PROAKTIV

Sentral leilighet i bygård

I et rolig område på Kalvskinnet

HANS HAGERUPS GATE 1

Våre kontorer

NORDLAND

• **Bodø**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Brøsetveien 168, Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Kongens gate 2, Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

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

ROGALAND

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

• **Sandnes**
Langgata 39, Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

VIKEN

• **Lørenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

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

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

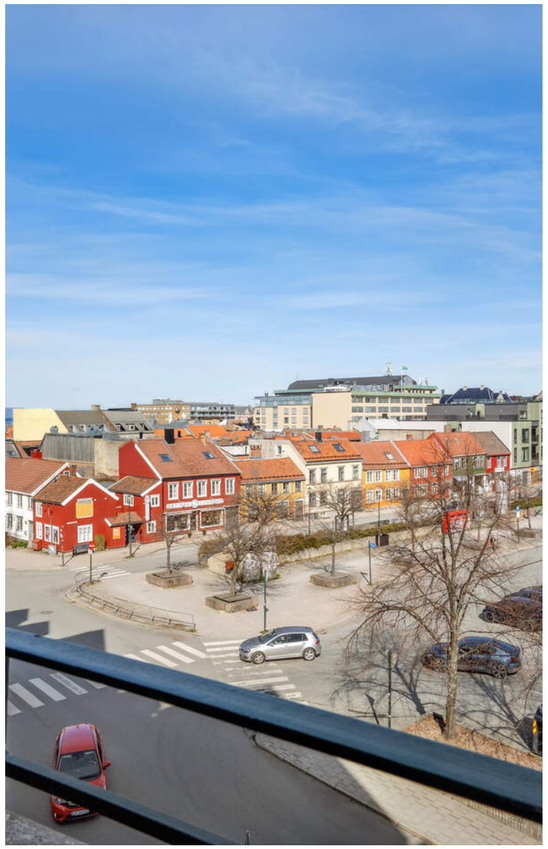
VESTFOLD OG TELEMARK

• **Holmestrand**
Jernbanegaten 17
Tlf.: 47 68 44 00
lie@proaktiv.no

KALVSKINNET

Boligen ligger sentralt på Kalvskinnet/Midtbyen med gangavstand til alt av servicefunksjoner. Rolig område med flere grøntområder.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Hans Hagerups gate 1, 7012 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 403, bnr. 181, i Trondheim kommune

Andel fellesgjeld: 115.632,-

Omkostninger: 229.110,-

Byggeår: 1910

Totalpris: 9.344.742,-

Eierform: Eierseksjon

Rom/soverom: 3/2

BRA: 119 m²

BRA-i: 119 m²

TBA: 7 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Parkering i offentlig gate.
Selger har soneparkering i området og har aldri opplevd noe problemer med parkering rundt dette.

Felleskostnader pr. mnd.: 5.084,-

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

Prisantydning: 9.000.000,-

Kommunale avgifter: 22.583,-

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Intervju med selger
14 Informasjon om boligen
16 Boligen i bilder
32 Plantegninger
34 Kjerneinformasjon
39 Vedlegg
98 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

"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."

Melger: Kristoffer Menne

Avd.Leder nybygg/Partner.
Kristoffer Menne
Megler
Mobil: 940 05 999
E-post: Km@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

ANSVARLIG MEGLER

Kristoffer Menne er godkjent megler fra Finanstilsynet . Han har vært ansatt siden 2010 i Aktiv Eiendomsmegling og har videreført sitt engasjement i Proaktiv Eiendomsmegling. Kristoffer er avdelingsleder for nybyggavdeling samt partner i selskapet. Kristoffer jobber med salg i Trøndelags områdene, men også med salg av boliger i Malvik da dette er hans hjemkommune. Kristoffer holder en høy faglig kompetanse noe som gjenspeiler seg i svært forøyde kunder. Kristoffer er en sprudlende, jordnær og engasjert person som setter kundene i fokus. De kundene som velger Kristoffer til å selge sin bolig, får de beste rådene og en profesjonell gjennomføring.

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

Jeg har jobbet som megler i 13 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet.

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

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

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende, høy fagkunnskap og svært tilgjengelig uansett tidspunkt på døgnet.

Megler: **Kristoffer Menne**

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

Lord Philip Chesterfield

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

PROAKTIV TRONDHEIM

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

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

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

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

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

TRONDHEIM-SENTRUM

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *Trondheim-Sentrum*

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
Boligen ligger i et attraktivt område med ærverdige bygg og en rik historie. Her har man alt av servicefunksjoner som shopping, kulturtilbud og uteliv innen korte gangavstander. Selv om leiligheten ligger i sentrum er Kalvskinnet kjent som et rolig boligstrøk med koselige gater og flere, flotte grøntområder.

Shopping og servicetilbud
Her har man alt man behøver av servicefunksjoner som Trondheim sentrum har å by på innen gangavstand. Med kun noen minutters gange fra boligen har man et rikt utvalg av ulike service- og kulturtilbud, som flere kjøpesentre, kinoer, teater, gallerier, restauranter og uteliv. En liten spasertur til Trondheim Torg, som bugner av shoppingmuligheter i store kjøpesentre og i mindre nisjebutikker. Et stort utvalg av restauranter, kaféer og et yrende uteliv. Samtidig som man er litt tilbaketrukket, i et roligere område av sentrum.

OFFENTLIG TRANSPORT

Hospitalskirka Linje 9	3 min 0.2 km
Hospitalskirka Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.2 km
Skansen stasjon Linje R60, R70	9 min 0.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Leüthen Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Extra Leuthenhaven Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	5 min
Vitusapotek Trondheim Torg	5 min

SPORT

Leutenhaven streetbasketbane Ballspill	2 min 0.1 km
Kalvskinnet skole -gymsal Aktivitetshall	5 min 0.3 km
Impuls Treningssenter Leutenhaven	1 min
Treningsklinikken Napha	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge TrP Leutenhaven p-hus (P1)	1 min
TrP Leutenhaven Ladestasjoner	1 min

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

På andre siden av Nidelva, over den gamle bybroen, kan man ta turen gjennom gamle koselige gater på Bakklandet med kaféer og sine særegne butikker. Videre finner en Solsiden/Nedre Elvehavn med ypperlige restauranter, flere kaféer og shoppingmuligheter og et yrende folkeliv. Det ligger også flere andre restauranter i nærheten. Blant annet Sot & Sabrura, Egon, Frati, samt tilbud for den veganske.

