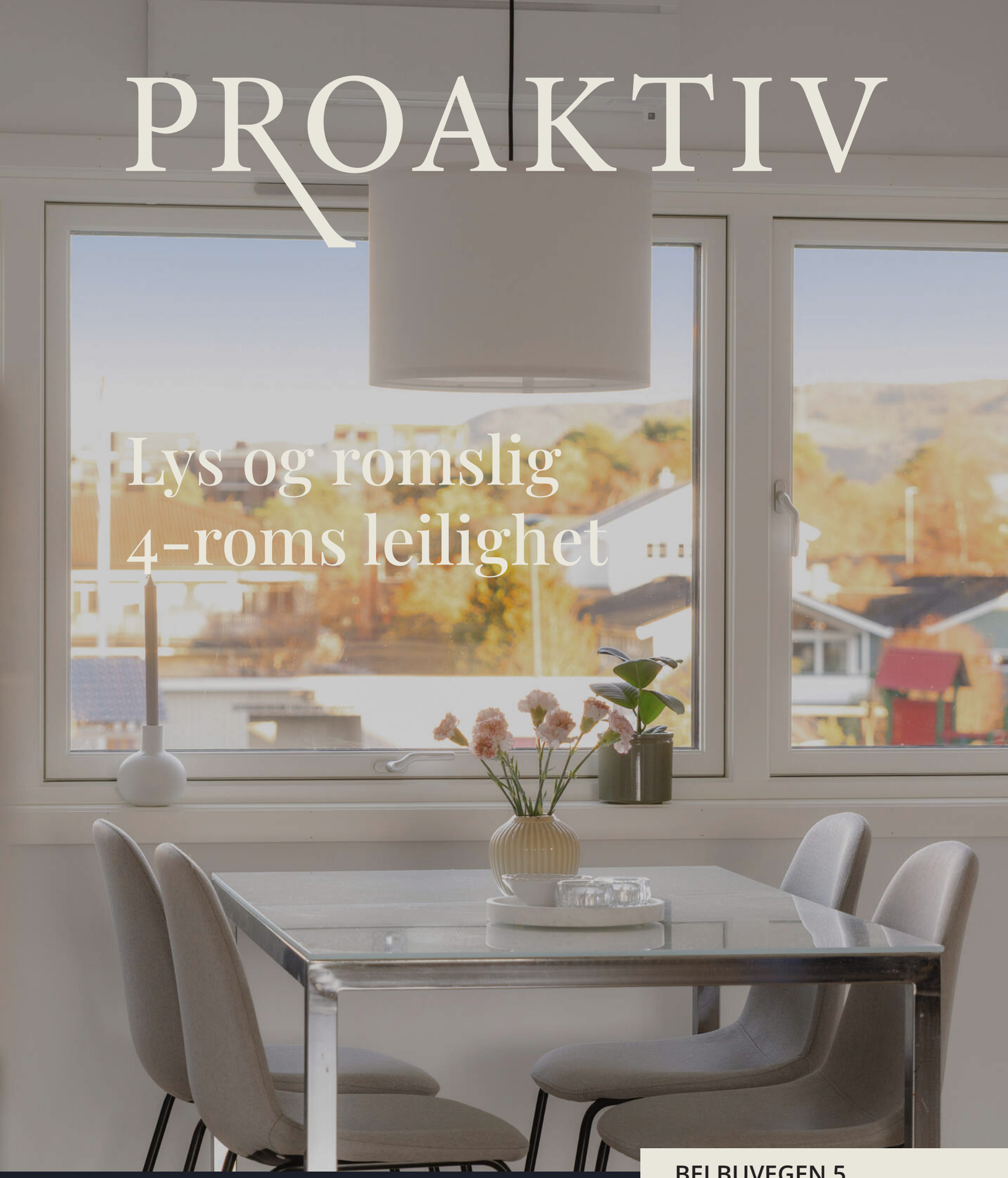
PROAKTIV

Lys og romslig 4-roms leilighet



BELBUVEGEN 5



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

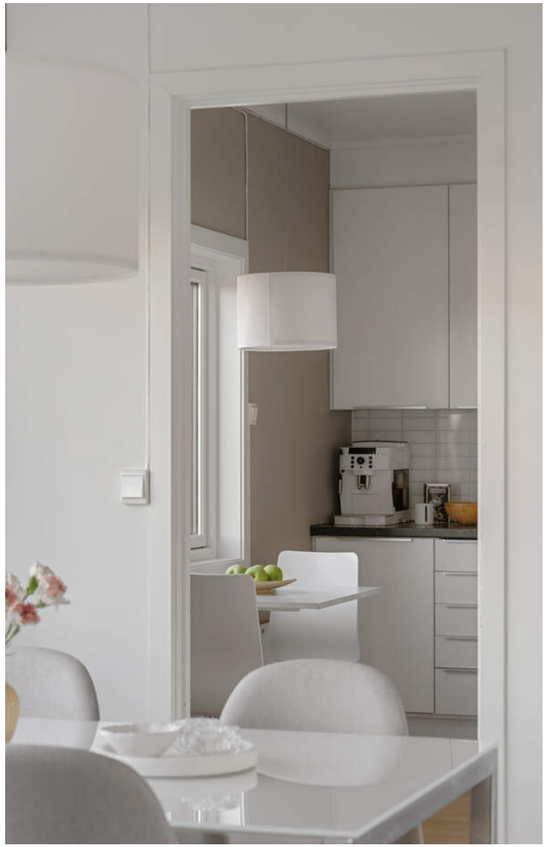
BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Belbuvegen 5, 7045 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 19, andelsnr. 76, org.nummer 948924404 i Strindheim Hageby Borettslag

Prisantydning: 4.800.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 265.473,-

Totalpris: 5.084.269,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1949

Rom/soverom: 4/3

BRA: 123 m²

BRA-i: 95 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass utenfor huset med ladepunkt for elbil.

Borettslaget eier 40 frittstående garasjer i rekke. Søknad om garasjeplass sendes til Tobb.

Tomt: 64579.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.519,-

Felleskostnader inkl.: Renter, avdrag, driftsdel og elektroniske fellesavtaler.

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

7 Kontorets side

8 Nærområdet

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

38 Planskisse

40 Kjerneinformasjon

46 Vedlegg

96 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fantastisk service og tilstedeværelse!»

«Ingen ting var overlatt til tilfeldighetene følte jeg - alt var gjennomtenkt!.»

Huseier: Fredrik Lillemyr

«God kommunikasjon, raske og gode svar på spørsmål, veldig profesjonelt, men også hjertelig.»

«Vi var meget fornøyde med hele prosessen i forbindelse med salget, fra første befaring til nøkkeloverrekkelse til de nye eierne..»

Huseier: Trine Holmen

«Kommer til å benytte oss av Proaktiv ved salg»

Huseeier: Lise Kjørsvik

«Jeg opplevde hele salgsprosessen som svært ryddig og positiv. Megler fremsto som kompetent, erfaren og godt forberedt. Han hadde gode innspill vedrørende salg av bolig, men kom også med gode og veloverveide råd i forbindelse med kjøp av ny bolig. Jeg er alt i alt svært fornøyd!.»

Huseier: Silje Iren Sundsby Haugan

«Profesjonell håndtering og god kontakt»

Proaktiv har en god kundeoppfølging både under og etter salgsprosessen som var viktig for meg som ikke alltid kunne være tilstede under prosessen. Tore Resell og Proaktiv tok hånd om alt.

Huseier: Per Arne Five

«Velstrukturert og omsorgsfull.»

«Trygt å gi en komplisert prosess til en erfaren og proessjonell hjelper.»

Huseier: Peter Sohlberg

«Oppleves seriøs og engasjert. Strekte seg langt for å gi oss ett best mulig salg.»

Huseier: Erlend Reppe Gynnild

«God og konstruktiv dialog med megler, som ga solid oppfølging og kjappe tilbakemeldinger. I helhet, et seriøst samarbeid mellom megler og kunde. »

Huseier: Trond Hofstad

«Ryddig, trygg og topp nivå hele veien!»

«God kommunikasjon, ingen overraskelser med unntak av salgsprisen.»

Huseier: Tomas Manik

«Proaktiv fremstår som seriøse og grundige»

«Gjennomfører det vi har avtalt på en god måte, har et velfungerende system, og viser en høy faglig kompetanse.»

Huseier: Ove Jonny Mogård

«Profesjonell og realistisk mhp marked. Gode konkrete råd om hvordan få solgt et objekt jeg hadde hatt ut i marked med annen megler tidligere uten å få solgt. Det tok ikke mer enn 2 uker med hele prosessen hos Proaktiv.»

Huseier: Ragnvald Mathiesen

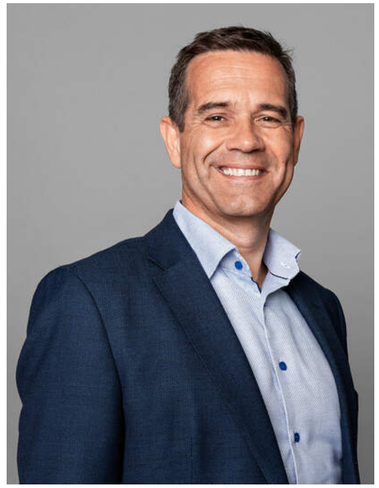
«Tore var tett på i hele prosessen»

Han var svært dyktig på oppfølging av interessenter både før, under og etter visning noe jeg tror hadde stor betydning for salget. Svært fornøyd med valget av megler!

