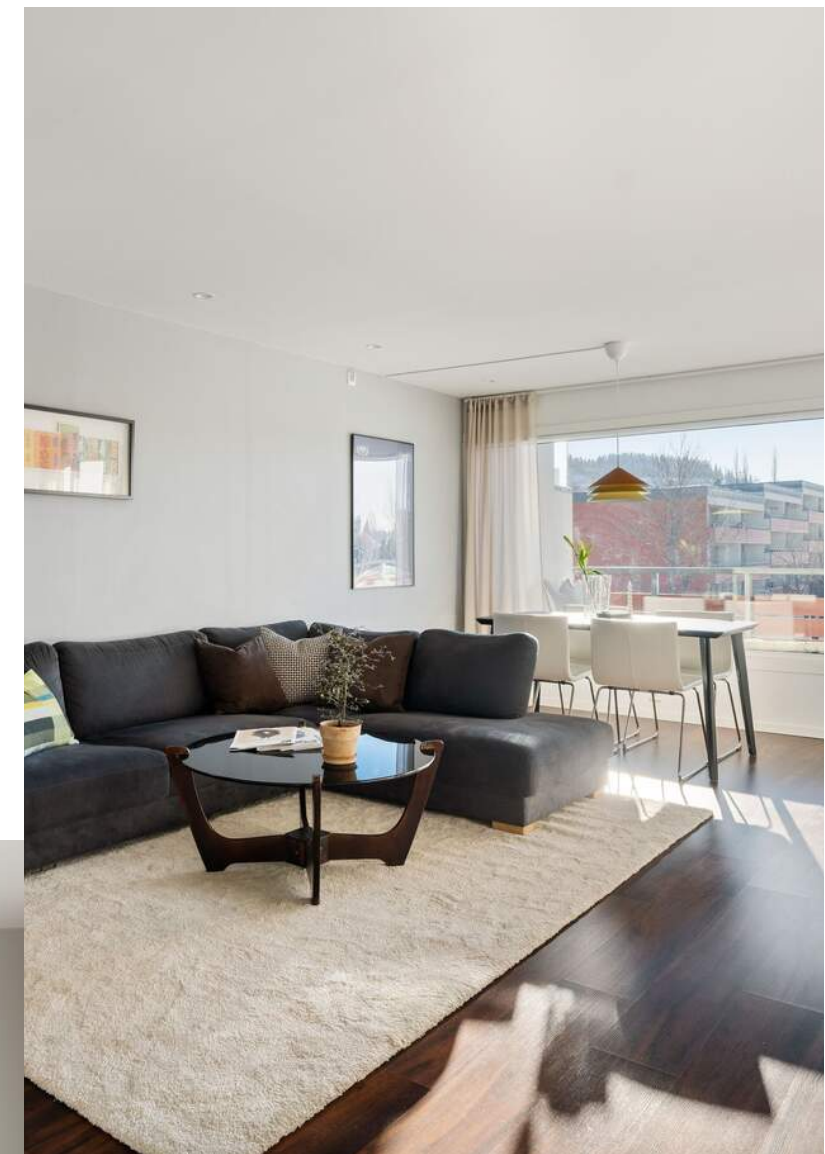
2024:

- Installert vedovn i stue
- Byttet dusjkabinett og fronter på baderomsinnredningen



LYST OPPHOLDSROM

Stuen er på 25 kvm og har en praktisk planløsning. Downlights i taket, lyse vegger og store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en innbydende atmosfære. Vedovnen sørger for en hyggelig varme på kjølige dager.

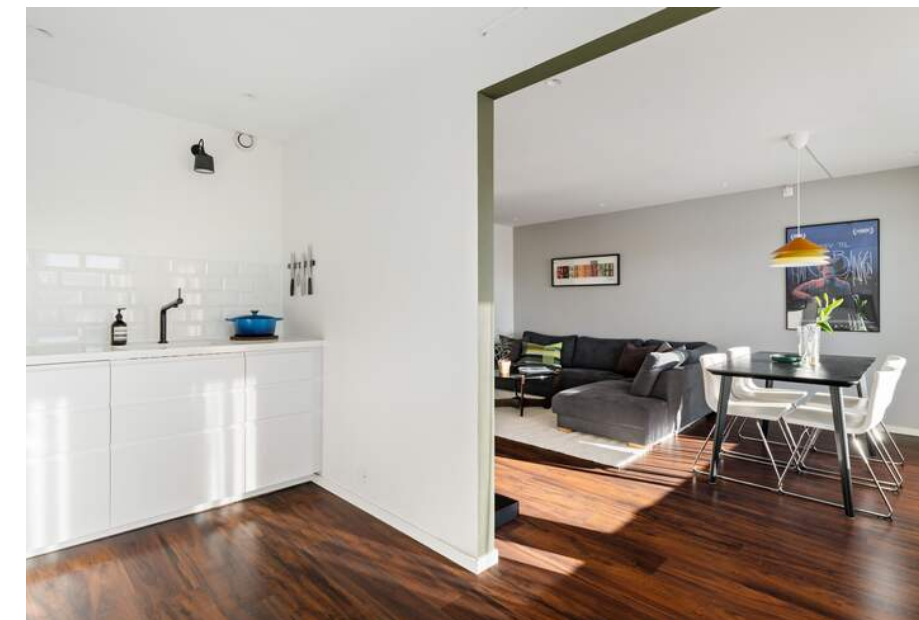
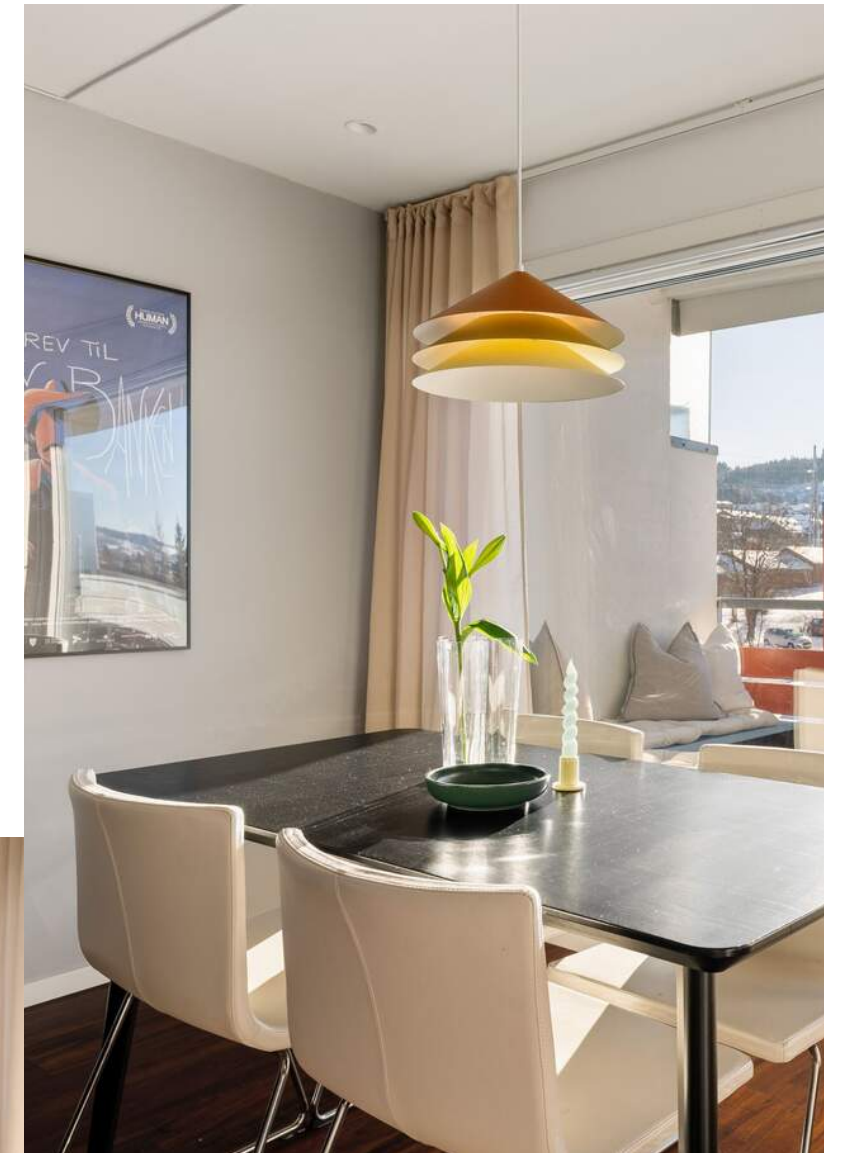