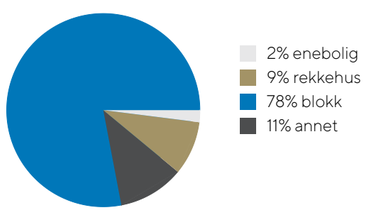
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Omkranset av studiesteder og arbeidsplasser
Leiligheten har en svært praktisk beliggenhet med tanke på de fleste arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. Innen nær omkrets finner man bla. NTNU Kalvskinnet, NTNU Gløshaugen, NTNU Handelshøyskolen og Handelshøyskolen BI. I tillegg til at det er svært gode bussforbindelser i retning NTNU Dragvoll og St. Olavs Hospital.

Offentlig kommunikasjon
Fra leiligheten tar det kun et par minutter å gå ned til Kongens gate, samt Prinsens gate. Her kjører en rekke bussruter med hyppige avganger til og fra sentrum, i tillegg til trikken som går oppover Byåsen mot Bymarka. Innen 5 minutters gange når man Dronningens gate som er knutepunktet for rutebusser i og utenfor Trondheim, i tillegg til flybussene. Det er også kort avstand til sentralbanestasjonen og Brattørkaia med hurtigbåtterminalen.

Tur og rekreasjon
Gangavstand til bydelen Ila, hvor man finner flotte friområder, som blant annet Ilaparken og nye Iladalen park. Ilaparken må sies å være noe av det flotteste Trondheim har å by på av parkliv, med fontene, scene, ballplass, lekeapparater og store grøntarealer. Ved strandkanten i Ila finner vi et flott opparbeidet parkområde med sandvolleyballbane og marina på Skansen hvor man kan nyte et godt restaurantmåltid mens man ser på båtene som streifer forbi. Fra Ila er det kort vei til Bymarka som kan by på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Langs Nidelven har man en flott promenade hvor man kan ta på seg joggeskoene for litt trim i idylliske omgivelser. Om sommeren er også Marinen et populært sted for soling, grilling og late dager.

BOLIGMASSE



SKOLER

Birralee International School Trondheim (...	5 min
278 elever, 23 klasser	0.3 km
Nidelven skole (1-10 kl.)	7 min
37 elever, 5 klasser	0.5 km
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	12 min
233 elever, 18 klasser	0.8 km
Ila skole (1-7 kl.)	14 min
441 elever, 29 klasser	1 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	27 min
560 elever, 38 klasser	1.9 km
Thora Storm avd. Adolf Øien	5 min
396 elever	0.4 km
Trondheim Katedralskole	6 min
600 elever, 21 klasser	0.5 km

BARNEHAGER

Birralee barnehage (3-5 år)	5 min
52 barn	0.3 km
Midtbyen barnehage (1-5 år)	5 min
37 barn	0.4 km
Løkkan barnehage (1-5 år)	7 min
17 barn	0.5 km

Bredt treningstilbud
Det er en rekke sentre å velge mellom som tilbyr et innendørs treningstilbud. 3T Ilsvika og Midtbyen, samt Impulse på Leutenhaven er noen av tilbyderne i nær omkrets. Dersom man trives mer å være aktiv utendørs er det fra Kalvskinnet en gangbro over til Øya, hvor man finner Trondheim spektrum. Det er også svært populært å jogge langs Nidelven. Her er det anlagt en kompakt grussti som er flere kilometer lang i flotte omgivelser.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av bygårder og eldre småhusbebyggelse.

Adkomst
Tast inn Hans Hagerups gate 1 på din GPS og du vil få raskeste veibeskrivelse fra din posisjon.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

Livet i Hans Hagerups gate 1

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

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

Selger:**Toril Walsø Strand**

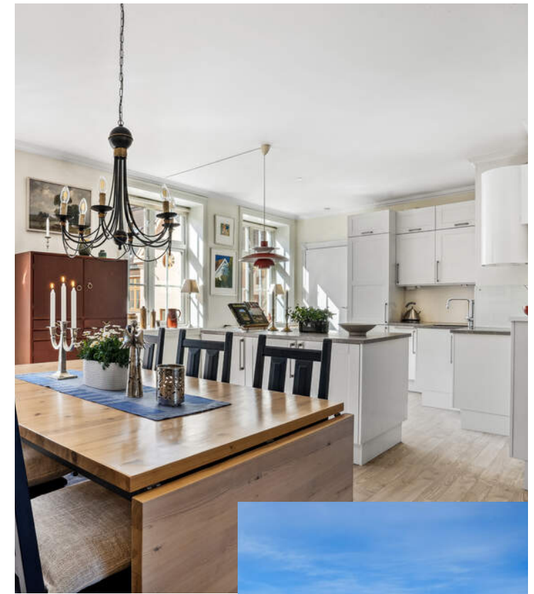
Når kjøpte du eiendommen?
Jeg kjøpte leiligheten i 1995.

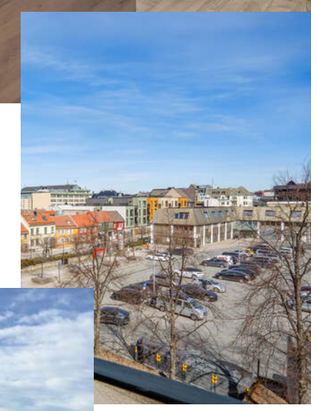
Hva var avgjørende for valget ditt?
At det er en vakker bygård. Hadde venner der som barn. Fikk informasjon om to nye renoverte leiligheter og var ikke i tvil om at dette var noe for meg. Liker særlig godt at den ligger i 4. etasje.

Hvorfor skal du flytte?
Jeg selger på grunn av alder. Jeg ønsker noe mindre, men kommer til å savne leiligheten og beliggenheten. Det er kort vei til alt og er veldig sentrumsnært.

Er det noe du ikke er fornøyd med?
Det er ingenting jeg er misfornøyd med eller har savnet.

Hva har du likt best med området?
Jeg liker best utsikten, solforholdene, at det er et rolig strøk, kort vei til Trøndelag teater, grønne trær og innkjørsel med kode.





Hva har du likt best med leiligheten?
Jeg har likt lyset og høyden under taket. Det er sol på begge balkongene og vakker utsikt mot Nidarosdomen og Kristiansten festning.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Lun, koselig og varm.

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

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

VELKOMMEN TIL HANS HAGERUPS GATE 1

Vi starter utendørs – Ved boligen er det flere grøntområder.

BYGGEMÅTE

Leiligheten er etablert i 4.etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset med malt utførelse. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass.
Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 19.04.2024, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering i offentlig gate.
Selger har soneparkering i området og har aldri opplevd noe problemer med parkering rundt dette.

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Kristoffer Menne ved Proaktiv Eiendomsmegling har den store gleden av å presentere Hans hagerups gate 1. Leiligheten er en klassisk bygårdsleilighet med store vinduer, dype vinduskarmer og svært god takhøyde. Leiligheten ligger sentralt på Kalvskinnet/ Midtbyen med alt man trenger i umiddelbar nærhet. Heis i bygget.