Navn Jørgen Helgemo

"Erfaring, faglig dyktighet og en innsats som eliminerer tilfeldighetenes spillerom gjennomsyrer arbeidet vi gjør. Dette resulterer i lojale kunder som kommer tilbake og anbefaler oss til andre."

Megler: Tore Resell



MEGLER
Tore Resell
Daglig leder/Eiendomsmegler
Mobil: 97 05 92 22
E-post: Tore@proaktiv.no

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

ANSVARLIG MEGLER

Alle boligselgere ønsker et salg som er trygt og effektivt
Det er aldri markedet alene som avgjør prisen, men det er megleren og den jobben som gjøres for resultatet.

Tore startet som eiendomsmegler i 1994, og var med på etableringen av meglerkjeden Proaktiv Eiendomsmegling i 2013. Han er daglig leder på kontoret i sentrum, og har i tillegg opprettet kontorer på Heimdal og Moholt sammen med partnere. I løpet av sin lange karriere har han dessuten jobbet i flere år som fagansvarlig, og hatt verv som styremedlem i Trøndelag Eiendomsmeglerforening.

Med sin lange fartstid i bransjen har han de beste forutsetninger for å bistå både kjøpere og selger trygt gjennom bolighandelen. Tore megler alle typer eiendommer og investerer mye tid i grundig oppfølging av alle parter i hver eneste bolighandel. Det resulterer i mange trofaste kunder og høy score på kundetilfredshet.



Ansvarlig megler: **Tore Resell**

«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



STRINDHEIM HAGEBY

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *STRINDHEIM HAGEBY*

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
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Strindheim Hageby – et etablert, fredelig og sentralt boligområde på Strindheim i Trondheim. Her bor du i et trivelig og barnevennlig nabolag med korte avstander til daglige servicetilbud, gode kollektivforbindelser, skoler, barnehager, treningsmuligheter og flotte rekreasjonsområder. Beliggenheten kombinerer det rolige nabolagslivet med enkel tilgang til både Lade, Solsiden og Midtbyen.

Ideen om hagebyen har sin opprinnelse i England. Inspirert av de dårlige levekårene i de engelske industribyene skrev parlaments-sekretær Ebenezer Howard 1898 boken "To-Morrow" som ble grunnlag for dannelsen av hageby-bevegelsen. Howard mente at fremtidens industriarbeider skulle leve i grønne og luftige boligstrøk.



OFFENTLIG TRANSPORT

Strindheim Hageby Linje 10, 12, 15	2 min 0.2 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	12 min 1.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 4.1 km
Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km
Coop Prix Persaunet PostNord	9 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	9 min
Apotek 1 Strindheim	5 min

SPORT

Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.5 km
Tingssletta, ballløkke Ballspill	8 min 0.6 km
3T-Leangen	10 min
Impuls Treningssenter Leangen	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Bromstad	4 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





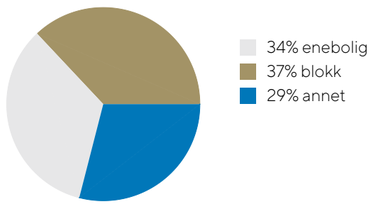
Rundt hvert hus skulle det anlegges private hager slik at beboerne kunne forbedre sitt kosthold med grønnsaker og frukt fra egen hage. I midten av hver hageby skulle det anlegges et torg med forsamlingshus, barnehager og skoler. Hagebyen skulle utformes som et lite samfunn hvor beboerne eide grunnen i felleskap og bestemte alt som angikk hagebyen i felleskap.

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

Nærområdet består av en fin blanding av boligbebyggelse, grøntarealer og praktiske hverdagsfasiliteter. Strindheim er et populært område for både barnefamilier, par og enslige som ønsker en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet. Her er det korte gangavstander til leke- og aktivitetsområder, blant annet Tingssletta balløkke og aktivitetsfasiliteter ved Strindheim skole. I tillegg ligger både 3T-Leangen og Impuls Treningssenter Leangen innen behagelig gangavstand.

For daglige innkjøp ligger Rema 1000 Bromstad kun ca. 5 minutters gange unna, med PostNord og søndagsåpent tilbud. Coop Prix Persaunet ligger også nært, ca. 9 minutters gange fra boligen. I området finner man i tillegg Apotek 1 Strindheim, og Sirkus Shopping ligger ca. 9 minutters gange unna med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Lade, Solsiden og Midtbyen er også lett tilgjengelig og byr på et rikt utvalg av shopping, restauranter, kaféer og kulturtilbud.

BOLIGMASSE





Offentlig kommunikasjon er svært godt ivaretatt. Nærmeste bussholdeplass, Strindheim Hageby, ligger ca. 2 minutters gange fra leiligheten, med linjene 10, 12 og 15. Leangen stasjon ligger ca. 12 minutters gange unna, med togforbindelser via linje R60 og R70. Dette gir gode pendlermuligheter både mot Trondheim sentrum, nærliggende bydeler og videre forbindelser. Trondheim S ligger også innen kort kjøreavstand.

For barnefamilier er beliggenheten særlig praktisk. Strindheim skole ligger ca. 7 minutters gange unna, mens Eberg skole, Trondheim Montessoriskole, Trondheim idrettsungdomsskole og Blussuvoll skole ligger i nærområdet. Det er også flere barnehager i kort avstand fra boligen, blant annet Aurora Baldershage barnehage, Leangen kulturbarnehage og Tyholttunet barnehage. Flere videregående skoler er lett tilgjengelige, herunder Cissi Klein videregående skole og Lukas videregående skole.

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	7 min 0.6 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	5 min 2.3 km
Trondheim International School (1-10 kl.) 225 elever, 12 klasser	7 min 2.5 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	20 min 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	5 min 2 km
Cissi Klein videregående skole	11 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min 2.5 km

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km
Leangen kulturbarnehage (1-5 år) 62 barn	8 min 0.7 km
Tyholttunet barnehage (1-5 år) 39 barn	11 min 0.8 km



Området byr på gode muligheter for tur, trening og rekreasjon. Leangen idrettsanlegg ligger i nærheten med fotballbaner, ishaller, håndballhall og innendørs løpebane. I tillegg er det kort vei til populære tur- og utsiktspunkter som Kuhaugen og Skyåsparken. For lengre turer og naturopplevelser er Ladestien et attraktivt alternativ, med flotte badeplasser og rekreasjonsområder som Djupvika, Korsvika og Ringvebukta. Tyholttårnet, med restaurant og panoramautsikt over Trondheim, ligger også en kort sykkel- eller kjøretur unna.

Dette er en beliggenhet som gjør hverdagen enkel, med rolige omgivelser, nærhet til skoler og barnehager, gode kollektivmuligheter, flotte servicetilbud og kort vei til både sentrum og populære turområder. En svært praktisk og attraktiv adresse for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig skjermet og familievennlig.

Bebyggelse
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Strindheim Hageby, hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL BELBUVEGEN 5

Vi starter utendørs – boligen har en solrik balkong på 7 kvm og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering
Biloppstillingsplass utenfor huset med ladepunkt for elbil. Borettslaget eier 40 frittstående garasjer i rekke. Søknad om garasjeplass sendes til Tobb.

Tomtestørrelse
64 579,80 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leilighet etablert i 2. etg i en 4-mannsbolig oppført i 2 etasjer + loft, over kjeller. Over grunnmuren er det etablert en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket er et saltak, tekket med metallplater. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

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

TG-0: 0 punkter
TG-1: 12 punkter
TG-2: 15 punkter
TG-3: 0 punkter
TG-IU: 2 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG-2:
- Fuktsikring og drenering: forhøyet fuktnivå i vegg/gulv og stedvis løs topplist til utvendig fuktsikring.
- Rom under terreng: punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater og fuktmåling over faregrensen for utvikling av sopp/råteskader i innervegg av tre.
- Terrengforhold: ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling.
- Balkong: noe værslitte overflater på rekkverk med behov for vedlikehold og ukjent alder på tettesjikt.
- Taktekking: tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon og stedvis buler/nedbøy i takplater.
- Toalettrom (ventilasjon): manglende/utilstrekkelig tilluft.
- Etasjeskille og gulv på grunn: lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m.
- Avløpsrør: ukjent årstall på avløpsrør innvendig i boenheten.
- Vannledninger: ukjent årstall på vannledninger innvendig i boenheten.
- Varmesentral: ikke dokumentert service, eller mer enn 5 år siden siste utførte service.
- Bad (overflater): punktvise overflateskader og eldre monteringshull.
- Bad (fallforhold): ukjent/ikke dokumentert oppbrett av vanntett sjikt ved dør.
- Bad (membran, tettesjikt og sluk): vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon og utilstrekkelig tetting rundt rørføringer og i bunnlist til våtromsplater.
- Bad (sanitærutstyr): svelling i bunn av baderomsinnredning.
- Bad (ventilasjon): kun naturlig ventilering.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG-IU:
- Skorstein over tak: skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for kontroll.
- Oljetank: det har ikke latt seg fastslå om bygningsdelen/installasjonen finnes.