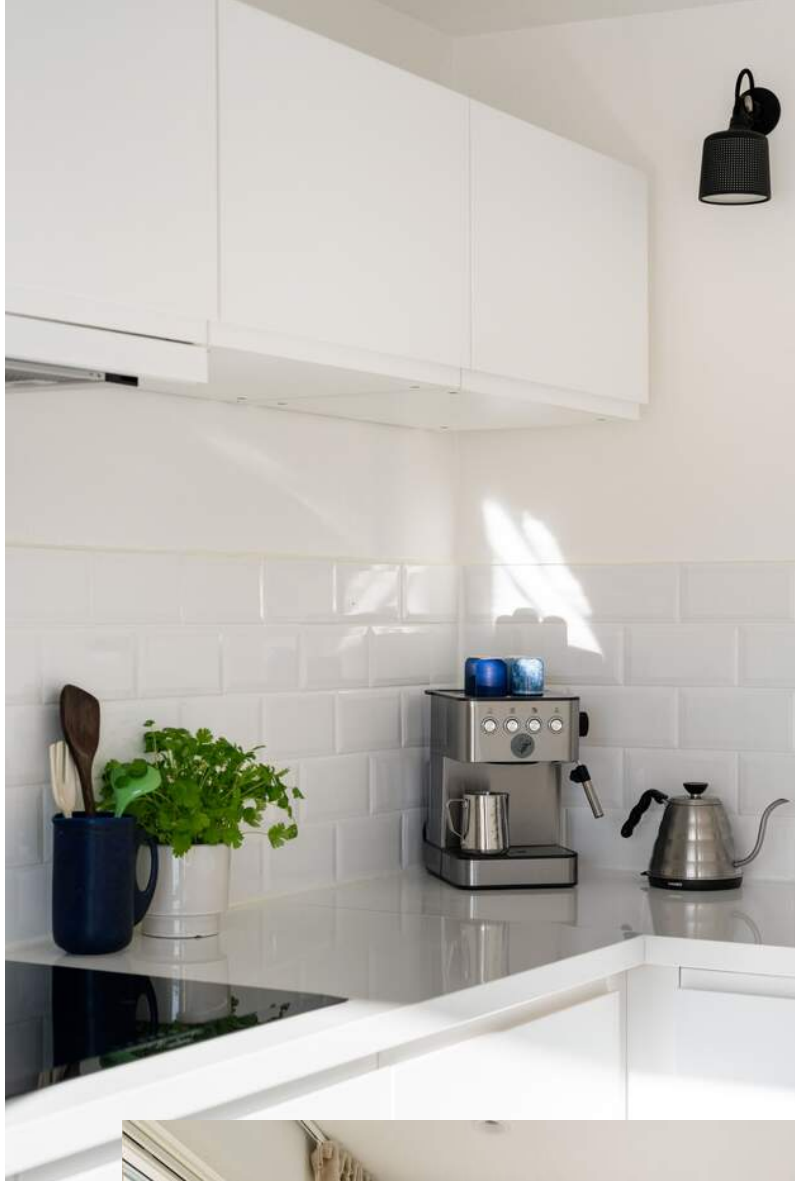


GOD PLESS TIL SPISEBORD

Det er god plass til et koselig spisebord ved vinduet, med naturlig lys som skaper en hyggelig spiseplass.







KJØKKEN FRA 2019

Kjøkkenet fremstår som innholdsrikt og moderne, med integrerte hvitevarer, inkludert kombinert kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp fra Siemens og ventilator fra RørrosHetta.



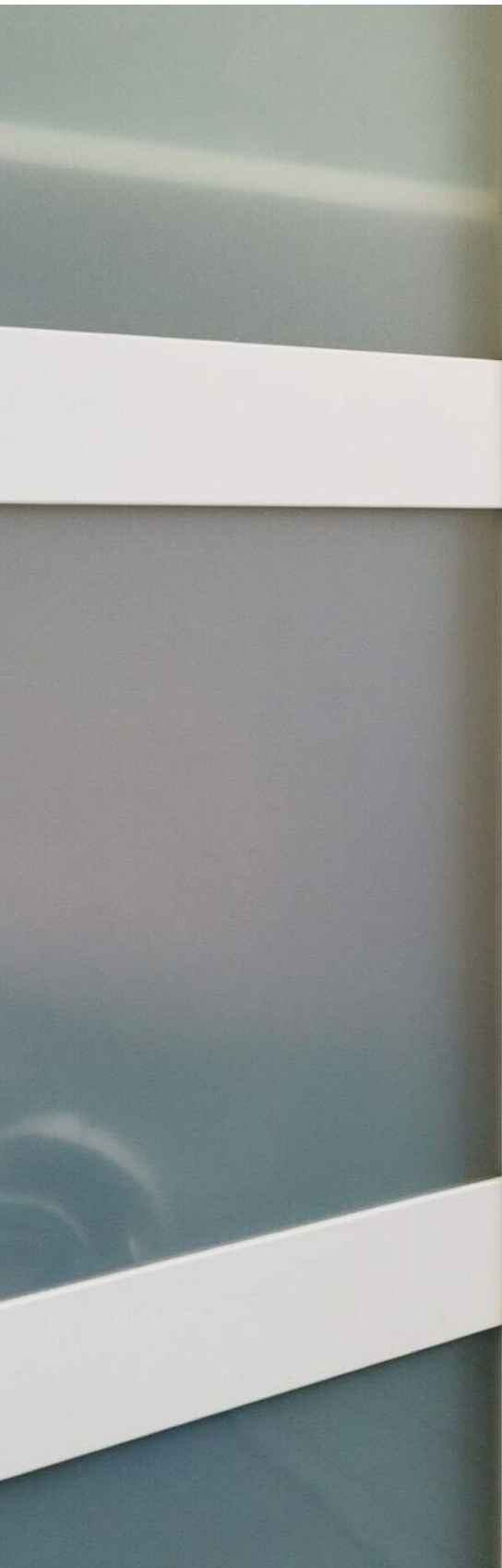


HOVEDSOVEROM

Soverommet måler 12,3 kvm og har god plass til ønsket soveromsmøblement. Rommet har medfølgende garderobeskap.

SOVEROM PÅ 5,8 KVM

Soverommet har plass til seng og nattbord, samt medfølgende garderobeskap.