Velkommen inn!
Leiligheten tar deg inn i en romslig og innbydende gang på hele 17 kvm. Den er i dag innredet med en kommode, benk og skyvedørsgarderobe. I gangen har man tilgang til en separat wc. Videre kommer man til leilighetens to soverom. De er målt til henholdshvis 17 kvm og 6,5 kvm. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe. Begge rommene har plass til seng og øvrige møblement.

Badet er innredet med badekar, stor servant, skap til oppbevaring, opplyst speil, wc og dusjkabinett, samt vaskemakskin og tørketrommel. Rommet er målt til 12 kvm og har fliser på både vegger og gulv.

Lengre inn i boligen kommer man til leilighetens sosiale sone. Den gode utformingen gjør at man kan møblere i ulike soner. På stuen er det innnredet med sofagruppe, tv og bokhyller. Her har man også en vedfyrt ovn som gir god varme året rundt. Ellers er leiligheten basert på elektronisk oppvarming. Hele leiligheten har gjennomgående lyse farger som gjør det enkelt å supplere med egne møbler og tekstiler.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2017 og har derfor høy standard. Selve kjøkkenet har fått TG-0 av takstmann, mens ventilasjon fikk TG-1. Det er utstyrt med intergrert kjøleskap/frys, ovn og platetopp. Ellers er det satt inn en praktisk kjøkkenøy. Fra kjøkkenøya har man god kontakt med spisestuen, som gjør at man kan være sosial selv om man lager mat. Med leilighetens store vinduer fra to sider, gir det godt med naturlig lys.

Spisestuen er en separat sone, med god kontakt med kjøkkenet. Boligen har sjeldende to balkonger. Denne balkongen er mot bakgården hvor man har godt med ettermiddagssol. Den andre balkongen har utsikt over Lautenhaven.

Boligen har heis og egen bod i sokkel.

Areal
- BRA-i (internt bruksareal): 119 kvm
- Totalt BRA: 119 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

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

ENTRÉ

Leiligheten tar deg inn i en romslig og innbydende gang på hele 17kvm. I gangen er det skyvedørsgarderobe.

STUE

Stuen er boligens sosiale sone og er innredet med sofagruppe og tv.

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

TG0: 1
TG1: 4
TG2: 7
TG3: 1
TGIU: 0

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:
- Vinduer og dører: Vinduer er værslitt og kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Håndtak balkongdør mot nord er treg/hard. TG 2 er satt med bakgrunn i utvendig slitasje og alder (isolerglass over 30år), det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

- Illsted/ skorstein innvendig i boligen: Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Pipa er delvis innkledd. Forholdet vurdere og være ivaretatt på grunn av en ettermontert inspeksjonsluke etter anvisning fra en tidligere utført brannkontroll. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

- Toalettrom: Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannledninger: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

- Elektrisk: Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette gjelder blant annet oppgradering av kjøkken i 2021. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG3:
- Våtrom;
- Bad: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv og vegg. Enkelte flis er skadet / sprukket. Og det registreres glipper i silikonfuge mellom gulv og veggfliser, med bakgrunn i regisrerte forhold er det fare for skade i membran. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Det er riss / sprekk i flisefuger som følger av bom i flis.

Det registreres hull i vegg rundt rørføringer i vegg til servant med manglende tettesjikt, det er økt risko for vanninntrenging i i konstruksjonen. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater og slukløsnig er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av registrerte avvik og rommet vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Utstyr
- Heis
- Bod i sokkel

Oppvarming
Oppvarming er basert på elektrisk og vedfyring.

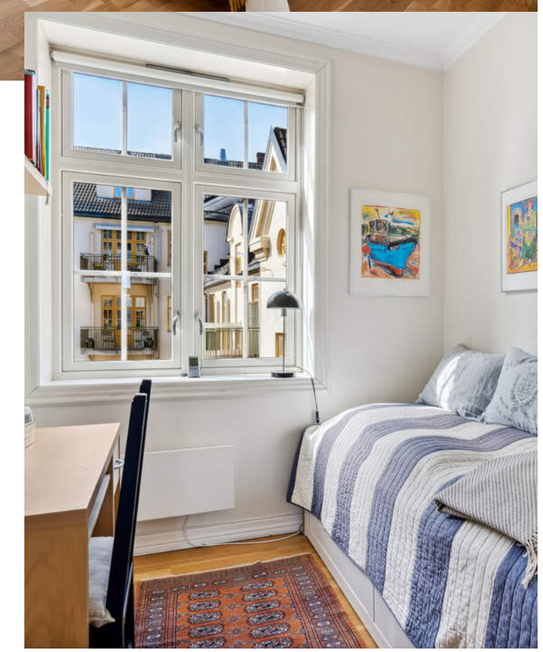
Energimerking
Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

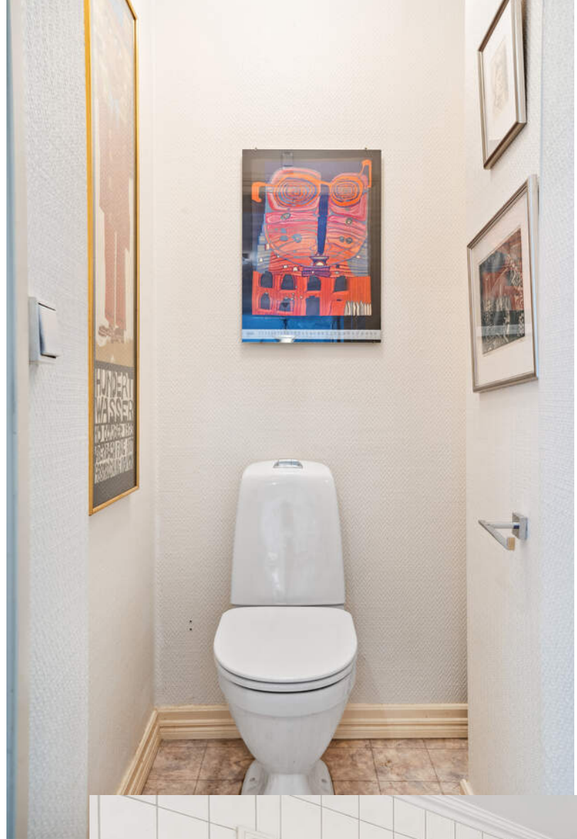
KJØKKEN OG SPISESTUE

Åpen stue- og kjøkkenløsning med spisestue.