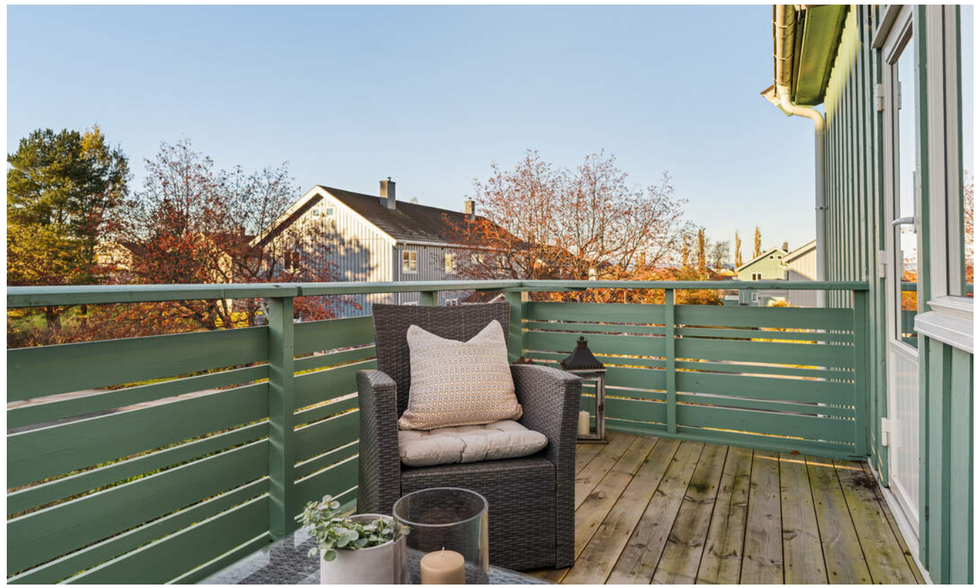
Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.

Bygningssakskyndig
Kjartan Korshavn (befaringsdato: Torsdag, 15. oktober 2026)









VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling ved Tore Resell har gleden av å presentere en flott fireroms leilighet i andre etasje i en velholdt firemannsbolig på populære Strindheim Hageby. Her bor du i et trivelig og barnevennlig nabolag med kort vei til daglige servicetilbud, kollektivtransport, skoler, barnehager, treningsmuligheter og fine rekreasjonsområder. Borettslagets store grøntområder danner en frodig og hyggelig ramme rundt bebyggelsen.

Entréen gir et lyst og hyggelig førsteinntrykk, med plass til garderobeløsning for yttertøy og sko.

Stuen på 34,5 kvm er romslig og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Lyse vegger og store vindusflater gir rommet et luftig preg. Vedovnen sørger for lun varme på kalde dager, mens varmepumpen bidrar til en behagelig innetemperatur gjennom året.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 7 kvm, med plass til utemøbler og gode solforhold fra ettermiddag til kveld.

Kjøkkenet har et stilrent uttrykk med lyse fronter og godt med skap og benkeplass. Integrerte hvitevarer omfatter stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Her er det også plass til et lite spisebord.

Leiligheten har tre romslige soverom på henholdsvis 10, 13 og 13 kvm. Alle har plass til seng, garderobeløsning og skrivepult. Hovedsoverommet er innredet med en praktisk skyvedørsgarderobe som gir god oppbevaringsplass.

Badet er innredet med servant og dusjkabinett, og har opplegg for vaskemaskin. Et separat toalettrom ligger ved siden av badet.

To kjellerboder på henholdsvis 11 og 17 kvm, samt deler av loftet gir rikelig med lagringsplass. Leiligheten disponerer også biloppstillingsplass utenfor huset med ladepunkt for elbil.

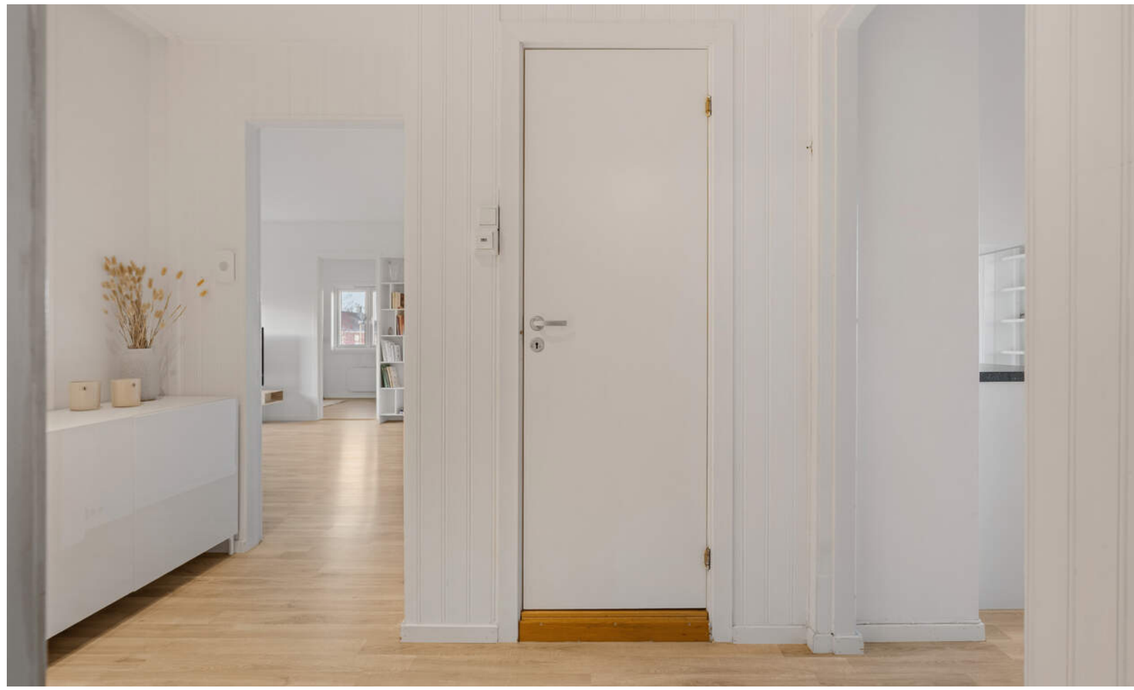
Areal
Kjeller
BRA-e: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm

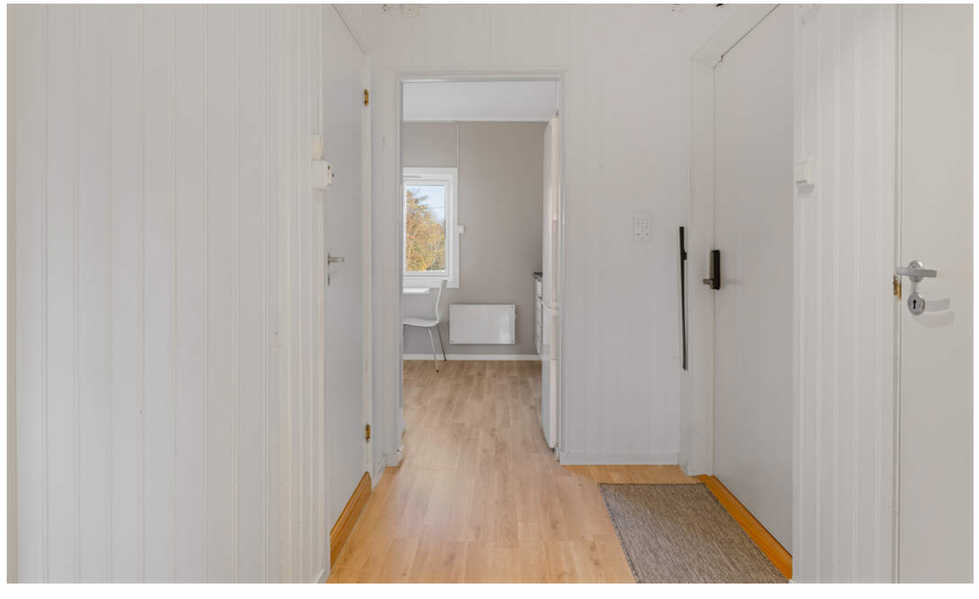
2. etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 7 kvm

Det er påvist to kjellerboder på 11 kvm og 17 kvm som disponeres av boenheten. Bodene er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten.

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





Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedovn.

Info strømforbruk
Selger opplyser at årlig strømforbruk er om lag 7 085 kWh.

Eiendommen er ikke tilknyttet strømstøtteordningen Norgespris.