BADEROM

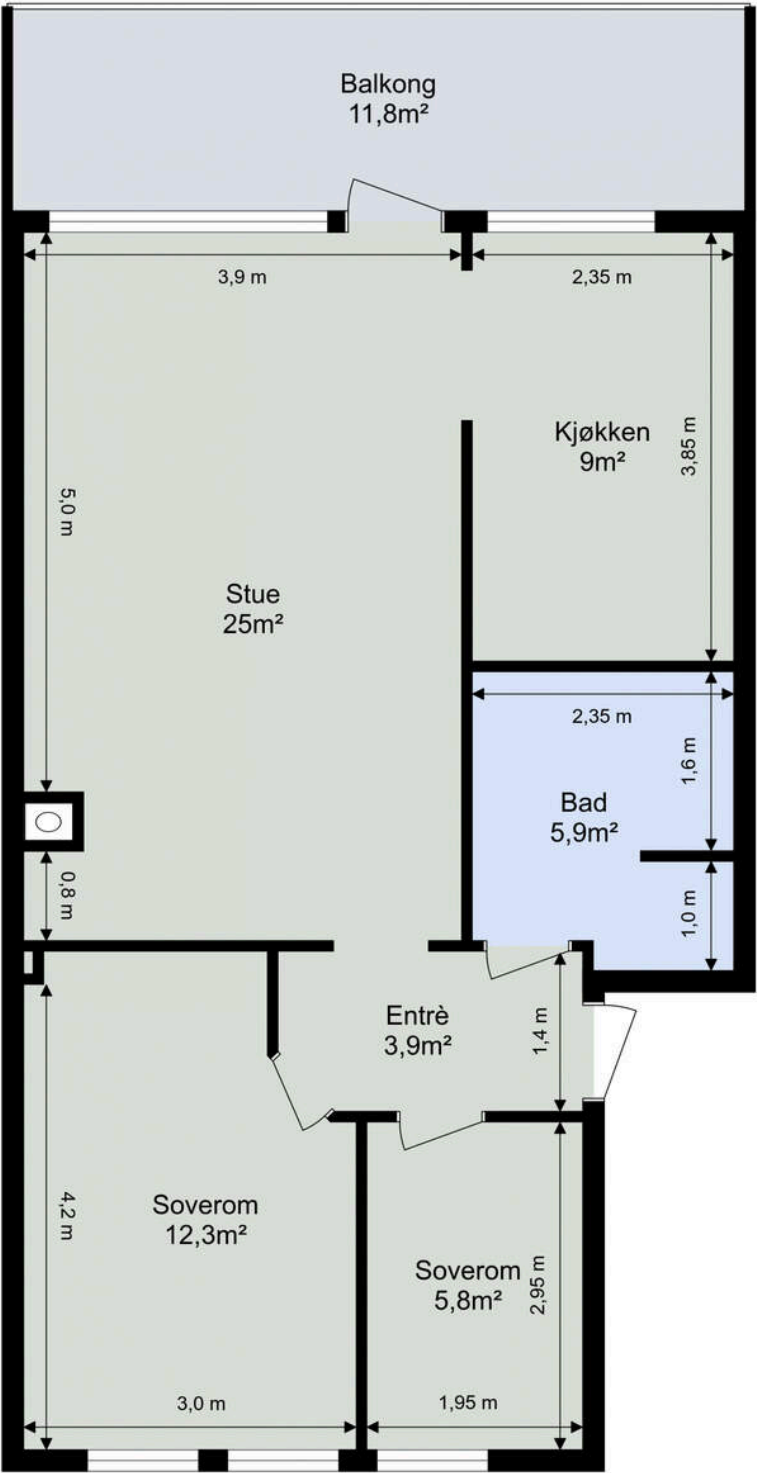
Bommet er innredet med dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin.



PLANTEGNING



Edgar B. Schieldrops veg 12C
3. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget

Borettslag: Vestlia Borettslag

Andelsnr.: 81

Vestlia borettslag består av 361 andeler fordelt på 16 blokker med 324 leiligheter og 37 rekkehusleiligheter. Borettslagets nettside: www.vestliaborettslag.no

Fremtidig vedlikehold:
Borettslaget bruker BevarHMS for systematisk oppfølging av drift av eiendommene. Plussplan brukes for kartlegging av fremtidige vedlikeholdsbehov med 10 års horisont.
Budsjettene lages med tanke om at vi skal gjennomføre vedlikeholdene i Plussplanen de kommende 10 åra uten nye opptak av lån. Årlige overskudd settes fysisk (reelle kr) av i vedlikeholdsfond. Ved nedbetalt lån i perioden går den årlige lånekostnaden inn i vedlikeholdsfondet.

Følgende ble vedtatt på generalforsamlingen i 2025:

- Renovasjon: det ble vedtatt å gi styret en ramme på inntil kr 6 000 000,- for prosjekt gjeldende endringer av renovasjonssystemet i forbindelse med innføring av matsortering. Dette kan borettslaget gjennomføre ved bruk av oppsparte midler.

- Nytt låssystem: det ble vedtatt å akseptere tilbud på

skallsikring med maks kr 1 800 000,- til anskaffelse av nye låser til inngangsdører, boddører ute, kjellerdører/branndører inne samt til sykkelvask og søppelcontainere og MC-parkeringer. Låsesystemet heter ILOQ. Det vil tilbys en opsjon for den enkelte andelseier å kjøpe samme lås til egen inngangsdør om ønskelig.

Periodevis avstenging av parkeringsplasser:
Det blir periodevis endringer i parkeringen på den store og den lille parkeringsplassen i feltet til Edgar B. Schieldrops veg. Dette skyldes at høyspentkablene som går over Steinan Park skal legges i bakken, og det skal bygges endeholdemaster sør for borettslagets eiendom. Alternative parkeringsplasser blir etablert. Arbeidet med høyspentkablene foregår i 3 perioder: 2. til 12. februar, 9. til 19. mars og 14. til 24. april. Det må tas høyde for at perioden kan bli lengre eller forskjøvet.

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

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

Felleskostnader pr. mnd

5.737,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer forbruk av varmtvann, tv, internett, vaktmester, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, renhold i trapperom, diverse honorarer m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Felleskostnad renter blokk: kr 753,-
- Felleskostnad driftsdel blokk: kr 3 356,-
- Felleskostnad avdrag blok: kr 1 227,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 401,-

Andel fellesgjeld

232.890,- per onsdag, 11. februar 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er ifølge rapport fra forretningsfører per 31.12.2025 kr 94 949 195,-. Fellesgjelden fordeler seg på 8 lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 14626549, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 1.91% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 11.02.2026: 2 889 967
Andel av saldo: 8 450
Første termin/første avdrag: 01.02.2009 (siste termin 01.11.2029)
Fastrente til 01.12.2027.

Lånenummer: 14634223, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 2.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69
Saldo per 11.02.2026: 10 325 917
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 01.08.2013 (siste termin 01.05.2043)
Fastrente til 31.12.2036

Lånenummer: 14635060, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 2.60% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 11.02.2026: 13 822 418
Andel av saldo: 40 413
Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 31.12.2044)
Fastrente til 31.12.2036

Lånenummer: 67140521641, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 2.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 11.02.2026: 1 283 398
Andel av saldo: 3 752
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.03.2035)

Lånenummer: 67140521640, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 2.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37
Saldo per 11.02.2026: 1 335 774
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.03.2035)

Lånenummer: 67140521638, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 2.99% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 11.02.2026: 1 137 150
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.09.2030)

Lånenummer: 67140521637, Nordea Bank Norge ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 4.78% pa.
Antall terminer til innfrielse: 3
Saldo per 11.02.2026: 880 350
Andel av saldo: 2 574
Første termin/første avdrag: 28.06.2024 (siste termin 28.09.2026)

Lånenummer: 67140521687, Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 3.37% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 11.02.2026: 62 971 167
Andel av saldo: 177 701
Første termin/første avdrag: 29.06.2018 (siste termin 29.03.2048)
Rentesikring på 3,37% til 03.01.2033 (oppr. 60 mill.) og rentesikring på 2,99 til 02.01.2032 (oppr. 20,5 mill.)