KJØKKENET HAR FÅTT TG-0 AV TAKSTMANN

SOVEROMMENE ER MÅLT
TIL 17 KVM OG 6.5 KVM

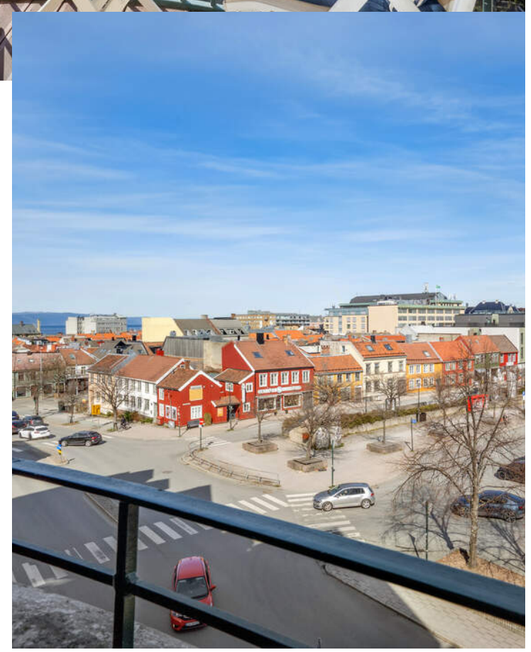




BAD OG WC

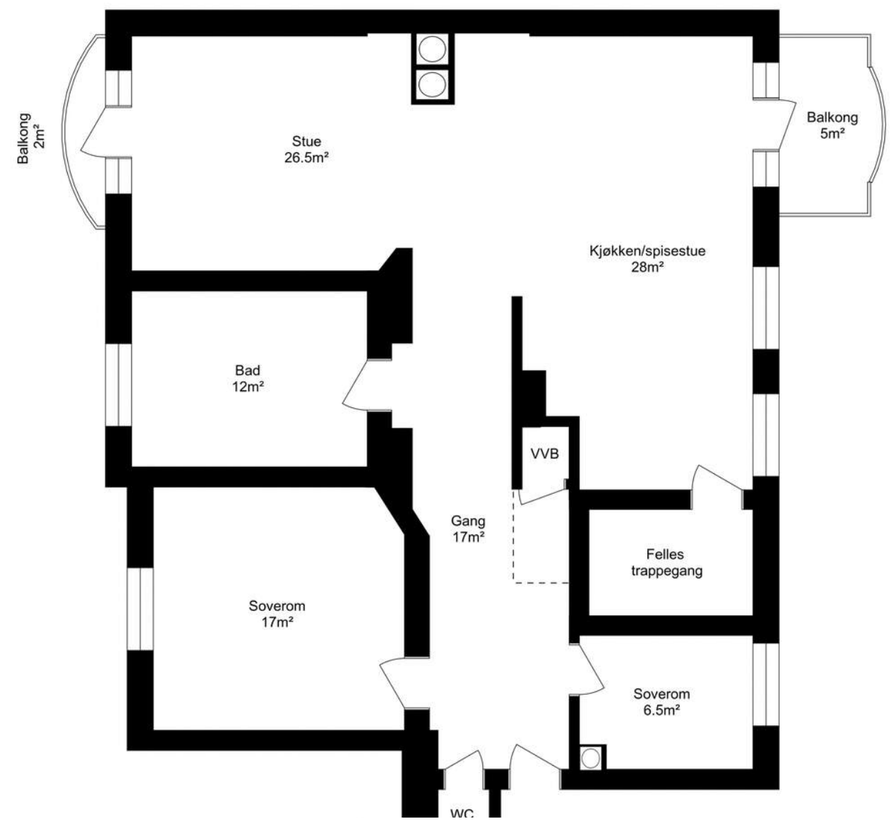
Badet er målt til 12 kvm og er innredet med badekar, servant, speil med lys, wc og dusjkabinett. Flislagt både på vegger og gulv. I tillegg har leiligheten et separat wc i gangen.

LEILIGHETEN HAR TO BALKONGER.



PLANSKISSE

4. Etasje



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Eierform: Eiet tomt

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

Utstyr
- Heis
- Bod i sokkel

Parkering
Parkering i offentlig gate.
Selger har soneparkering i området og har aldri opplevd noe problemer med parkering rundt dette.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet
Sameie: Smedbakken Sameie, Orgnr: 979752148

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet.

Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
Regnskapet for 2022 ble gjort opp med et resultat på kr. 130.940,-. Egenkapitalen til sameiet er på kr. -416.613,- pr. 31.12.2022.

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

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

Forretningsfører
Forretningsfører er TOBB (tlf 73 83 15 00)

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe eller sjenase for øvrige beboere.

Forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 92878325

Hver enkelt seksjonseier må skaffe seg egen innboforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 1 304 928 per 31.12.22
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 958 727 per 31.12.22

Felleskostnader
Felleskostnader pr. måned er kr. 5 084,-

Felleskostnadene er fordelt som følger:
- Felleskostnader renter IN: kr. 1.221,-
- Felleskostnader driftsdel: kr. 3.351,-
- Felleskostnader renter IN: kr. -392,-
- Felleskostnader avdrag IN: kr. -149,-
- Felleskostnader avdrag IN: kr. 464,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 589,-

Sameiet har kollektiv avtale med Telenor.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld pr. 05.04.2024 er kr. 115 632,-
Andel fellesformue kr. ,-

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ca. kr 22.583,- per år. Det er tatt utgangspunkt i 1. termin 2024 der beløpet var kr 5.633,- (gjelder for januar, februar og mars). De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I løpet av 2024 vil Trondheim kommune gå over til månedlig fakturering av kommunale eiendomsavgifter for innbyggere og næringsliv.

Faste løpende kostnader
I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm, innboforsikring og kommunale avgifter.

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

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

Bystyret har vedtatt på møte den 07.03.2024 at områder i Trondheim (inkludert Kalvskinnet) må søke om tillatelse til kommunen for å dele opp bolig til hybel.

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

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Etter styremøte den 25.04.2023 ble det enstemmig vedtatt:
- Seksjonseiere har vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger som går frem til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen, og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.
- Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer og balkongdører som tilhører egen seksjon.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Seksjonering. stadfestet 20.07.1995, med dagboknr. 14110.
- Eiendommen med Gnr. 403, Bnr. 181 inndeles i 13 seksjoner. Denne seksjonen med Snr. 8 har en seksjonsbrøk på 115/1406. Det omfatter leilighet, balkong og bod i kjeller.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2012-2024 hvor området er avsatt til boligformål. Den er videre regulert av reguleringsplan R118ap , stadfestet 25.01.2005 til boligformål.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 403 Bnr. 181 Snr. 8 i Trondheim kommune

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)
115 632,- (Andel av fellesgjeld)

9 115 632,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
240,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
227 870,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 9 115 632,-))

229 110,- (Omkostninger totalt)

9 344 742,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse
Selger ønsker overtagelse ca.1 september 2024

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

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

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

Boligkjøperpakke
Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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

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

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema.
Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Toril Walsø Strand

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 80.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 0,-, oppgjørshonorar kr. 5.900,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 2.950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 000,- og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 26.863,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