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

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger:
- Skiftet alle vinduer og verandadør i regi av borettslaget (2025/2026)
- Rørfornying (2022)
- Montert baderomsplater på eksisterende platevegg (2016)





LYS OG ROMSLIG STUE PÅ
34,5 KVM











STILRENT KJØKKEN MED
INTEGRERTE HVITEVARER


JAMIE OLIVER
jamie hver dag














AEG

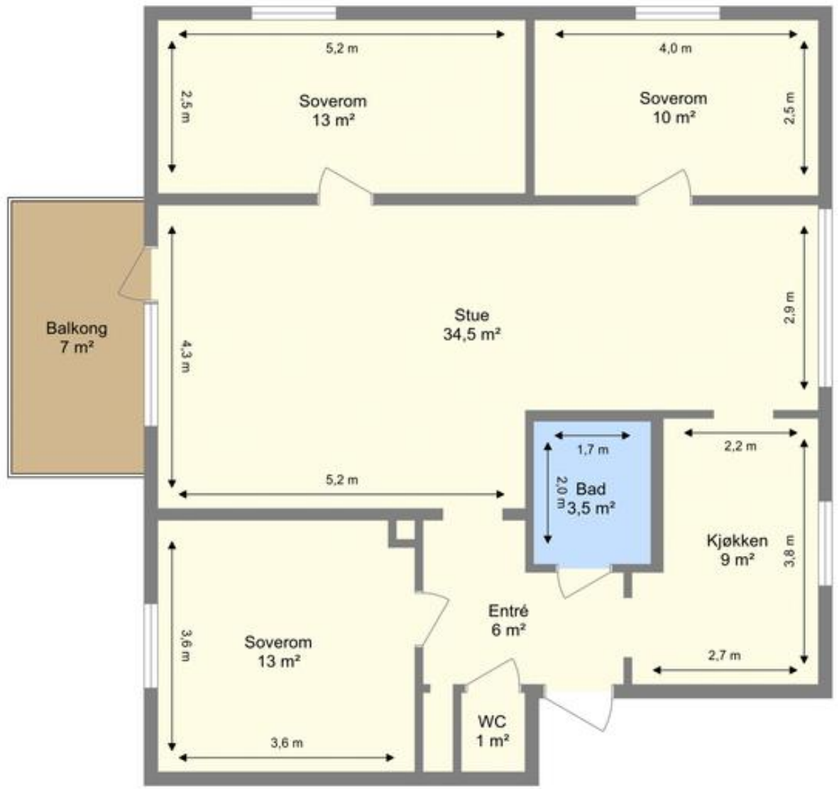


PLANSKISSE

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Belbuvegen 5 anr. 76

2. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget
Strindheim Hageby Borettslag, org.nr 948924404. Strindheim Hageby

Strindheim Hageby BL er et veldrevet borettslag beliggende øst i Trondheim. Borettslaget består av trehusbebyggelse fra sent 1940-tall og tidlig 1950-tall, fordelt på 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. I 4-mannsboligene fins det både 3-romsleiligheter og 4-romsleiligheter. Totalt består Strindheim Hageby av 134 leiligheter fordelt på 36 hus.

Det pågår et langsiktig prosjekt med oppgradering av vinduer og verandadører i borettslaget. I følge styremedlem har de nå kommet til hus 7 av totalt 36, med planlagt ferdigstillelse i 2031. Prosjektet finansieres med disponible midler og trinnvise låneopptak. Det gjøres oppmerksom på at dette vil føre til gradvis økning av felleskostnader og fellesgjeld. Låneopptak og størrelse på økning i felleskostnadene vil bli behandlet på generalforsamling.

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

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

Felleskostnader pr. mnd
6.519,-

Felleskostnader inkluderer
Renter, avdrag, driftsdel og elektroniske fellesavtaler.

-Renter: kr 1 426,-
-Avdrag: kr 291,-
-Driftsdel: kr 4 305,-
-Elektroniske fellesavtaler: kr 497,-

Andel fellesgjeld
265.473,- per fredag, 16. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 90517340765, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 07.10.2026: 27 147 566
Andel av saldo: 224 184
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Flytende rente

Lånenummer: 90517458332, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.10.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 07.10.2026: 5 000 000
Andel av saldo: 41 290
Neste termin: 30.06.2026Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 31.12.2058)

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 9.335.337,-
Driftsutgifter til sammen kr. -9.951.025,-
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. -2.150.640,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 4.047.312,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 888.098,-

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsprøvd og 14 stk. meldte sin interesse før fristen løp ut.

Forkjøpsretten vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

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

Dyrehold
Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer SP0005377636

Sikringsordning
Borettslaget er medlem av sikringsordning. Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader.

Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt.

Formuesverdi primær
1.068.147,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.272.586,- for 2024

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

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

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

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

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter, felleskostnader og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Selger har oppgitt følgende:

Strøm
- Leverandør: Vibb AS
- Årlig strømforbruk: ca. 7 085 kWh
- Årlig kostnad: ca. kr. 10 500,-

Kabel TV og internett
- Leverandør: Altibox
- Hastighet: 250
- Årlig kostnad: inkludert i de månedlige fellesutgiftene

Innboforsikring
- Leverandør: Gjensidige
- Årlig kostnad: kr. 2 441,-

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger en eldre attest med tillatelse til å ta i bruk boligen fra Strinda Bygningsvesen, datert 23.11.1949.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r0206, stadfestet 26.02.1987. Deler av borettslagets eiendom omfattes også av reguleringsplanene r0206b, r0206f, r0206o og r20210022. Sistnevnte gjelder Bromstadvegen på strekningen mellom Kong Øysteins veg og Tungasletta samt deler av Bromstadekra. Hensikten er å etablere en sammenhengende og trafikksikker løsning for gående og syklende som del av Bromstadruta.

Videre ligger eiendommen i et område som er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, bevaring kulturmiljø, nåværende blå/grønnstruktur, nåværende offentlig eller privat tjenesteyting og nåværende turvegfrasé i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger innenfor byggesone 3. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende reguleringer berører eiendommen og er under arbeid:
- r20180055 "Planprogram Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen". Planprogrammet skal sikre en helhetlig utvikling av Leangenområdet, med blant annet boliger, servicefunksjoner, offentlige tjenester og gode trafikkløsninger.
- r20240028 "Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25". Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et nytt boligkvartal på Bromstad i Trondheim, også kalt «Bromstadtrekanten», med beliggenhet mellom de trafikkerte veiene Kong Øysteins veg, Bromstadvegen og Bromstadekra. Boligkvartalet planlegges med ca. 140-150 boliger over en høy næringssokkel. Næringsetasjen skal legge til rette for dagligvarebutikk, mindre næringslokaler, noe tjenesteyting og servering.

- r20240040 "Brøsetvegen, strekningen Gildheim-Brøset". Hensikten er å etablere et sammenhengende sykkeltilbud og bedre fremkommeligheten og trafikksikkerheten for gående og syklende. Det foreslås også endringer i kjøremønsteret ved Bromstadvegen.

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

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

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen og bygninger i denne gruppen har i noen grad antikvarisk verdi. Det er i vurderingen tatt hensyn til miljøskapende betydning i bystrøk, omegnsstrøk og bygdemiljø samt byggets karakter og byggeår. Klasse C er en stor og sammensatt gruppe bygninger.

Endel av bygningene er tatt med på grunn av sin verdi som del av bygningsmiljø. At et bygg har antikvarisk verdi kan medføre restriksjoner på tiltak som vil være tillatt å utføre på bygget.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 800 000,00 (Prisantydning)

265 473,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
5 065 473,00 (Kontraktsum totalt)
265 473,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
5 065 473,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
5 074 969,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 084 269,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

Innbo og løsøre
Følgende utstyr medfølger:
- Integrerte hvitevarer (kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin)
- Garderobeskap
- Elbillader
- Varmepumpe
- Panelovner
- Dekoder og modem fra Altibox
- Blinders

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Iram Seif

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 654 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 13 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950 Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 10 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725. Sum vederlag kr. 102 094. Sum utlegg og andre utgifter kr. 30 434. Totalt kostnadsoverslag kr. 132 528

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Belbuvegen 5, 7045 TRONDHEIM 19 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Belbuvegen 5

Postadresse
Belbuvegen 5

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

2016-2026, har vært utleid i noen av disse årene, men ikke de siste 5 årene.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Seif, Iram

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Montert baderomsplater på eksisterende platevegg

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Skiftet alle vinduer og verandadør i regi av en oppgradering i borettslaget i 2025+2026

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tobb regi

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Mindre oversvømmelse fra kommunal vannledning gjennom borettslaget i 2025. Kjelleren ble tørket.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rørfornying

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
All rørfornying

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41423636

Belbuvegen 5
7045 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår: 1949

BRA: 123 m^2
BRA-i: 95 m^2

Rapportdato: 16.10.2026 (Gyldig til 16.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	15	0	2