Andel fellesformue

33.361,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi per 31.12.2024:
- Årsresultat: kr 9 055 580,- (overført til annen egenkapital)
- Sum egenkapital: kr 10 736 288,-
- Disponible midler: kr 10 633 517,-

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Forkjøpsretten er avklart på forhånd hvorpå ingen av borettslagets beboere meldte interesse om å benytte seg av forkjøpsretten innen utløp av fristen.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP0005399386

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 har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

793.086,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.172.342,- for 2024

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

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

Strøm
Årlig strømforbruk: ca. 2 916 kWh (2025)
Leverandør: TrøndelagKraft

Boligen er ikke tilknyttet støtteordningen Norgespris.

Innboforsikring
Leverandør: Watercircles
Årlig kostnad: 1332kr

Beløpet er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og kan derfor variere.

Diverse

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

Forkjøpsrett:
Forkjøpsretten er avklart på forhånd hvorpå ingen av borettslagets beboere meldte interesse om å benytte seg av forkjøpsretten innen utløp av fristen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger en midlertidig innflyttingstillatelse på boligblokk, Edg. B. Schieldrops veg 12, datert 10.08.1973.

Videre foreligger en ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg i 11 boligblokker, Edgar B. Schieldrops veg 2 - 22, datert 09.03.2016. Samt ferdigattest for rehabilitering av fasade, Arne Fjellbus veg 2-10 og Edgar B. Schieldrops veg 2- 22, datert 03.12.2003.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot de byggegodkjente tegningene og det bemerkes følgende avvik:

- Leiligheten er opprinnelig en 2-roms leilighet som er omgjort til en 3-roms. Dagens to soverom er benevnt som ett stort soverom, samt loft på tegninger fra kommunalt arkiv. Omgjøring fra tilleggsdel som bod/loft til hoveddel som soverom er søknadspliktige tiltak. Bruksendringen er ikke byggemeldt og søkt godkjent.

- Opprinnelig baderom har blitt utvidet ved å slå sammen opprinnelig toalettrom samt å ta deler av arealet til entre. Døråpning mellom kjøkken og bad har også blitt kledd igjen.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 3, i et område avsatt til nåværende blå/grønnstruktur og framtidig bebyggelse og anlegg m.m. Eiendommen er videre regulert til bolig av reguleringsplan r1112aa, stadfestet 21. oktober 1981.

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

r20200040: Det foreligger vedtatt detaljregulering for Arne Bergsgårds veg og Edgar B. Schieldrops veg, gnr/bnr 81/56,57 og 59 med flere. Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende parkeringskjeller, dagligvarebutikk og barnehage. Planen legger til rette for utbygging av ca. 560 boenheter.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav

borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 040 000,00 (Prisantydning)
232 890,00 (Andel av fellesgjeld)

3 272 890,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 282 386,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 291 286,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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.

Det er avtalt at følgende ikke følger handelen:
- Taklampe over spisebord medfølger ikke
- Vegghylle på stue medfølger ikke
- To stk. vegglamper på kjøkken medfølger ikke

Følgende medfølger handelen:
- Garderobeskap soverom
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Vaskemaskin på bad (kombinerte vaske- og tørkemaskin)

Eier

Christopher Skogø

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.

Meglern vederlag

Det er avtalt 1 % provisjon av salgssum (minimumsprovisjon 30 000,-) for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 12 500,-, tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, grunnboksutskrifter kr 250,-, visning / overtagelse kr 2 950,- per stk, kredittkostnad kr 4 500,- og e-signeringskostnad kr 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 32 358,-. Utleggene omfatter tinglysing av sikringsobligasjon, eierskiftegebyr til forretningsfører, opplysningsgebyr til forretningsfører, oppgjørskostnad, foto, og tilstandsrapport. Det er gitt full

Kjerneinformasjon

salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget, med unntak av kostnadene til takstmann og kommunal informasjon. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer det evt. kostnader for boligselgerforsikring.

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

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.

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS
Org.nr. 912 437 493
Ansvarlig megler: Christian Schjetne
Eiendomsmeglerfullmektig: Aurora Marie Fredriksen

Dato salgsoppgave
05.03.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Edgar B. Schieldrops veg 12C, 7033 TRONDHEIM

25 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Edgar B. Schieldrops veg 12C

Edgar B. Schieldrops veg 12C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Har bod i boligen siden mai 2018

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Skogo, Christopher

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2017

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørfornying av grenrør fra kjøkken og bad/wc/vaskerom. Stammer kjøkken/kloakk, bunnledninger til kommunal ledning

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Utført på vegne av borettslag

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2016

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte vinduer og verandadør, byttet ut gammel isolasjon i veggen stue kjøkken. Ny kledning med dagens vindtetting og lufting

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Arbeid utført på vegne av borettslag

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2



☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

7

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2019

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av jordfeilbrytere på alle kurser. Opplegging av spotter på stue og kjøkken. Nye stikkontakter på stue/kjøkken. Opplegging av stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin, steikeovnen og platetopp. Stikk og lys på veranda.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Proff Elektro AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

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



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2017

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2017: Rørformyng av grenrør fra kjøkken og bad/wc/vaskerom. Stammer kjøkken/kloakk, bunnledninger til kommunal ledning. 2019: tilkobling vann og avløp i forbindelse med oppussing av kjøkken. Arbeid utført av Trondheim VVS

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Arbeid utført på vegne av borettslag

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tatt hull og satt inn peis januar 2024. Arbeid utført av Ovnsmonter Johnsen.



Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42150281

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Christopher Skogø	2026-02-25

Identification

 Christopher Skogø

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Christopher Skogø	25/02-2026 18:04:56	BankID OIDC High



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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype
Leilighet

Adresse
Edgar B. Schieldrops veg 12 C
7033 TRONDHEIM
5001/79/0/144/81/0

Rapportdato
26.02.2026

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

Befaring utført den 17.02.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0



Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

Nivå av analysen

TG IU 

Ikke undersøkt

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

EDGAR B. SCHIEDDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0

Formål

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

EDGAR B. SCHIEDDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0

Om boligen

Adresse: Edgar B. Schieldrops veg 12 C , 7033, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/79/0/144/81/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971

Tomt: 56 058.10 m²

Hjemmelshaver(e): Christopher Skogø

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer om nytt kjøkken i 2019.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0

i

Areal/oppmåling

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

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

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

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

3. Etasje			
BRA-i 64 m²	BRA-e 10 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 12 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e 2 boder i kjeller etasjen.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 74 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0

i

Oppsummert

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

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

VVS: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?
25.02.2026

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
- Dør mellom kjøkken og bad er fjernet.
- Toalettrom er innlemmet i badets areal.
- Det opprinnelige soverommet er delt med en skillevegg og brukes i dag som to separate soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt midlertidig innflyttingstillatelse datert 10.08.1973.