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

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

Informasjon om meglerforetaket
Pacta Eiendom AS
Org.nr. 983 374 654
Ansvarlig megler: Kristoffer Menne

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Proaktiv EM Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.
79240136

Selger 1 navn
Toril Walsø Strand

Gateadresse
Hans Hagerups gate 1

Poststed
Trondheim

Postnr
7012

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 29
Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Tryg
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TWS 1

Document reference: 79240136

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Skiftet dusjkabinett
Arbeid utført av: Værnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TWS 2

Document reference: 79240136

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Branninspektsjon hvert år. Sameiet skal skifte pipeløp høsten 2024 kostnad pr. leilighet 20 000

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 79240136

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 79240136

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Toril Strand	53dcfbe098f2cc6f0abb4e6de95e7268fb3dd117	02.05.2024 13:27:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 79240136

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Hans Hagerups gate 1
7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1910
BRA: 119 m^2
BRA-i: 119 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	7	1	0

Supertakst
GNR: 403 BNR: 181 SNR: 8

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Hans Hagerups gate 1
7012 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/16495

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering

Baderommet har flislagt gulv og vegger. Av utstyrt er det badekar, dusjkabinett, servantskap og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler. Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv og vegg. Enkelte flis er skadet / sprukket. Og det registreres glipper i silikonfuge mellom gulv og veggfliser, med bakgrunn i regisrerte forhold er det fare for skade i membran.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Det er riss / sprekk i flisefuger som følger av bom i flis.

Det registreres hull i vegg rundt rørføringer i vegg til servant med manglende tettesjikt, det er økt risko for vanninntrenging i i konstruksjonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater og slukløsnig er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av registrerte avvik og rommet vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet vil ikke tåle belastningen av fritt vann og må totalrenoveres. I påvente av en oppgradering presiseres det å fortette bruken av et dusjkabinett for å spare overflater for belastningen av fritt vann.

Badet må oppgraderes til dagens standard på våtrom.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er værslitt og kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Håndtak balkongdør mot nord er treg/hard.

TG 2 er satt med bakgrunn i utvendig slitasje og alder (isolerglass over 30år), det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales på treg balkongdør.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik og stedvis knirk i gulv.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Ved eventuell utskifting av parket anbefales det å undersøke muligheten for utbedring av knirk i gulv.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Pipa er delvis innkledd. Forholdet vurdere og være ivaretatt på grunn av en ettermontert inspeksjonsluke etter anvisning fra en tidligere utført brannkontroll.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av naturlig avtrekk og manglende tilluft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

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

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette gjelder blant annet oppgradering av kjøkken i 2021.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.4.2024	**19.4.2024**

Hjemmelshavere

Navn: **Toril Walsø Strand** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen** Telefon: **45228072**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **ts@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Hans Hagerups gate 1, 7012 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **403** Bruksnr: **181** Festenr:
Seksjonsnr: **8** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1910** - Kilde: webmatrikkelen.
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten er etablert i 4.etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset med malt utførelse. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2+1-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	119	119	0	0	7
Totalt m²	**119**	**119**	**0**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	119	117	2	Gang, 2 soverom, bad, toalett, stue, spisestue og kjøkken.	Kott.
Totalt m²	**119**	**117**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Selger opplyse at det er en bod i kjeller. På befaringsdagen var ikke boden tilgjengelig og areal er derfor ikke oppmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er etablert nye balkonger i bakgården i 2001. Nordvendt balkong er av eldre dato.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Rekkverkshøyden er målt til 100 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er i hovedsak datostemplet -96, vindu på det ene soverommet er datostemplet -12.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer er værslitt og kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Håndtak balkongdør mot nord er treg/hard. TG 2 er satt med bakgrunn i utvendig slitasje og alder (isolerglass over 30år), det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales på treg balkongdør.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik og stedvis knirk i gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Ved eventuell utskifting av parket anbefales det å undersøke muligheten for utbedring av knirk i gulv.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Pipa er delvis innkledd. Forholdet vurdere og være ivaretatt på grunn av en ettermontert inspeksjonsluke etter anvisning fra en tidligere utført brannkontroll. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkenet er etablert i 2021. Ingen avvik registreres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av naturlig avtrekk og manglende tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklare med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Utover dette er det ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige avløpsrør.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert i kott med vartmvannsbereder.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Utover dette er det ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftinger av innvendige avløpsrør.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at leiligheten ble totalrenovert i 1995. Det er ikke framvist dokumentasjon på hva som ble gjort under renoveringen i 1995, omfang av renoveringen er ukjent. Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer. Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Dette gjelder blant annet oppgradering av kjøkken i 2021. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

6:12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.

6:13 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom	**TG-3**

Baderommet har flislagt gulv og vegger. Av utstyrt er det badekar, dusjkabinett, servantskap og opplegg for vaskemaskin. Varmekabler. Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv og vegg. Enkelte flis er skadet / sprukket. Og det registreres glipper i silikonfuge mellom gulv og veggfliser, med bakgrunn i regisrerte forhold er det fare for skade i membran.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Det er riss / sprekk i flisefuger som følger av bom i flis.

Det registreres hull i vegg rundt rørføringer i vegg til servant med manglende tettesjikt, det er økt risko for vanninntrenging i i konstruksjonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater og slukløsnig er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av registrerte avvik og rommet vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet vil ikke tåle belastningen av fritt vann og må totalrenoveres. I påvente av en oppgradering presiseres det å fortette bruken av et dusjkabinett for å spare overflater for belastningen av fritt vann.

Badet må oppgraderes til dagens standard på våtrom.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6:14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6:15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6:16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6:17 Vannbåren varme

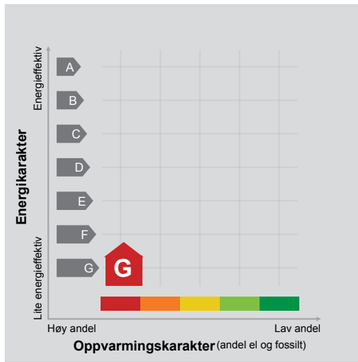
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6:18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Hagerups gate 1
Postnummer	7012
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	403
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10551404
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	dbb7c0d7-77b0-434e-b95c-d9b577c57c24
Dato	16.04.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tetting av luftlekkasjer
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1910
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Hagerups gate 1
Postnummer: 7012
Sted: TRONDHEIM
Kommune: Trondheim
Bolignummer: H0402
Dato: 16.04.2024 20:42:28
Energimerkenummer: dbb7c0d7-77b0-434e-b95c-d9b577c57c24

Kommunenummer: 5001
Gårdsnummer: 403
Bruksnummer: 181
Seksjonsnummer: 8
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 10551404

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: 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.