Supertakst

GNR: 13 BNR: 19 ANR: 76

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Belbuvegen 5
7045 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i vegg/ gulv (TG 2) - stedvis løs topplist til utvendig fuktsikring (TG 2)
Rom under terreng	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater (TG 2) - fuktmåling over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader i innervegg av tre (TG 2)
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- noe værslitte overflater på rekkverk med behov for vedlikehold (overflatebehandling) (TG 2) - ukjent alder på tettesjikt (TG 2)
Taktekking	- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - stedvis buler/ nedbøy i takplater (TG 2)
Toalettrom - Ventilasjon	- manglende / utilstrekkelig tilluft (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Avløpsrør	- ukjent årstall på avløpsrør innvendig i boenheten (TG 2)
Vannledninger	- ukjent årstall på vannledninger innvendig i boenheten (TG 2)
Varmesentral	- ikke dokumentert service, eller mer enn 5 år siden siste utførte service (TG 2)
Våtrom: Bad - Overflater	- punktvise overflateskader og eldre monteringshull (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	- ukjent/ ikke dokumentert oppbrett av vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - utilstrekkelig tetting rundt rørføringer og i bunnlist til våtromsplater (TG 2)
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- svelling i bunn av baderomsinnredning (TG 2)
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- kun naturlig ventilering (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Skorstein over tak	- skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for kontroll. (TG IU)
Oljetank	TGIU er satt da det ikke lar seg fastslå om bygningsdelen/installasjonen finnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	15.10.2026	Rapportdato:	16.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Iram Seif**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Representant v/befaring: **Camilla Brattbakk**

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

Egenerklæringsskjema utfylt og gjennomgått etter befaring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kjartan Korshavn**	Telefon:	**416 05 438**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**kk@tft.no**
Tittel:	**Takstmann/ Byggmester**	Adresse:	**Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Informasjon om boligen

Adresse: **Belbuvegen 5, 7045 Trondheim**

Kommunenr: **5001**	Gårdsnr: **13**	Bruksnr: **19**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: **76**	Leilighetsnr: **H0202**	Byggeår: **1949** - Kilde: Matrikkel

Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 2. etg i en 4-mannsbolig oppført i 2 etasjer + loft, over kjeller. Over grunnmuren er det etablert en trekonstruksjon, utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket er et saltak, tekket med metallplater. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**95**	**95** Entré, wc, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.	**0**	**-**	**7**
Kjeller	**28**	**0**	**28** 2 boder	**-**	**-**
Totalt m²	**123**	**95**	**28**	**0**	**7**

Kommentar til arealberegning

Det er påvist to kjellerboder på hhv. 11m² og 17m² som disponeres av boenheten. Bodene er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Dagens bruk er kontrollert mot tegninger datert 25.09.1946.	
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?	**Nei**
Det foreligger "tillatelse til å ta ibruk" datert 23.11.1949.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 92cm.	
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**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det er kun etablert snøfangere på deler av takflatene. Anbefales etablert på alle takflater iht. krav og personsikkerhet.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Oppsummering — **TG-1**

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble noe begrenset da flere rom i kjeller var avlåst og utvendig grunnmur ligger delvis under terreng. Ingen åpenbare symptomer på skader eller avvik av konstruksjonsmessig betydning ble registrert på synlige/ tilgjengelige deler. For å avdekke faktisk tilstand på hele grunnmuren må det foretas ytterligere undersøkelser, evt. tiltak vurderes deretter.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Drenering i borettslaget ble oppgradert i 2008 ifølge hjemmesiden til borettslaget, uten at dette og omfanget er ytterligere dokumentert. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkrete opplysninger vedrørende omfang og utførelse.

Registrerte avvik

- Forhøyet fuktnivå i vegg/ gulv
- Stedvis løs topplist til utvendig fuktsikring

Oppsummering — **TG-2**

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke synlig for kontroll. Kontroll for å avdekke dreneringens funksjon er begrenset til fuktsøk/ fuktmåling kombinert med visuelle observasjoner av fritt eksponerte/ tilgjengelige murflater mot gulv på grunn og yttervegger i rom under og i mot terreng. Bygningen er oppført på et tidspunkt hvor kapillærbrytende sjikt i gulv mot grunn ikke var normal byggeskikk, slik at kapillært opptrekk er påregnelig.
Ved fuktsøk i overflater ble det indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av yttervegg mot terreng og gulv mot grunn. Det er synlig mineralutslag og pussavskalling i overflater. Det ble foretatt fuktmåling i bunnsvill/ treverk i innervegg på bod som disponeres av boenheten. Undersøkelsen viste fuktmålinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Dette er symptomer på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under bygningen.
Ved utvendig inspeksjon ble det registrert bruk av grunnmursplast/ utvendig fuktsikring, men denne har stedvis løs topplist, noe som anbefales festet.
For videre omtale, se pkt. Terrengforhold og rom under terreng.

6.4 Rom under terreng — TG-2



Eksempelbilde av mineralutslag.

Type rom under terreng	**Grovkjeller**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Nei**

Ikke relevant da det ikke er utlektede vegger eller oppforet gulv i boder som disponeres av aktuell andel.

Beskrivelse

Kjelleren er i hovedsak en grovkjeller med fritt eksponerte murflater og støpt gulv mot grunn.

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på murflater
- Fuktmåling over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader i innervegg av tre

Oppsummering **TG-2**

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da flere boder disponeres av andre andeler og var låst på befaringsdagen. Kontrollen begrenser seg i hovedsak til bodarealer som disponeres av aktuell andel. Som nevnt i pkt. Drenering ble det ved fuktsøk i overflater/ gulv mot grunn påvist forhøyede fuktverdier og ved fuktmåling i innervegg til bod som disponeres av aktuell andel ble det registrert fuktmålinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer uten fuktsikringstiltak. Lagring av fuktømfintlige varer bør unngås og tiltak for å unngå skader på innvendige vegger må påregnes.

6.5 Terrengforhold TG-2

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering **TG-2**

Terrenget omkring boligen er tilnærmet flatt, med risiko for vannansamlinger med økt fuktbelastning mot grunnmuren. Optimalt bør det være terrengfall fra boligen i en avstand på ca. 3 meter, rundt hele bygningen. Justering av terreng/ etablering av terrengfall anbefales.

6.6 Yttervegg og fasade TG-1

Type fasade/kledning	**Stående kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Ifølge hjemmesiden til borettslaget ble utvendig kledning skiftet i 1994/1995 og overflatebehandlet i perioden 2008 - 2010. På befaringsdagen var det pågående arbeid med punktvise utskiftinger ifbm. utskifting av vinduer.

Oppsummering **TG-1**

Ved stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ oppunder kledning ble det ikke registrert avvik ved kontrollpunkter. Utvendig kledning fremstår med normal aldringsmessig slitasje. Gjenstående arbeid i forbindelse med vindusutskifting er ikke videre vurdert.

6.7 Vinduer og dører TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør fra 2021 og 2026 i følge datostempling i glass.
Ukjent årstall på ytterdør.

Oppsummering **TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

6.8 Balkong, terrasse, platting TG-2

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Ukjent historikk og omfang på endringer/ oppgraderinger. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkrete opplysninger.

Registrerte avvik

- Noe værslitte overflater på rekkverk med behov for vedlikehold (overflatebehandling)
- Ukjent alder på tettesjikt

Oppsummering **TG-2**

Tettesjikt er etablert under terrassebordene og er ikke synlig for kontroll. På grunn av ukjent alder har tettesjiktet nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkret historikk da tettesjikt er en bygningsdel med begrenset levetid, evt. tiltak må vurderes deretter. Det ble registrert noe værslitte overflater/ malingsavskalling på rekkverk med behov for overflatebehandling. Se pkt. Lovlighet/ HMS for videre omtale vedrørende sikkerhet/ rekkverkshøyde.

6.9 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Beskrivelse

Felles loft er et uinnredet kaldloft.

Oppsummering TG-1

Det ble kun foretatt en kontroll fra åpent/ tilgjengelig areal på loftet. Flere rom/ boder var avlåst og ble ikke besiktiget på befaringsdagen. For å vite faktisk tilstand på disse delene må det foretas ytterligere undersøkelser, evt. tiltak må vurderes deretter.
Det ble registrert punktvise fuktmerker i undertak, men vurderes å være eldre forhold da det ikke ble påvist fukt ved fuktmåling i disse områdene på befaringsdagen. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert.

6.10 Taktekking TG-2

Type tekking **Metallplater**

Inspisert fra **Fra bakken**

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ja**

Når ble arbeidet utført? **ca. 1992**

Beskrivelse

I følge hjemmesiden til borettslaget ble taktekking oppgradert i ca. 1992, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkrete opplysninger.

Registrerte avvik

- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Stedvis buler/ nedbøy i takplater

Oppsummering TG-2

Taktekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Jevnlig tilsyn og kontroll anbefales. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da det ikke var tilrettelagt for sikker adkomst til taket på befaringsdagen. Det ble foretatt en visuell besiktigelse fra bakkenivå og vindu i felles trapperom. Takplater over felles inngang har stedvis buler/ nedbøyninger, trolig pga. persontrafikk. Løpende vurdere utskifting av plater med nedbøy anbefales. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert fra bakkenivå for øvrig, men for å avdekke faktisk tilstand på alle overganger/ detaljer må det foretas ytterligere undersøkelser fra selve taket, evt. tiltak må vurderes deretter.

6.11 Renner og nedløp TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Beskrivelse

Renner og nedløp er trolig fra ca. 1992 ifbm. oppgradering av taktekkingen. For konkret historikk/ omfang anbefales det å kontakte borettslaget.