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

Nei

EDGAR B. SCHILDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0

3

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, flis og tapet på vegger. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoveret etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 25mm. Dørterskel er hevet med 80mm, lekkasjesikring ivaretatt med forbehold om at membran er ført opp mot terskel.

Totalvurdering av overflater

TG 1



Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

EDGAR B. SCHILDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0

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

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2



Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1



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

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner. Dusjsone er etablert på intern vegg på badet, samt mot nabo.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:
Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

4

Kjøkken

TG 1

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0

5

VVS

TG 2

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Borettslaget har utført rørfornyng i blokken i 2016.
Lokale oppgraderinger i samsvar med oppgradering av kjøkken i 2019.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Sentralavtrekk, Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0

6

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om:
- Nye stikkontakter i hele leiligheten i 2019.
- Nye downlights i stue og kjøkken i 2019.
- Utestikk/lys på balkong i 2019.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Øvrig info:
Det ble utført en kontroll av det elektriske anlegget i regi Tensio AS den 27.03.2025 , med ingen registrerte avvik.

EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0



EDGAR B. SCHIELDROPS VEG 12 C - 5001/79/0/144/81/0



Energiattest



Adresse Edgar B. Schieldrops veg 12C, 7033 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 18.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260815
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182350389
Gårdsnummer 79	Bruksnummer 144
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0301



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1971	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 64,0 m²	Oppvarmet bruksareal 64,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 235,75 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 251,71 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 990 kWh
--	---



Edgar B. Schieldrops veg 12C, 7033 TRONDHEIM



Detaljering

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



Edgar B. Schieldrops veg 12C, 7033 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Vestlia borettslag.

org. nr. 954872416

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.5.1978, med senere endringer vedtatt den 10.06.1980, den 21.6.1983, den 30.05.1985, den 08.06.2006, den 15.06.11 og den 24.05.18. Sist endret på generalforsamling den 22.06.20. Ikrafttredelse fra siste endringsdato etter Lov om borettslag av 6. juni 2003. Ikrafttredelse 15. august 2005

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vestlia borettslag er et frittstående borettslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig på lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boliger (herunder garasjer), samt forestå fellestiltak (herunder barnehage, vaktmestertjeneste etc), når dette har felles formål for andelseierne eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilslutningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie I andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett, og dernest andelseierens og deres ektefelles slektninger i rett opp -og nedadstigende linje. For at andelseiers slektninger skal kunne utøve forkjøpsrett må andelseieren ha bodd i borettslaget i minimum ett år.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp -eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens S 4-15 første ledd.
- (4) Ansiennitet regne fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, er familiestørrelsen avgjørende. Er både ansiennitet og familiestørrelse lik, avgjøres fordelingen ved loddtrekning.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.
- (4) Andelseier som vil overta ny andel må normalt overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret kan likevel fravike dette etter søknad, dersom andelseierne etter samlivsbrudd ønsker hver sin boenhet for å slippe å flytte for langt fra felles barn.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, og andelseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

-andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp -eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

-andelseieren er en juridisk person.

-andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

-et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp - eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

-det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-I Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, panelovner, ventilatorer, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Dette omfatter ikke innvendige flater på balkongens/verandaens vegger, rekkverk og gulv. Andelseieren kan bli stilt ansvarlig for forsikringens egenandel ved for eksempel knuste vindusruter. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten fram til stoppekran.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør fram til stoppekran og øvrige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og evt oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrenging av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært til stede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Borettslaget skal ha ansvar for utskifting av defekte varmtvannsberedere, samt låse- og stengemekanismer i rekkehusenes ytterdør, og ventilasjonsanlegg i rekkehus og blokkbebyggelse.

(3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til ajourføre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har ansvaret for at balkongenes vegger, rekkverk og gulv holdes ved like.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av

arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet.

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de retningslinjer borettslaget gir.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak.

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene er to år (dersom ikke annet er bestemt av generalforsamlingen). Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder eller nestleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

8-5 Valgkomité

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer som velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal ikke bestå av medlemmer fra styret eller andre som har sitt daglige virke i borettslaget. Innstillingene til valg av styremedlemmer, varamedlem og eventuelt øvrige verv skal leveres fra valgkomiteen til styret minst 1 måned før generalforsamling.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst ti prosent av andelseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer, varamedlem og eventuelt øvrige verv
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke trenger å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, og minst en av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen. Protokollen skal være tilgjengelig for andelseier.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Juridiske andelseiere med mer enn en andel stemmer med en andel.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og/eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg, kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.

- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet

10.1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER	
FOR	
A/L VESTLIA BORETTSLAG	
Vedtatt i styremøte 22.mai 1978 med endringer sist i styremøte 22.1.2007.	
Enhver plikter å opprettholde alminnelige krav til ro og orden, og skal:	
1.	Ta hensyn til sine naboer og unngå unødige bråk.
2.	Ta vare på borettslagets eiendom. Dette gjelder bygninger, utstyr og beplantninger.
3.	Holde orden i oppganger, vaskerom, kjellere og på fellesarealer.
4.	Påse at sykler, ski, barnevogner, sparker, akebrett mv. ikke oppbevares i trappeoppganger.
5.	Påse at ytterdør og vinduer i trappeoppgang holdes lukket.
6.	Påse at det ikke luftes fra leiligheter ut i trappeoppganger.
7.	Påse at teppebanking o.l. ikke gjøres på verandaer og fra vinduer.
8.	Påse at vasketøy for tørk på verandaer ikke henger høyere enn verandarekkverkets overkant.
9.	Påse at husdyr ikke er til sjenanse for andre. I motsatt fall kan styret forlange husdyret fjernet.
10.	Påse at biler kjøres og parkeres som trafikkskiltene på områdene viser.
11.	Påse at bilservice ikke utføres på indre område.
12.	Det skal være generell ro i borettslaget etter følgende tider: Hverdager. Før kl. 07.30 og etter kl. 21.00. Dag før søn- og helligdag: Før kl. 09.00 og etter kl. 17.00. Søn- og helligdager: Hele døgnet.
STYRET	

Sist oppdatert: 14.03.2015

Vestlia Borettslag - Resultatregnskap 2024					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		14 328 036	22 962 288	12 491 109	13 137 830
Felleskostnader kapitaldel		9 092 064	0	10 930 368	10 931 000
Inntekter garasjer		302 016	287 712	302 098	311 161
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 807 527	1 771 788	1 962 396	1 881 000
Andre driftsinntekter	1	1 043 221	655 759	636 265	658 901
Sum driftsinntekter		26 572 864	25 677 547	26 322 236	26 919 892
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 858 477	-1 413 604	-1 411 700	-2 435 000
Styrehonorar		-402 243	-373 003	-402 243	-420 293
Avskrivninger		-74 147	-72 606	-64 900	-74 200
Forretningsførerhonorar		-292 447	-282 702	-293 000	-303 000
Honorar administrative tjenester		-134 158	-131 502	-129 800	-132 600
Eksterne honorar	3	-29 932	-41 883	-88 000	-77 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-396 181	-544 537	-476 700	-572 000
Renholdstjenester		-689 299	-643 784	-675 000	-710 000
Løpende vedlikehold	5	-789 978	-529 838	-865 000	-1 553 250
Periodisk vedlikehold	6	-1 118 459	-1 024 503	-2 100 000	-1 125 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 791 438	-1 789 813	-1 962 396	-1 881 000
Forsikring		-678 089	-666 226	-800 000	-766 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 911 386	-2 223 739	-2 669 245	-3 092 750
Eiendomsavgifter		-1 715 789	-1 683 418	-1 770 000	-1 802 000
Energi, felles		-1 321 679	-1 260 926	-1 433 250	-1 450 000
Andre driftsutgifter	7	-431 195	-690 875	-898 000	-579 000
Sum driftskostnader		-14 634 898	-13 372 959	-16 039 234	-16 973 093
DRIFTSRESULTAT		11 937 966	12 304 588	10 283 002	9 946 799
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		448 157	279 860	100 000	200 000
Finanskostnader		-3 330 543	-3 481 958	-3 403 400	-3 276 300
Netto finansposter		-2 882 386	-3 202 098	-3 303 400	-3 076 300
Resultat før skattekostnad		9 055 580	9 102 490	6 979 602	6 870 499
Ordinært resultat etter skatt		9 055 580	9 102 490	6 979 602	6 870 499
ÅRSRESULTAT	8, 12	9 055 580	9 102 490	6 979 602	6 870 499
Disponering av totalresultat:		9 055 580	9 102 490	6 979 602	6 870 499
Overført til annen egenkapital		9 055 580	1 644 608	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	7 457 882	0	0