Vedlegg

Vedtekter for
Smedbakken Sameie

(org.nr. 979 752 148)

Hans Hagerups gt. 1
Trondheim

Disse vedtekter er vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Vedtektene er vedtatt ved etableringen av sameiet, sist endret 25.04.2023.

1. Eierforholdet

Eiendommen Hans Hagerups gt.1, gnr.403, bnr.181 i Trondheim kommune er et bo- og interessesameie bestående av 13 seksjonerte bruksenheter med tilhørende fellesarealer.
Eierforholdet er fastsatt av sameiebrøken som fremgår av oppdelingsbegjæringen til Byskriveren i Trondheim, og av den enkeltes seksjons grunnboksblad.

2. Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 1 varamedlem.
Lederen velges ved særskilt valg for 2 år.
Styremedlemmene velges for 1 år.

3. Innkalling til styremøter

Det kalles inn til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst to av styrets medlemmer forlanger det.
Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

4. Styremøtene

Styremøtene ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall, og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll fra styremøtene som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

5. Styrets kompetanse
Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret skal påse at det blir utført forsvarlig vedlikehold av den del av eiendommen som ikke omfattes av den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Styret sørger for at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.
I felles anliggender ved salg eller bortfeste etter pkt. 13, 2.ledd, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift.
Sameierne forpliktes ved underskrift av to medlemmer i fellesskap.
I saker som nevnt i dette ledd, kan formann saksøke og saksøkes med bindende virkning for sameierne.

6. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører
Styrets medlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende eller økonomisk særinteresse i.

7. Årsmøtet
Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.
Styrets medlemmer har plikt å være til stede på årsmøtene, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.
Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtene, og til å uttale seg.

8. Innkalling til ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet.
Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.
Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret innen 21 dager før årsmøtet.
For at et forslag nevnt i pkt. 11, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på

årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

9. Innkalling til ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted og de saker som vil bli behandlet.

10. Om årsmøtet
I årsmøtet har sameierne stemmerett, med 1- en - stemme for hver seksjon de eier.
Sameierne har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Det ordinære årsmøtet skal:
1. Behandle årsrapport fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg etter pkt. 2 og evt. revisor.
Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle saker som treffes på årsmøtet.
Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

11. Årsmøtets kompetanse
Med unntak som følge av disse vedtekter treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.
Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet og utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, krever enstemmighet blant alle sameierne.

12. Fysisk råderett
Den enkelte sameiers bruksenhet og fellesarealene må ikke nyttes slik at det er unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører ulempe eller sjenanse for øvrige beboere og eier.
Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.
Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.
Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan styret sørge for vedlikehold for vedkommende sin regning.

Sameiet skal ha informasjon om hvordan rehabilitering i enkelte eierseksjon er utført for rørsytemer, el-anlegg, ventilasjon og vinduer. Dette i gjelder i særdeleshet våtrom og kjøkken og endringer påvirker sameiets bygningsmessige konstruksjon, som bærende støttevegger etc.

Det er krav til fagmessig utførelse, da endringer i byggets infrastruktur potensielt berører alle.

Sameiet må derfor få skriftlig beskjed før slike prosjekter planlegges, og godkjenning må foreligge før arbeidet iverksettes.

Informasjon som skal vedlegges sameiet skal inneholde:

1. Hva som skal foretas

2. Når skal prosjektet pågå

3. Hvilke firma som skal utføre oppgaven (må være autorisert for å foreta dette arbeidet)

4. Detaljbeskrivelse/dokumentasjon av endringer som påvirker sameiet felles bygningsstruktur (vannledninger/ avløp/ bygningskropp etc.)

Eier av den enkelte seksjon må selv sørge for at nødvendige søknader til kommunens byggesakskontor er vedtatt og i orden før igangsettelse av tiltak som er søknadsberettiget.

Samsvarserklæring fra godkjent elektriker/rørlegger, skal oppbevares av den enkelte sameier, og må kunne fremvises ved behov.

Det er til enhver tid eier av seksjon med takterrasses plikt til å vedlikeholde denne i henhold til de standarder som kreves. Manglende vedlikehold vil kunne medføre redusert/bortfall av sameiets plikt til å dekke utgiftene til forbedring av eventuell skade på egen og andres seksjon. Bygningsmessige endringer på balkong/terrasse må ikke foretas uten godkjenning fra sameiet.

(1)
Seksjonseiers vedlikeholdsansvar for innvendige vann og avløpsledninger går fram til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen, og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

(2)
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell utskifting av vinduer og balkongdører som tilhører egen seksjon.

13. Rettslig råderett
Den enkelte sameier har med de unntak som er nevnt i dette kapittelet full rettslig råderett over sin seksjon.
Enhver overdragelse skal meldes til forretningsfører for registrering.
Ved eierskifte kan forretningsfører kreve eierskiftegebyr.
Erverver av seksjonen skal godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Saklig grunn er dersom erverver har som formål å ha seksjonen til utleie- eller næringsformål.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. En sameier kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon dersom ervervet fører til at man blir eier av flere enn 2 seksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

14. Fellesutgifter – sikkerhetsstillelse
    Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.
    Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier. Som sikkerhet for sine forpliktelser skal den enkelte sameier utstede en pantobligasjon til boligsameiet pål. Kr 25.000.-, med pant i den enkelte sameiers seksjon. Pantobligasjonen skal tinglyses på de respektive seksjoner med krav til prioritet innenfor 80% den til hver tid gjeldende omsetningsverdi.

15. Ansvar for sameiets forpliktelser
    For sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

16. Ettersyn
    Styret og den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

17. Ugildhet
    Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

18. Regnskap og revisjon
    Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Vedlegg

    Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

19. Tvistemål i eierseksjonsforhold
    Tvistemål i sameierforhold mellom sameierne hører inn under Trondheim byrett.

20. Mislighold
    Hvis en sameier etter skriftlige advarsler vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte, og å selge sin seksjon.
    For øvrig vises til eierseksjonslovens § 16.

21. Fravikelse
    Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. For øvrig vises til eierseksjonslovens § 16 a.

Smedbakken Sameie
Hans Hagerups gt. 1

Tillegg til sameievedtekter

Bruk av fellesarealer og fellesrom

1. Partene i avtalen er samtlige seksjonseiere i Smedbakken Sameie G.nr. 403 B.nr. 181 i Trondheim. Bestemmelsene er bindende for nåværende og fremtidige seksjonseiere.
2. Hver seksjon har rett til bruk av en bod i sokkel etter angitt seksjonsnummer på plantegning.
3. Ingen av seksjonseierne kan disponere areal i gårdsrom til biloppstilling. Dette arealet er forbeholdt utnyttelse av have/park.
4. Den enkelte seksjonseier har ansvaret for indre vedlikehold og rengjøring av den bod de har enerett til å bruke.
5. Enerett til bruk av bod er ikke til hinder for at seksjonseierne inngår avtale seg imellom om bodene de er tildelt.
6. For øvrig, forplikter alle seksjonseierne seg til å følge de til enhver tid gjeldende Husordensregler for eiendommen.
7. Hver seksjon plikter å stille på sameiets dugnad.
8. Det er seksjonseierens ansvar å utbedre eventuelle skader som påføres sameiets fellesarealer.