Oppsummering TG-1

Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke registrert vesentlige/ åpenbare avvik.

6.12 Skorstein over tak TG-IU

Inspisert fra **Fra bakken**

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ukjent**

Registrerte avvik

- Skorstein er tildekt med beslag og er ikke synlig for kontroll.

Oppsummering TG-IU

Skorstein over tak er tildekt med beslag og er ikke synlig for kontroll. Eventuelle riss/ sprekker eller skader er derfor ikke synlig. For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ytterligere undersøkelser/ demontering av beslag. Evt. tiltak må vurderes deretter.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år? **Nei**

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ja**

Beskrivelse

I følge informasjon fra borettslaget ble skorstein rehabilitert med nytt røykrør i 2009.

Oppsummering TG-1

Det er ikke fremlagt rapport fra tilsyn utført av brann/ feiervesen siste 5 år og det er derfor ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget. Siste feiing ble utført i 2019, men tilsyn ble ikke utført da det ikke var noen hjemme.
Ingen åpenbare avvik ble registrert ved innvendig inspeksjon i aktuell andel.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Ja**

Beskrivelse

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert med ny benkeplate og fronter i 2016. Ukjent årstall på innredning for øvrig.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Innredningen fremstår i normal tilstand med normale bruksslitasjer iht. alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.15 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert toalett og naturlig ventilering. Det er ukjent historikk/ omfang på endringer etter opprinnelig byggeår.

Oppsummering toalettrom/innredning	TG-1
Ingen vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Registrerte avvik

- Manglende / utilstrekkelig tilluft

Oppsummering ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig ventilering, noe som medfører variabel ventilering avhengig av årstid. Det er etablert tett terskel og rommet mangler tilluft, noe som anbefales etablert.	

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	Trebjelkelag

Registrerte avvik

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

Oppsummering	TG-2
Det ble foretatt stikkprøvekontroller av minst to tilfeldige rom. Ved enkel nivellering ble det registrert lokal høydeforskjell over 15mm, innenfor en avstand på 2 meter på stue. Maksimal høydeforskjell ble målt til ca. 20mm. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe bevegelse/ nedbøyning over tid og/ eller unøyaktig utførelse. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.17 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	Plast

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast fra ukjent årstall.

Registrerte avvik

- Ukjent årstall på avløpsrør innvendig i boenheten

Oppsummering	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer, men i følge opplysninger fra hjemmesiden til borettslaget er det foretatt bytte av avløpsrør i 2023/2024 men med ukjent omfang. Avløpsrør innvendig i leiligheten fremstår eldre enn dette. På grunn av ukjent årstall på innvendige deler i boenheten, har avløpsrør nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det anbefales å søke kjennskap til historikk da avløpsrør er en bygningsdel med begrenset levetid, evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.18 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	Kobber

Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja

Hovedstoppekran er plassert i felles kjeller og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Synlige vannledninger av kobber fra ukjent årstall.

Registrerte avvik

- Ukjent årstall på vannledninger innvendig i boenheten

Oppsummering	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. På grunn av ukjent årstall på innvendige deler i boenheten, har vannledninger nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det anbefales å søke kjennskap til historikk da vannledninger er en bygningsdel med begrenset levetid, evt. tiltak må vurderes deretter.	

6.19 Elektrisk

Beskrivelse	
Sikringsskap plassert i felles gang.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det foreligger samsvarserklæring for mindre deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for "Kabling, montert stikkontakt for varmepumpe, skiftet sikring i fordeling(jordfeilautomat)." datert 09.06.2020 og samsvarserklæring for el-sjekk datert 14.11.2023.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**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

Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
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 en registrert elektrovirksomhet for å vite den faktiske tilstanden på el-anlegget.

Selger opplyser at det ble etablert varmepumpe i 2020 og el-bil lader i 2023. Ukjent historikk/ omfang på resterende.
Det er foretatt en forenklet el-sjekk i regi av borettslaget med følgende kommentarer; "Komfyrvakt anbefalt. Fast tilkobling VVB anbefalt. Dokumentasjon og kontroll opplegg elbil lader".

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for deler av anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

6.20 Varmtvannsbereder — TG-1

Volum (liter)	116
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2012**
Beskrivelse	
Påvist bereder i felles vaskerom i kjeller er fra 2012 i følge informasjon på produktet.	

Oppsummering	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.21 Varmesentral — TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2019**
Beskrivelse	
Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe med produksjonsår 2019 i følge informasjon på innerdel.	
Registrerte avvik	

- Ikke dokumentert service, eller mer enn 5 år siden siste utførte service

Oppsummering	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service, eller det er mer enn fem år siden sist service ble gjennomført. Manglende jevnlig service kan over tid redusere varmepumpens virkningsgrad og driftssikkerhet, og øke risikoen for driftsstans. Periodisk service og filterrens iht. produsentens anvisninger for å ivareta tiltenkt funksjon og ytelse må påregnes.	

6.22 Oljetank — TG-IU

Oppsummering	TG-IU
Det er ikke kjent om det foreligger en nedgravd oljetank på eiendommen. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter eller avkrefter dette, og forholdet lot seg ikke avklare ved visuell befaring. TGIU er satt da det ikke lar seg fastslå om bygningsdelen/installasjonen finnes.	

6.23 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering **TG-1**

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.
For videre omtale angående avtrekk på våtrom, toalettrom og kjøkken, se respektive punkter.

6.24 Våtrom: Bad



Eksempelbilde av overflateskade.



Eksempelbilde av eldre monteringshull.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2010 og 2016**

Beskrivelse

I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at badet ble oppgradert med flis og malt strie på vegger i 2010, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Selger opplyser at det ble etablert våtromsplater på eksisterende vegger i 2016.

Overflater

Type vegg	**Våtromsplater**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik

- Punktvise overflateskader og eldre monteringshull

Oppsummering overflater **TG-2**

Det ble registrert noe punktvise overflateskader og enkelte eldre monteringshull i våtromsplater. Dette kan medføre redusert levetid og risiko for fuktinntrengning i plater, anbefales forseglet som et forebyggende tiltak. Overflater ble ikke fullstendig kontrollert under/ bak dusjkabinett.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Ukjent/ ikke dokumentert oppbrett av vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 30mm fra topp flis foran dør til topp slukrist. Det er etablert en oppkant ved dør, men det foreligger ikke dokumentasjon som viser at det vanntette sjiktet er ført opp mot eller under dørterskel. Den faktiske høydeforskjellen fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved døråpningen kan derfor ikke verifiseres. Fallforhold ble ikke fullstendig kontrollert under dusjkabinett.
Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning/ oppbrett av tettesjikt ved dør anbefales da evt oppbrett av membran under flis ikke er dokumentert. Evt. tiltak vurderes deretter.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Våtromsplater på vegger, Annet**

Type tettesjikt på gulv og utførelse er ikke dokumentert.

Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Utilstrekkelig tetting rundt rørføringer og i bunnlist til våtromsplater

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

Det bemerkes manglende/ utilstrekkelig fugemasse i bunnlist i bunn av våtromsplater. Dette avviker fra anbefalinger og vil forkorte levetiden på platene. Videre ble det registrert manglende/ utilstrekkelig tetting rundt rørføringer. Overgangen mellom klemring og mansjett/ membran er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense belastningen med fritt vann på overflater, som et forebyggende tiltak. Forebyggende tetting rundt gjennomføringer og i bunnlist anbefales.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant**

Registrerte avvik

- Svelling i bunn av baderomsinnredning

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Det ble registrert noe svellinger i bunn av baderomsinnredningen, noe som kan svekke både funksjon og levetid. Oppgradering/ utskifting av deler med svellinger anbefales.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik

- Kun naturlig ventilering

Oppsummering ventilasjon **TG-2**

Badet har kun naturlig ventilering, noe som gir økt fuktbelastning på rommet. For å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk. Det må avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1

Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen fra stue. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet. Det gjøres oppmerksom på at badet har vært benyttet med dusjkabinett, slik at fuktsøl på overflater har vært begrenset.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Vedtekter
for
Strindheim Hageby Borettslag org nr. 948 924 404
Tilknyttet Boligbyggelaget Tobb

vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.05.1949,
Endret 22.06.2004, 30.05.2024 (ikrafttredelse fra 15.08.2005).
Sist endret 03.06.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Strindheim Hageby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundrede.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Oppussing og endringer i boligen

(1) Ved større endringer, herunder flytting av bærende konstruksjoner i leiligheten og/eller tiltak som berører felles installasjon, som rør og ventilasjonsanlegg må skriftlig søknad sendes styret. Godkjenning av søknaden forutsetter bruk av foretak med byggeteknisk kompetanse og med nødvendig godkjenning for å gjennomføre denne typen arbeid. Avslag på søknaden krever saklig grunn. Arbeider kan ikke igangsettes før styret har gitt skriftlig godkjenning av søknaden.
Søknad til styret erstatter ikke søknadsplikt til kommunen, og det vil fortsatt være beboers ansvar å søke kommunen i tillegg for de tiltakene som er søknadspliktig dit.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og våtromsnormen, er ikke tillatt.

7. Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andel

(1) Virkeområde
Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andelsleiligheter i borettslaget kan kun gjennomføres i henhold til tegninger og løsninger som på forhånd er godkjent av borettslaget og krever at andelseier inngår avtale med borettslaget før tiltak igangsettes. Alle arbeider skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter, disse vedtekter, Norsk Standard og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

(2) Ansvarsforhold
Andelseier som forestår tilbygg eller omdisponering av andelen, er ansvarlig for at arbeidene prosjekteres og utføres korrekt og i tråd med godkjente tegninger, kontrakter og instrukser. Borettslaget er ansvarlig søker overfor kommunen, men andelseier engasjerer entreprenører og sikrer at alle arbeider utføres av foretak med nødvendig godkjent ansvarsrett. Andelseiers egeninnsats skal begrenses til arbeider som ikke er søknadspliktige.

(3) Kostnader og risiko
Alle kostnader knyttet til planlegging og gjennomføring av tiltaket, herunder graving, bygging, terrengtilpasning, utomhusarbeid og opprydding bæres fullt ut av andelseier. Andelseier skal også dekke kostnader til reparasjon av eventuelle skader på eksisterende bygg eller fellesanlegg som oppstår som følge av arbeidene.

(4) Tekniske og estetiske krav
Tilbygg og omdisponering skal utføres med materialer og løsninger som harmonerer med eksisterende bygg, herunder kledning, tak, takrenner, vinduer, murverk og fargevalg. Det stilles krav til at maling, drenering, fasade og øvrige bygningsmessige detaljer skal være i samsvar med borettslagets instrukser og godkjente arkitekttegninger.

(5) Fellesarealer og brannsikring
Dersom loft, kjeller eller andre fellesarealer helt eller delvis tas i bruk som boligareal, skal nødvendige oppgraderinger av fellesarealer, herunder trappegang og rømningsveier, gjennomføres i samsvar med gjeldende brannteknisk rapport. Eventuell innvendig trapp skal kun etableres innenfor godkjent boligareal.

(6) Ferdigstillelse og overtakelse
Byggearbeidene skal gjennomføres og ferdigstilles innen fastsatte frister, senest innen tre år regnet fra byggestart. Med byggestart menes tidspunktet da gravearbeider eller annet fysisk arbeid påbegynnes. Når arbeidene er fullført og tilbygget er ferdig malt og godkjent, overtar borettslaget ansvar for vedlikehold og forsikring av bygningsmassen.

(7) Felleskostnader
Leiligheter som er bygget ut i henhold til denne vedtekten, skal belastes felleskostnader på nivå med sammenlignbare leiligheter i borettslaget. Det innebærer at:

- Felleskostnader for utbygde 3-roms leiligheter reguleres beløpsmessig likt de opprinnelige 4-roms leilighetene i 4- mannsboligene i Strindheim Hageby Borettslag.
- Felleskostnader for endrede 4-roms leiligheter reguleres beløpsmessig likt de opprinnelige leilighetene i 2- mannsboligene i Strindheim Hageby Borettslag.

(8) Reklamasjon, vedlikeholds- og utbedringsarbeider
Vedlikeholds- og utbedringsarbeider som senere påløper og som skyldes mangelfull håndverksmessig utførelse, avvik fra godkjente løsninger eller annet, skal håndteres i samsvar med borettslagets alminnelige regler for vedlikehold og følges opp av styret.

(9) Sikkerhet og orden
Andelseier må sørge for at byggeplassen til enhver tid holdes ryddig og forsvarlig sikret, slik at det ikke oppstår fare for beboere eller andre. Stillas, utstyr, materialer mv. skal sikres i byggeperioden.

(10) Eierskifte
Ved eierskifte skal denne vedtekten og tilhørende avtaler fremlegges for ny andelseier. Ny andelseier trer inn i tidligere andelseiers rettigheter og plikter etter vedtekten, herunder ansvar for ferdigstillelse av påbegynt arbeid.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

10-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

10-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Strindheim Hageby Borettslag

Velkommen til Strindheim Hageby!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes evner til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke. Det er likevel nødvendig med noen felles regler.

Ansvar – Omfang
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husholdningsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Felles utearealer og lekeplasser
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed beboerne – unødvendige utgifter. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. Ved ønske om å sage ned trær skal man sende skriftlig søknad til styret. Enkelte mindre buskvekster kan plantes/graves opp uten søknad, men det skal ikke plantes nærmere husveggen enn 50 cm på grunn av dreneringen. Ved planting av hekk må høyden ikke overstige 1 meter. Dersom en beboer ønsker å anlegge en platting, levegg, parabolantenne eller lignende skal det sendes skriftlig søknad til styret. Større gjenstander, som f. eks trampoline, må ikke være til sjenanse for naboer. Ta kontakt med naboer før slike prosjekter realiseres. Hold området rundt hvert hus ryddig til enhver tid, og ikke la større gjenstander som f eks sykler, snøskuffer, akebrett, m.v., ligge til sjenanse for andre. Beboerne i de enkelte husene skal samarbeide om å stelle rundt husene hele året (plenklipping, raking, sandstrøing, snømåking o.l.).

Mating av fugler og dyr
Mating av fugler og eventuelt andre dyr, og matrester som legges igjen utendørs, kan trekke rotter og mus til husene og er derfor ikke tillatt.

Parkering
Biler skal parkeres på biloppstillingsplasser utenfor husene. For de fleste hus er det satt av en plass pr. leilighet. Det er ikke tillatt å parkere langs vegen i Hanna Winsnes veg eller Marie Wexelsens veg, unntatt en anlagt plass utenfor Marie Wexelsens veg 8. Gjester skal henvises til gjesteparkeringsplasser i Belbuvegen og Camilla Collets veg. Garasjer skal kun brukes til parkering av biler og/eller motorkjøretøy som er i regulær bruk. Respekter skiltingen i området. Tilhengere og/eller campingvogner skal ikke oppta biloppstillingsplasser utenfor husene, og heller ikke settes på andre parkeringsplasser eller ved garasjeanlegg uten avtale med styret. Langtidsparkerte kjøretøy uten avtale med styret, eller uregistrerte kjøretøy vil bli tauet vekk på eiers regning. Det er ikke tillatt å la bilen stå å gå på tomgang.

Terrasser/veranda

Bruk av kullbasert grill på terrasser/veranda er ikke tillatt. Gassgrill og/eller elektrisk grill kan brukes under tilsyn.

Kildesortering – avfall

Restavfall, papp/ papir, plastemballasje og farlig avfall sorteres i søppeldunker i flg retningslinjer fra Trondheim Renholdsverk. Glass-/metallemballasje og tekstiler/sko leveres på returpunkt(Valentinlyst). Papp/papir kan også leveres på returpunk hvis det er fullt i søppeldunken. Pass på å lukke søppeldunkene for å hindre tilgang for mus, rotter og fugler. Hageavfall kan kastes i område bak/øst for garasjene i Belbuvegen. Borettslaget leier inn store containere hver vår hvor beboerne kan kvitte seg med avfall fra loft og kjeller. Containerne betales av borettslaget, og skal derfor ikke brukes av utenforstående.

Baderom- WC- kraner - ledninger

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløp går tett og påføre eieren store utgifter til rørlegger.

Fellesarealer

Renhold av trapper/ganger skal utføres minimum en gang pr uke. Gå sammen om å rydde og reingjøre felles boder, loft og kjeller minimum en gang pr år. Beboerne i hvert enkelt hus avtaler dette selv. Det er kun barnevogner og rullatorer som kan stå i ytergang/vindfang. Husk trappeoppgangen er rømningssvei. Det følger med 2 boder i kjeller og 1 bod på loft. Resten av loftet, vaskerom, sykkelbod, og 1 bod(til f. eks hagemøbler, hageredskap) i kjelleren er felles. Kjellergangene skal ikke brukes til lagring på grunn av brannsikkerhet. Det henstilles til beboerne om å sette minst mulig i fellesarealer på loft også på grunn av brannsikkerhet. Det er forbudt å oppevare gassflasker innendørs. Disse skal oppevares ute hele året. Røykeloven gjelder i fellesarealene også!

Ro og orden

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller på veranda og i hagen. Sang-/ og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket. Oppussing som medfører sjenerende støy må ikke foregå på søndager og helligdager, og heller ikke mellom 2200 og 0700 på hverdager. Hovedinngangsdører skal være låst etter kl 2200. Hovedinngangsdører bør holdes lukket for å hindre at skadedyr tar seg inn i trapperom, kjeller, loft og leiligheter. Det er ikke lov å riste tøy eller matter fra veranda eller vindu, heller ikke i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Dyrehold

Det skal søkes borettslagets styre om å få holde husdyr. Unntatt er små fugler, marsvin, hamstere, gullfisk osv. Ta kontakt med styre for å få eget søknadsskjema (søknadsskjema vil også bli lagt ut på Strindheim Hageby Borettslags hjemmesider). Søknaden må inneholde godkjenning fra alle naboer i samme hus. Dette gjelder også nye andelseiere som har husdyr fra før. Søknaden skal behandles før innflytting. Eiere av husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller griser til fellesarealene på noen måte. Ekskrementer og lignende må derfor fjernes umiddelbart. Det er båndtvang innenfor borettslagets område hel året. Det henvises for øvrig til politivedtektene om dyr. Klage på dyrehold behandles som brudd på ordensregler.

Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå kondens eller mugg i leiligheten. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet. Vær forsiktig slik at det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild i kjeller- eller loftsboder.

Felles vaskerom- egne boder- motorvarmer

Egne boder skal merkes med navn. Alle andelseiere har tilgang til felles vaskerom i kjelleren. Strøm fra eget sikringskap til vaskerom må bekostes av den enkelte. Det er bare kondenstørketrommel som er tillatt å bruke i vaskerom. Det er ikke tillatt å koble til elektriske apparater som f eks vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, fryser, kjøleskap eller lignende med skjøteledning. Slange fra vaskemaskin må festes på en slik måte at vannet renner direkte ned i sluk i gulvet. Bruk av skjøteledning gjennom vindu til f eks motorvarmer er ikke tillatt.

Plikter – mislighold

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal derfor ikke legge unødvendige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendig for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i , og følge reglene for ro og orden.

Brudd på retningslinjene kan bli regnet som mislighold. Dette vil bli vurdert av styret i Strindheim Hageby Borettslag. Vesentlig mislighold vil medføre reaksjoner. I første omgang advarsler og i ytterste konsekvens tvangssalg.

Revidert 15. april 2008
Styret i Strindheim Hageby Borettslag

Strindheim Hageby Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		5 699 628	5 299 536	5 700 000	6 253 080
Felleskostnader kapitaldel		2 400 684	2 199 564	2 400 000	2 494 908
Inntekter garasjer		256 800	219 350	256 800	266 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		943 896	877 968	943 800	799 176
Andre driftsinntekter	1	34 329	105 031	0	10 000
Sum driftsinntekter		**9 335 337**	**8 701 449**	**9 300 600**	**9 823 564**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-119 133	-108 326	-100 738	-103 558
Styrehonorar		-238 000	-218 000	-238 000	-238 000
Avskrivninger		-339 928	-241 739	-241 800	-339 928
Forretningsførerhonorar		-199 713	-193 333	-199 700	-208 300
Honorar administrative tjenester		-60 719	-63 146	-60 900	-58 500
Eksterne honorar	3	-43 439	-77 706	-68 600	-70 000
Kontingent boligbyggelag		-61 600	-58 175	-62 650	-62 600
Drifts- og serviceavtaler	4	-98 243	-85 074	-89 400	-95 000
Vaktmestertjenester		-589 928	-717 604	-500 000	-500 000
Renholdstjenester		-278	0	0	0
Løpende vedlikehold	5	-410 275	-322 417	-420 000	-420 000
Periodisk vedlikehold	6	-3 626 260	-1 884 910	-8 000 000	-8 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-999 398	-888 446	-943 800	-799 176
Forsikring		-632 388	-554 772	-632 064	-676 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 583 246	-1 273 920	-1 000 000	-1 522 000
Eiendomsavgifter		-792 137	-828 047	-853 000	-810 000
Energi, felles		-111 869	-101 906	-88 800	-100 000
Andre driftsutgifter	7	-44 471	-65 030	-39 100	-37 000
Sum driftskostnader		**-9 951 025**	**-7 682 551**	**-13 538 552**	**-14 040 062**
DRIFTSRESULTAT		**-615 688**	**1 018 898**	**-4 237 952**	**-4 216 498**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		55 592	176 100	40 000	30 000
Finanskostnader		-1 590 544	-1 618 749	-2 000 000	-1 981 349
Netto finansposter		**-1 534 952**	**-1 442 649**	**-1 960 000**	**-1 951 349**
Resultat før skattekostnad		**-2 150 640**	**-423 751**	**-6 197 952**	**-6 167 847**
Ordinært resultat etter skatt		-2 150 640	-423 751	-6 197 952	-6 167 847
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**-2 150 640**	**-423 751**	**-6 197 952**	**-6 167 847**
Disponering av totalresultat:		-2 150 640	-423 751	-6 197 952	-6 167 847
Overført fra annen egenkapital		-2 150 640	-423 751	0	0

Strindheim Hageby Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	23 352 076	23 352 076
Garasjer	9, 13	3 492 781	3 734 520
Andre anleggsmidler	9	1 865 593	1 963 782
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	389 687	389 687
Sum anleggsmidler		**29 100 137**	**29 440 065**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	11 257	66 326
Periodiserte kostnader		836 071	847 812
Mellomregning Klare Finans	10	102 892	62 277
Opptjente renter		55 592	176 100
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	100 106	2 275 765
Sum omløpsmidler		**1 105 919**	**3 428 279**
SUM EIENDELER		**30 206 056**	**32 868 344**

Strindheim Hageby Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	13 400	13 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	874 698	3 025 338
Sum egenkapital		**888 098**	**3 038 738**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	27 386 466	27 773 627
Borettsinnskudd	13, 15	542 600	542 600
Andre innskudd	15	300	300
Sum langsiktig gjeld		**27 929 366**	**28 316 527**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 201 620	1 311 404
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		107 183	113 679
Påløpte kostnader		79 789	87 996
Sum kortsiktig gjeld		**1 388 592**	**1 513 080**
Sum gjeld		**29 317 958**	**29 829 607**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 206 056**	**32 868 344**
Pantstillelser	13	27 929 066	28 316 227

Sted:_____, dato:_____

Hanne Morkemo
Leder

Hanne Elisabeth Lein
Styremedlem

Håkon Rokstad
Styremedlem

Christina Stokkeland
Styremedlem

Org.nr: 948 924 404 - 5

enova

Energiattest



Adresse **Belbuvegen 5, 7045 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370503**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182701033**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **19**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
288,08

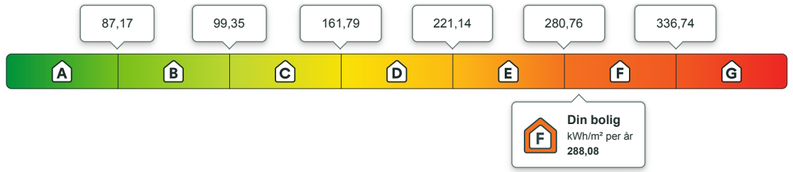
Belbuvegen 5, 7045 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
28 431,45	**299,28**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg

Belbuvegen 5, 7045 TRONDHEIM

Detaljering

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

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



Belbuvegen 5, 7045 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

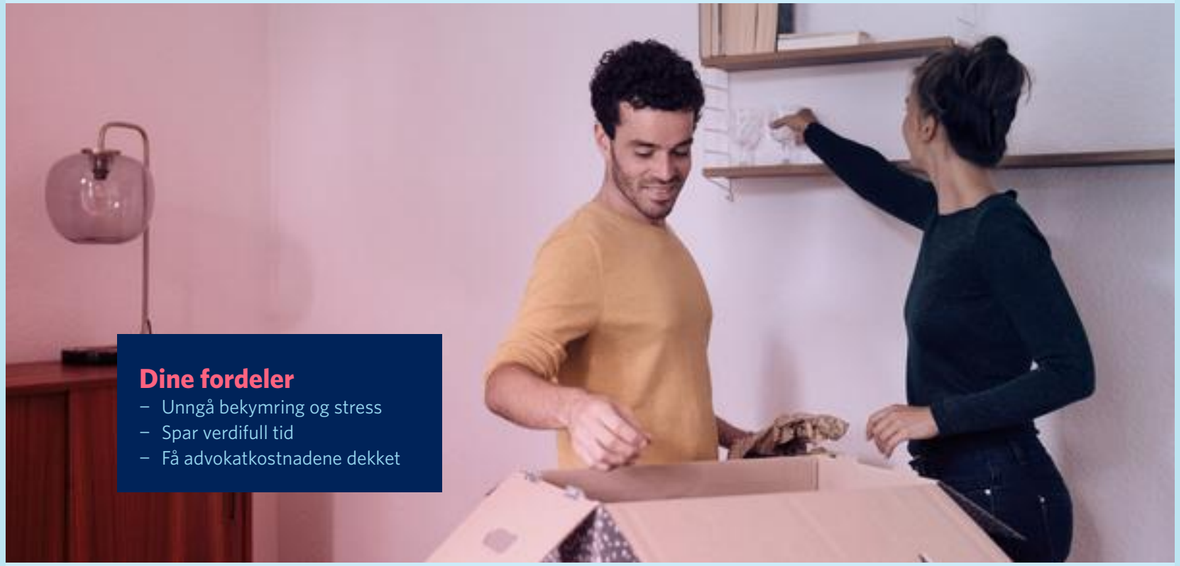
5. Boligselgerforsikring *(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring*

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom



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

Handelsbanken

FINM JAN14 MARKEDSMATERIELL

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Belbuvegen 5, 7045 TRONDHEIM. Gnr. 13, bnr. 19, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260442
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Tore Resell
Daglig leder/Eiendomsmegler
MNEF
970 59 222
tore@proaktiv.no

PROAKTIV

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