Org.nr: 954 872 416 - 228

Vestlia Borettslag - Balanse 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	117 485 389	117 485 389
Maskiner	9	180 717	254 865
Andre anleggsmidler	9	691 064	691 064
Sum anleggsmidler		118 357 170	118 431 318
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	38 410	143 633
Periodiserte kostnader	10	721 296	671 625
Andre fordringer	10	-55	7 070
Mellomregning Klare Finans	10	319 347	164 139
Opptjente renter	10	294 972	279 748
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	11 748 388	9 328 331
Sum omløpsmidler		13 122 359	10 594 545
SUM EIENDELER		131 479 530	129 025 863

Vestlia Borettslag - Balanse 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	36 100	36 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	10 700 188	1 644 608
Sum egenkapital		10 736 288	1 680 708
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	100 615 580	107 199 821
Borettsinnskudd	13, 15	17 638 820	17 638 820
Sum langsiktig gjeld		118 254 400	124 838 641
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 526 851	1 789 277
Skyldig off. myndigheter		156 497	92 002
Forskudd kunder		330 606	298 584
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		158 682	105 816
Påløpte renter		59 344	63 856
Påløpte kostnader		256 665	156 979
Annen kortsiktig gjeld		198	0
Sum kortsiktig gjeld		2 488 842	2 506 514
Sum gjeld		120 743 242	127 345 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		131 479 530	129 025 863
Pantstillelser	13	118 254 400	124 838 641

Sted: _____, dato: _____

Christian Claussen
Leder

Lise Sjøblom
Styremedlem

Bernt Kalseth
Styremedlem

Lena Håskjold
Styremedlem

Nina Tveter
Styremedlem

Vestlia Borettslag - Noter 2024

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 112 990	1 024 503
Prosjektvedlikehold	5 469	0
Sum periodisk vedlikehold	1 118 459	1 024 503

Periodisk vedlikehold gjelder drenering, beredere og snekkerarbeid.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	98 423	96 615
Verktøy, driftsmateriell, inventar	102 253	262 699
Kontorrekvisita, trykksaker	3 071	2 721
Drift maskiner	87 341	89 061
Gaver	8 198	8 633
Kostnader vedr. styrearbeid	881	1 007
Generalforsamling/årsmøte	25 499	18 148
Kurskostnader	3 480	82 690
Bankgebyrer	1 096	1 040
Andre gebyrer	45 709	80 113
Tilskudd bomiljø	19 234	9 891
Hjemmeside/internett/TV-abo	11 610	11 753
Dagligvarer	3 748	8 188
Julebord/styresamling	18 344	18 331
Andre kostnader	2 309	18
Sum andre driftsutgifter	431 195	690 875

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	8 088 031	4 463 537
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	9 055 580	9 102 490
Tilbakeført avskrivning	74 147	72 606
Tilgang av anleggsmidler	0	-46 238
Avdrag lån	-6 584 241	-5 504 364
Årets endring i disponible midler	2 545 486	3 624 494
Disponible midler i periodens slutt	10 633 517	8 088 031
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	10 633 517	8 088 031

Styrets arbeid i siste periode

Vestlia Borettslag har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom samt drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, herunder en forsvarlig forvaltning av selskapets eiendom og eiendeler. Det bemerkes at denne årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning for øvrige eller store foretak.

Revisor: BDO AS

Forretningsfører: TOBB Eiendomsforvaltning AS

Styremøter og info

Styret har i løpet av siste periode holdt 11 styremøter og ca 100 saker er behandlet. Det er delt ut 6 infoskriv og diverse oppdateringer på hjemmeside.

Flyttinger

I kalenderåret 2024 er det registrert 35 overdragelser i borettslaget.

Borettslagets status

Styrets ambisjon er å drifte og vedlikeholde boligmassen og uteareal innenfor de økonomiske rammene vi har for 2024. Styret tar forbehold om endringer i offentlige avgifter og pålegg som er vanskelig å beregne.

Vedlikehold:

Styret følger så langt det er fornuftig det vi planlegger via Plussplan.no og BevarHMS. Om det er til fordel for borettslagets økonomi og kapasitet blir enkeltelementer flyttet frem eller ut i tid. Detaljert plan ligger klar for nåværende og fremtidig styre. Utdrag på revidert plan fra høst-2024.

PLUSSPLAN 10 ÅRSPLAN											
Komponenter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
BLOKK											
Systemlås/låsesystem			1 500 000								
Systemlås/låsesystem, årlig drifts kostnad			150 000	154 500	159 135	163 909	168 826	173 891	179 108	184 481	190 016
Balkongplate betong	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Dørtelefon			230 000								
Ståldører Sykkelbod / Kjellere		100 000	103 000	106 090	109 273	112 551	20 000	20 600	21 218	21 855	22 510
Fasadeplater		50 000				90 000				50 000	
Rekkverk		200 000	200 000	200 000	200 000						
Ytterdør aluminium											
Entrédører											
Avtrekkskanaler, Blokk				424 220							
Skjermtak	100 000	103 000	106 090	109 273	112 551	115 927	119 405	122 987	126 677	130 477	
Grunnmur maling + overflate		30 000	30 000								30 000
Ny isolering endevegger blokk											
TOTALT	105 000	488 000	2 324 090	999 083	585 959	447 387	313 232	322 478	332 003	391 013	247 526

- Utbedring og maling av rekkverk og dører sykkelboder er basert på at vi i vesentlig grad kan bruke egne ansatte.
- Skjermtakene skiftes ved behov, og kalkulerer 3 stk pr år.