Husregler

For Smedbakken sameie, Trondheim
(godkjent 23. mai 2006)

Hver seksjonseier plikter å følge husreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og andre som gies adgang til leiligheten. Alle beboere må bidra til et godt og trivelig bomiljø i sameiet.

1. Ansvar for ytre fellesområde
Sykler kan parkeres i bakgården. Sykler skal ikke stå i gangen i 1. etg. Barnevogner kan plasseres under trappen i første etasje, men ikke slik at passasje hindres.
Parkering av motorkjøretøy i bakgården er ikke tillatt.
Gårdsplass, plen og fellesrom må holdes ryddige og fri for avfall og sigarettsneiper.
Alt avfall skal pakkes inn og legges i søppelbeholderne. Dette gjelder kun kjøkkenavfall. Papp, papir, plast, glass og metall bringes til Leutenhaven hvor det er oppsatt beholdere for denne type avfall. Større gjenstander og spesialavfall skal beboerne frakte bort selv. Dersom dette ikke overholdes kan styret sørge for bortkjøring for eiers regning.
På gangstien/hellegangen i bakgården må det ikke settes ting som hindrer den naturlige ferdsel til og fra inngangene.
Tøy må ikke luftes fra vinduer. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er ikke tillatt. Til dette formålet skal stativet i bakgården benyttes.
Det er forbudt med kullfyrte griller på sameiets område.
Parabolantenner på husets fasader og balkonger er ikke tillatt.

2. Ansvar for indre fellesområde
Mellom klokken 2300 og klokken 0700 skal det være nattero i leiligheter og fellesrom.
Beboerne må også ellers i døgnet ta rimelig hensyn og unngå unødig støy og høytspilling.
Trappeoppgang, trapperepos og bakgangen må være fri for gjenstander som hindrer passasje. Bakgangen er vår nødutgang og må derfor ikke brukes til unødig oppbevaring som vanskeliggjør en rømning.
Røyking er ikke tillatt i fellesrom og bakgang.
Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i sterk regn og blåst. Det samme gjelder kjellervinduer.
Felles inngangsdør må til enhver tid holdes låst. Det samme gjelder dørene inn til kjelleren og til bakgangen.

3. Heisen
Heisen er beregnet på personbefordring. Den må brukes med forsiktighet. Når det ved flytting eller lignende er absolutt påkrevet å benytte heisen til befordring av innbo, skal det utvises særlig forsiktighet. Vedkommende beboer vil bli holdt ansvarlig for eventuelle skader. Dette gjelder også ev. skade på fellesareal.

C:\TobbDocKonv\tmpdokument.doc

4. Skilting
Skilting av inngangsdører til den enkelte beboer, postkasse og ringetablå skal gjøres i henhold til styrets regler.
Alle dører skal ha navneskilt. Ved utleie kan seksjonseiers navn stå på både dør, postkasse og ringetablå. Hybelboere og andre kan adressere post med co – andelseiers navn. Alle papirskilt vil bli fjernet.

5. Klager
Klager på overtredelse av vedtekter eller husregler skal rettes til styret. Alle beboere plikter å rette seg etter styrets avgjørelser.

C:\TobbDocKonv\tmpdokument.doc

Smedbakken Sameie - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		441 060	523 134	441 080	485 188
Felleskostnader kapitaldel		112 869	51 213	102 085	108 730
Tillegg elektroniske fellesavtaler		91 440	87 408	99 200	86 715
Andre driftsinntekter	1	0	300 000	0	0
Innbetaling IN-ordning	17	0	1 041 806	0	0
Sum driftsinntekter		**645 369**	**2 003 562**	**642 365**	**680 633**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 640	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	3	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	4	-3 994	-5 990	-5 990	0
Forretningsførerhonorar		-40 684	-39 275	-40 690	-42 150
Eksterne honorar	5	-789	-4 119	-5 000	-5 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-93 073	-120 517	-85 000	-114 000
Løpende vedlikehold	7	-14 623	-49 216	-80 000	-91 500
Periodisk vedlikehold	8	-26 586	-340 000	-39 000	-20 000
Elektroniske fellesavtaler		-84 457	-92 376	-99 200	-86 715
Forsikring	9	-127 942	-92 955	-120 500	-145 345
Energi, felles	10	-8 030	-10 266	-11 500	-10 400
Andre driftsutgifter	11	-6 805	-8 697	-5 700	-10 000
Sum driftskostnader		**-452 622**	**-809 050**	**-538 220**	**-570 750**
DRIFTSRESULTAT		**192 747**	**1 194 511**	**104 145**	**109 883**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		3 475	122	1 500	2 000
Finanskostnader		-65 282	-75 659	-57 610	-66 528
Netto finansposter		**-61 807**	**-75 537**	**-56 110**	**-64 528**
Resultat før skattekostnad		**130 940**	**1 118 974**	**48 035**	**45 355**
ÅRSRESULTAT	**12, 15**	**130 940**	**1 118 974**	**48 035**	**45 355**
Disponering av totalresultat:		130 940	1 118 974	48 035	45 355
Overført til annen egenkapital		39 682	-1 022 093	0	0
Reduksjon av udekket tap		130 940	1 118 974	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		0	1 041 806	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-39 682	-19 713	0	0

Org.nr: 979 752 148 - 637

Smedbakken Sameie - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 16	430 626	430 626
Andre anleggsmidler	4	0	3 994
Sum anleggsmidler		**430 626**	**434 621**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	8 679	4 840
Periodiserte kostnader	13	167 630	148 786
Mellomregning Klare Finans	13	2 759	1 683
Opptjente renter	13	3 475	122
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	272 612	194 132
Sum omløpsmidler		**455 155**	**349 563**
SUM EIENDELER		**885 781**	**784 183**

Org.nr: 979 752 148 - 637

Smedbakken Sameie - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	15	982 411	1 022 093
Annen egenkapital	15	-1 399 025	-1 569 646
Sum egenkapital		**-416 613**	**-547 553**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	17	1 143 971	1 190 179
Sum langsiktig gjeld		**1 143 971**	**1 190 179**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 370	131 745
Forskudd kunder		0	6 523
Påløpte renter		2 595	1 820
Påløpte kostnader		3 459	1 469
Sum kortsiktig gjeld		**158 424**	**141 558**
Sum gjeld		**1 302 395**	**1 331 736**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**885 781**	**784 183**

Sted:_____, dato:_____

Stein Olstad Leder	Stine H. Bang Svendsen Styremedlem	Eva Sigrun Buland Styremedlem

Org.nr: 979 752 148 - 637

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Sameiet har lagt til rette for ekstraordinær nedbetaling på felleslånet.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2022	2021
Ekstrainnbetaling	0	300 000
Sum andre inntekter	**0**	**300 000**

Ekstraordinær innbetaling i 2021 for dekking av faktura til Mesterblikk.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	**5 640**	**5 640**

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

Smedbakken Sameie - Noter 2022

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	**40 000**	**40 000**

Org.nr: 979 752 148 - 637

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Andre anl.m.	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	59 899	430 626
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	59 899	430 626
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	59 899	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	430 626
Årets avskrivninger :	3 994	0
Antatt levetid i år :	10	

Anleggsmidler gjelder rehabilitering av balkong og avskriving gjelder sykkelbod.