PLUSSPLAN 10 ÅRSPLAN											
Komponenter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
FELLES											
El-sjekk						350 000					400 000
Vannsjekk						350 000					400 000
Robotklippere			300 000	150 000	150 000	150 000	150 000				
Bunnledninger utv. Avløp				100 000							
Anleggsmaskiner med utstyr						4 000 000					
Drenering rundt bygninger	646 505		500 000		500 000		500 000		500 000		500 000
Erstatt punktert eller sprukket glass i vind	30 000	31 500	33 075	34 729	36 465	38 288	40 203	42 213	44 324	46 540	48 867
Oppgradering skotthyllbano i lag med Sile	67 700										
Vaktmester 2	608 400	632 796	658 045	684 367	711 742	740 212	769 820	800 613	832 637	865 943	900 581
Nedgravde avfallscontainere								5 500 000			
Hekkeplanting Ebs 2-6	250 000										
Gasshuk lekeplass EBS 6-12, EBS 22 og A	30 000	150 000									
Sandfangekum betong	10 500		11 550		12 705		13 976		15 373		16 910
Nye automatsikringer i el-skap løyliheter	UTGÅR FRA PLUSSPLAN - ANDELSEIERS ANSVAR										
TOTALT	1 663 105	814 236	1 502 670	969 096	1 410 912	5 278 500	1 473 968	6 342 826	1 392 334	912 483	1 866 358

- Post anleggsmaskiner er erstatning av Wille-tractor. I 2029 er Wille 20 år. Skifte kan komme tidligere pga alder
- Settes av beløp til skifte av vindu som sprekker – gjelder både blokk og rekkehus. Her koster det så mye i arbeid at det samles opp for flere samtidige skifter.
- Nedgravde avfallskonteinere ser ut til å komme på et tidligere tidspunkt, mulig så tidlig som 2025 pga nye krav fra Tr.kommune / renholdsetaten.

PLUSSPLAN 10 ÅRSPLAN											
Komponenter	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
PARKERING OG GARASJER											
Motorsykkelgarasje AF	100 000	400 000									
Parkeringsplass Steindalsvegen, kun ghus			2 000 000								
Garasjeporter	35 000	36 750	38 508	40 517	42 543	44 670	46 903	49 249	51 711	54 296	57 011
Trevirke utvedlig kledning, garasjer+BEIS				100 000				100 000			100 000
Vindskier											
Nye garasjer AF nedre 22 stk. 3,3*5,2m						10 054 000					
TOTALT	135 000	436 750	2 038 508	140 517	42 543	10 098 670	146 503	49 249	51 711	54 296	157 011
REKKEHUS											
Behandling treverk, rekkehus	50 000	30 000			50 000	50 000	50 000	50 000			
Takstein + TAK										8 537 600	
TOTALT	50 000	30 000	-	-	50 000	50 000	50 000	50 000	-	8 537 600	-
SUM I ALT	1 953 105	1 768 986	5 885 348	2 108 896	2 089 413	15 874 557	1 984 133	5 184 553	1 776 848	9 896 192	2 270 895

Grusparkering er et alternativ som er til utredning

Bytte forsikringsselskap

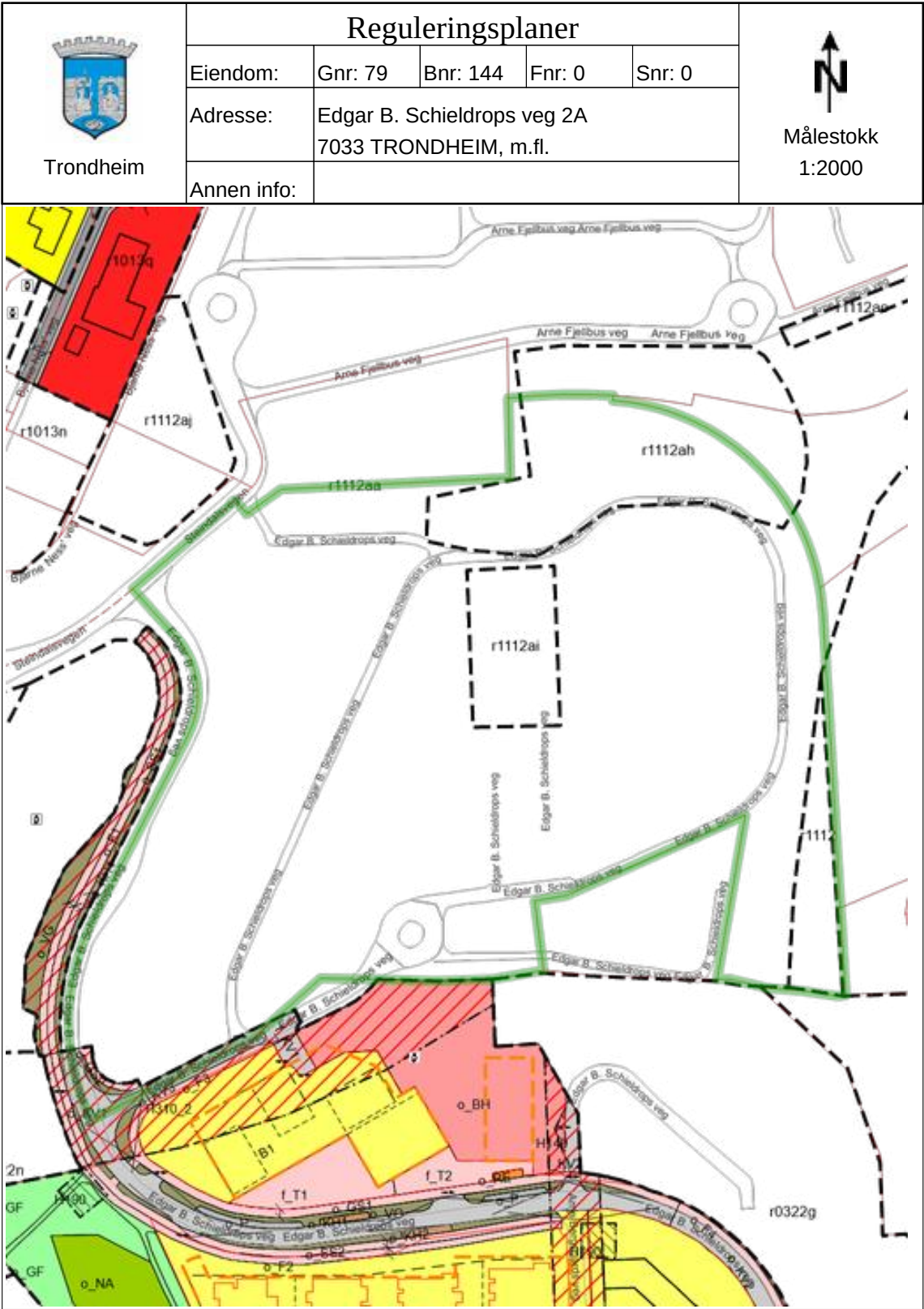
For 2024 ble det igjen byttet forsikringsselskap da det ikke ble enighet om økning i forsikringspremie etter forhandlinger. Vår gode pris avhenger imidlertid at alle avvik etter vann- og el-sjekk er rettet før april-25. Hvis ikke øker IF forsikringspremien dramatisk.

Forebygging vannskader

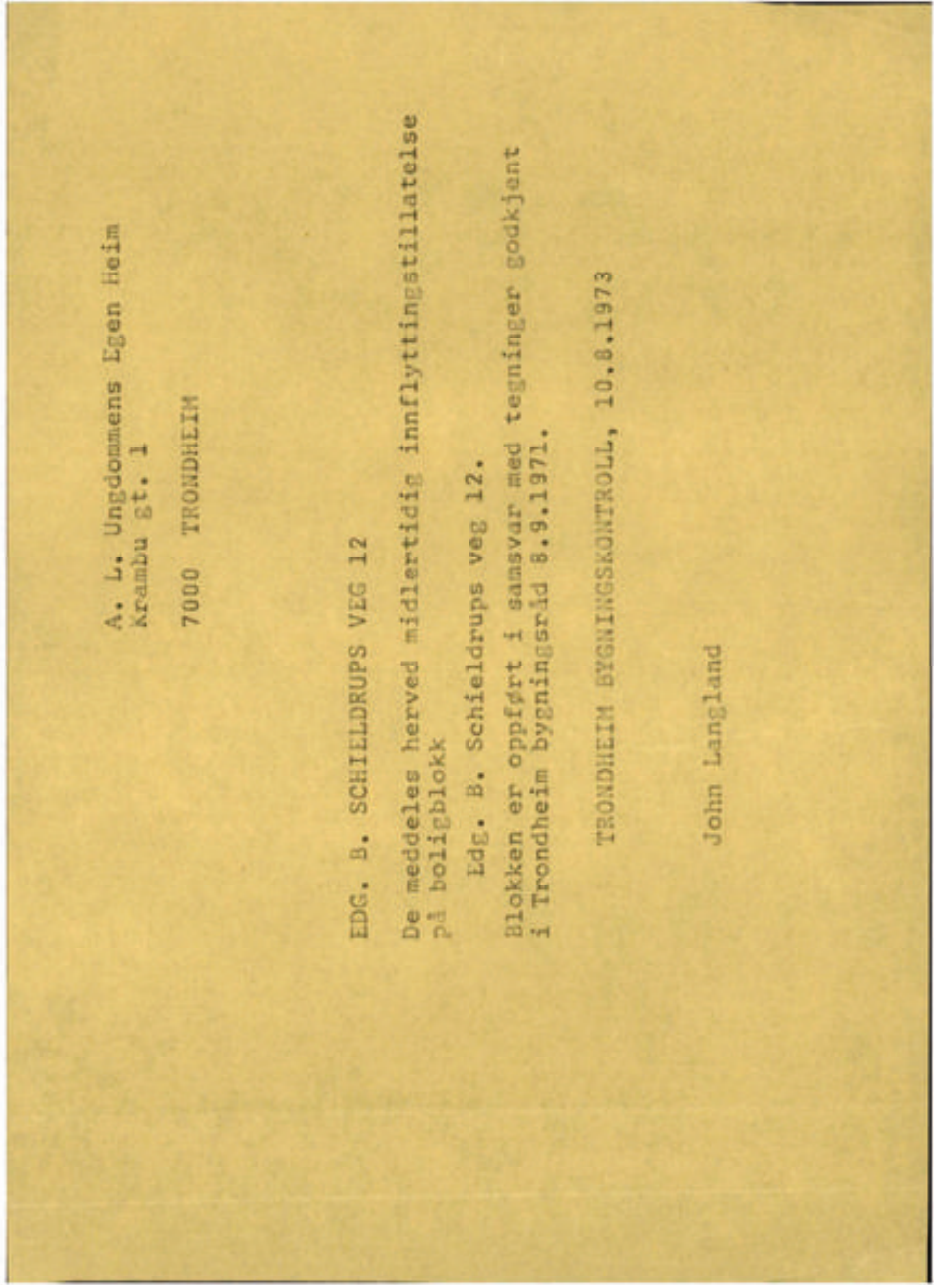
Vannskader er noe av de mest kostbare skadene vi har i borettslaget. Vi er snart ferdig med å tette alle sirkulasjonsrør i blokkene. Det er fjernet gamle varmtvannsberedere fra blokkene og styret har delt ut dryppbrett til alle som ikke har vannstopper. Vi håper innstendig at disse blir installert under oppvaskmaskiner og kjøleskap/fryseskap. Hos drift ligger 2 størrelser, også for innbygde løsninger.

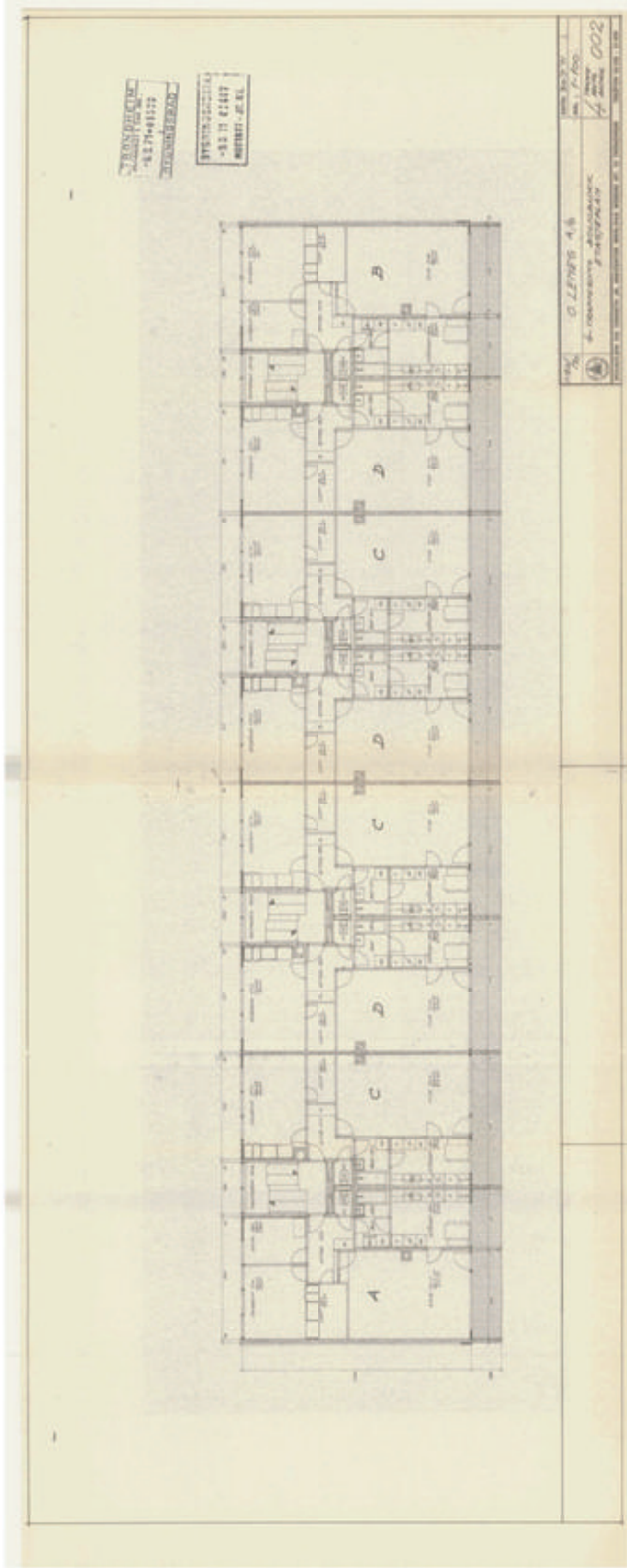
Vaskerier /vaskerom i blokker

Styret har undersøkt bruk av vaskeriene. Ikke alle vaskerier er i bruk og styret har diskutert alternativ bruk av disse. Styret har målt at det kun er behov for 2-3 vaskerom pr felt. Da har vi noen rom til fri disposisjon.



Tegnforklaring					
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje		Frisikttlinje		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Bolig		Offentlig bebyggelse
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Ras- og skredfare
	Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)		Frisikt		Andre sikringssoner
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Barnehage		Nærmiljøanlegg
	Renovasjonsanlegg		Kjøreveg		Fortau
	Torg		Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass		Parkering
	Turveg		Friområde		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Parkeringshus/-anlegg





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

Lord Philip Chesterfield





«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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

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 prioritert dine klare.

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Edgar B. Schieldrops veg 12C, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 79, bnr. 144, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260075
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 MiniID.

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



proaktiv.no



Aurora M. Fredriksen

Eiendomsmeglerfullmektig
48 29 39 29
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

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