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	0	4 000
Fakturerte tjenester	123	119
Juridisk rådgivning	667	0
Sum eksterne honorarer	**789**	**4 119**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Avtale om vintervedlikehold	11 938	5 117
Avtale om renholdstjenester	41 584	40 534
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	39 552	72 649
Avtale om adgangskontroll og dører	0	2 217
Sum drifts- og serviceavtaler	**93 073**	**120 517**

Smedbakken Sameie - Noter 2022

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	-14 310	14 310
Rørleggerarbeid	0	5 387
Malearbeid og -utstyr	0	2 688
Takarbeid	3 563	0
Snøbrøyting, sandstrøing	766	0
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	3 155	2 289
Garasjeanlegg	540	1 368
Heisanlegg	0	7 333
Egenandeler, differanser skader	10 000	10 000
Avfallstømming/søppelsuganlegg	1 393	0
Forbruksmateriell	396	651
Nøkler, lås	6 806	5 191
Brannsikring	2 315	0
Sum vedlikehold	**14 623**	**49 216**

Org.nr: 979 752 148 - 637

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Malearbeid og -utstyr	26 586	0
Blikkenslagerarbeid	0	340 000
Sum periodisk vedlikehold	**26 586**	**340 000**

Note 9 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	**127 942**	**92 955**

Note 10 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	8 030	10 266
Sum energikostnader	**8 030**	**10 266**

Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Telefon og porto	216	135
Generalforsamling/årsmøte	4 000	3 778
Bankgebyrer	678	1 646
Andre gebyrer	825	1 647
Årsavgift	0	1 490
Servering dugnad	1 084	0
Andre kostnader	2	1
Sum andre driftsutgifter	**6 805**	**8 697**

Smedbakken Sameie - Noter 2022

Note 12 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	**208 005**	**188 784**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	130 940	1 118 974
Tilbakeført avskrivning	3 994	5 990
Avdrag lån	-46 208	-63 937
Avdrag IN ordning	0	-1 041 806
Utbetalt innskudd	-39 682	0
Årets endring i disponible midler	**49 044**	**19 221**
Disponible midler i periodens slutt	**296 731**	**208 005**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**296 731**	**208 005**

Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	7	7
Bankinnskudd	272 605	194 125
Sum bankinnskudd	**272 612**	**194 132**

Note 15 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	**-547 553**	**-1 666 527**
Annen egenkapital 01.01	-1 569 646	-1 666 527
Årets resultat	130 940	1 118 974
Justering for innbetaling IN-ordning	0	-1 041 806
Justering for nedskrivning IN-ordning	39 682	19 713
Annen egenkapital 31.12	**-1 399 025**	**-1 569 646**
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	1 022 093	0
Innbetalt IN-ordning i år	0	1 041 806
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-39 682	-19 713
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**982 411**	**1 022 093**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**-416 613**	**-547 553**

Boligselskapet har negativ egenkapital. Noe av den negative egenkapitalen skyldes at rehabiliteringen som er foretatt er vurdert som vedlikehold.

Org.nr: 979 752 148 - 637

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**430 626**
Restgjeld 31.12	**1 143 971**

Det er ikke satt pant i boligselskapet.

Smedbakken Sameie - Noter 2022

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**90517280061**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	6.90 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.06.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 409 000
Lånesaldo 01.01:	1 190 179
Avdrag i perioden:	46 208
Lånesaldo 31.12:	**1 143 971**
Saldo 5 år frem i tid:	923 854
Andelssaldo 01.01:	1 022 093
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	39 682
Andelssaldo 31.12:	**982 411**
Sum pantegjeld for lån:	**2 126 382**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517280061	1	183 919	183 919
	1	182 469	182 469
	1	176 232	176 232
	1	174 781	174 781
	1	136 489	136 489
	1	119 652	119 652
	1	86 158	86 158
	1	84 272	84 272

Org.nr: 979 752 148 - 637

Resultat og balanse med noter for Smedbakken Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Smedbakken Sameie

Styreleder	Stein Olstad (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Eva Sigrun Buland (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Stine H. Bang Svendsen (sign.)	28.03.2023

Årsmelding 2022 for Smedbakken Sameie

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak ble opphevet fra og med 2017. Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Smedbakken Sameie for 2022. Det bemerkes at årsmeldingen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold for årsberetning forøvrige eller store foretak.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Stein Olstad
Styremedlem, Eva Sigrun Buland
Styremedlem, Stine H. Bang Svendsen
Varamedlem, Toril Margrethe Bruun Vaage

Styrets arbeid i siste periode

1. Fokus på å ivareta bygningsmassen på best mulig måte ut fra sameiets budsjett til vedlikehold

a) Oppussing (sparkling av sprekker, og maling av nedre del fasade

b) Skifte av dørpunpe ytterdør

c) Maling/sparkling av ytterdører

2. Gjennomføre generell utgiftsbesparelse for 2022, der dette har vært mulig.

3. Ivareta enkeltseksjoners behov for tilpassede løsninger

4. Gjennomført vårdugnad (mai -22)

5. Utrede skifte av sameiets vinduer

6. Besørget kontroll av bygningsmasse (Anticimex) februar -23.

7. Oppdatere sameiets vedlikeholdsplan

8. Det er avholdt 10 styremøter i perioden

Styret i Smedbakken Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2023

Vårt lokketilbud:
Stol & kaffe

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

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

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

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

HANS HAGERUPS GATE 1

Handelsbanken

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	For eiendommer med felles bygningsforsikring	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med Söderberg & Partners

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Hans Hagerups gate 1, 7012 Trondheim. Gnr. 403, bnr. 181, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 79240136
Megler: Kristoffer Menne, mobil: 94 00 59 99, e-post: Km@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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

proaktiv.no

MEGLER: Kristoffer Menne, 94 00 59 99, Km@proaktiv.no
ADRESSE: Bassengbakken 4, 7042, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55 **E-post:** Trondheim@proaktiv.no

PROAKTIV