PROAKTIV

Moderne & tiltalende

Sjelden leilighetstype med 3 soverom og 2 balkonger



ØVRE GRANÅSLIA 27



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: Øvre Granåslia 27, 7047 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 49, bnr. 311, snr. 62 i Sameiet Strinda Hageby 5

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 113.740,-

Totalpris: 4.103.740,-

Kommunale avgifter: 10.656,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 4/3

BRA: 70 m²

BRA-i: 65 m²

BRA-e: 5 m²

Etasje: 3. etg

Garasje/Parkering:
Det medfølger ikke fast parkeringsplass til leiligheten. Det kan imidlertid tidvis være mulighet for å leie parkeringsplass fra sameiere som ikke benytter egen plass. Det finnes også gjesteparkering i området.

Tomt: 3219.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.000,-

Felleskostnader inkl.: Tv/bredbånd, a-konto fjernvarme, velforeningskontingent, vaktmestertjenester, renholdstjenester, bygningsforsikring m.m

Energimerke: Lys grønn B

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Intervju med selger
14 Informasjon om boligen
22 Boligen i bilder
44 Plantegninger
46 Kjerneinformasjon
51 Vedlegg
52 Egenerklæring
58 Tilstandsrapport
73 Husordensregler
78 Vedtekter
100 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Veldig fornøyd med min megler Christer A. Pedersen.”

“Meget hyggelig, profesjonell og imøtekommende megler. Alltid tilgjengelig, flink til å følge opp både før og etter salg. Har allerede anbefalt Christer videre og vil komme til å gjøre det ved neste anledning også!”.

Navn Anne-Kristine Døving Øye

“Aldri sett en person som brenner så mye for jobben sin, han satte seg inn i salgsobjektet, og solgte den med hjertet.”

“Jeg er meget fornøyd med Proaktiv. Jeg fikk et supergodt førsteinntrykk, og Christer stilte alltid forberedt, hadde en meget god strategi, var alltid ærlig og var meget god på kundekontakt. Christer fulgte opp alle og gjorde de til interessenter, selv de som i utgangspunktet hadde avskrevet boligen Anbefaler Christer på det sterkeste!”.

Navn Alexander Waagenes

“Alltid PROAKTIV!”

“Ryddig og enkelt. Klar med alt av nødvendig informasjon rundt kjøp av bolig, og har svar på stort sett alle spørsmål. Veldig enkel å forholde seg til!”.

Navn Tore Fløe Johnsen

“Effektiv og god gjennomføring av salget.”

“Ved første møte følte jeg at megler var til å stole på. Lokal tilhørighet var viktig for meg. Fikk inntrykk av at megler kjente markedet godt, noe som viste seg å være positivt for resultatet. Megler var alltid tilgjengelig eller tok raskt kontakt. Jeg følte at vi ble hørt i spørsmål vi stilte. Megler ga god informasjon om gangen i salget, og ga oss gode råd underveise i prosessen.”.

Navn Sidsel Andersen Eide

“I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig.”

“Imøtekommende og svært hyggelig megler. Følte oss svært godt ivaretatt, og ble imponert av jobben som ble lagt ned. Bildene, annonsen og prospektet overgikk alle forventninger! I ett tregt marked fikk vi en svært god pris på vår bolig, og den ble solgt mye raskere enn gjennomsnittstiden for området på den tiden. Vil uten tvil anbefale C. Pedersen til andre, og dersom vi skal selge igjen er vi ikke i tvil om valg av megler”.

Navn Anniken Lindgjerdet

“Alltid Tilgjengelig!”

“Topp service og oppfølging hele tiden. Meget seriøs og dyktig megler.”

Navn Jan Halvor Halvorsen

“Ingenting ble overlatt til tilfeldighetene.”

“«Christer er en utrolig dyktig megler. Han
er profesjonell til fingerspissene og loset oss stødig gjennom hele salgsprosessen på en hyggelig og ryddig måte der ingenting var overlatt til tilfeldighetene. Jeg kan på det varmeste anbefale å benytte Christer som megler”.

Navn Lise Skaaraas

“Effektiv oppfølging fra Christer sin side gjorde at vi fikk god tillit til ham og vi følte oss veldig trygge på at salget ble gjennomført på best mulig måte.”

“Gjennom hele salgsprosessen følte vi oss veldig godt ivaretatt av Christer og Proaktiv Eiendomsmegling. Allerede fra første møte følte vi at Christer hadde en god strategi, samt veldig god kunnskap om boligmarkedet og hvordan vi best mulig kunne presentere boligen”.

Navn Karin Ruø Hofstad

“Best i test!”

“Jeg er vanligvis ikke en person som kliner på med masse store ord og klisjeer, men i denne sammenhengen er det berettiget.Formidabel innsats og presentasjon over all forventning!”.

Navn Odd Arve Røed

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

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder: **Christer A. Pedersen**



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder
Mobil: 910 06 616
E-post: cap@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Christer begynte meglerkarrieren i 2012, og var med på etableringen av vårt lokalkontor på Moholt i 2013. Han gjorde seg raskt bemerket som en dyktig og proaktiv megler, og fikk i løpet av kort tid tildelt partnerskap i selskapet.

Gjennom karrieren har han fått en rekke utmerkelser for sine gode prestasjoner knyttet til både omsetning og meget høy kundetilfredshet.

Christer legger sin yrkesstolthet i det å skreddersy strategier for hvert enkelt boligsalg, og følger opp både kjøper og selger tett gjennom hele prosessen. Det er slik han sørger for å være en investering for sine oppdragsgivere.

I Øvre Granåslia 27 møter du en moderne og lettstelt leilighet med god planløsning og gjennomgående høy standard fra 2019.

I nærområdet finner du KIWI, søndagsåpen Bunnpris, flere treningskjeder, gode kollektivforbindelser samt Estenstadmarka med fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Leilighetens fremste kvaliteter:
- Gjennomgående høy standard fra byggeår
- To balkonger
- Tidløst HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt baderom med gulvvarme
- Balansert ventilasjon og fjernvarme
- Innvendig bod og 5 kvm stor bod i kjeller
- 3 soverom

Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder **Christer A. Pedersen**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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

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

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



ØVRE GRANÅSLIA

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *ØVRE GRANÅSLIA*

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
Øvre Granåslia ligger i et nyere boligområde på Angelltrøa i Trondheim. Dette er et nybygd boområde som ble etablert rundt 2018-2020 og består av flere byggetrinn med boligblokker i varierende høyder og fasader. Her har man kort vei til dagligvare, kollektivtransport og fantastiske rekreasjonsmuligheter i Estenstadmarka. På bakkeplan like ved hovedveien ligger en lys og trivelig Kiwi-butikk, og like bortenfor en søndagsåpen Bunnpris. Det er også kort avstand til Moholt, hvor du finner flere dagligvarebutikker, apotek, legesenter, restaurant og frisør.

Fra Granåslia er det kort vei til Estenstadmarka som kan by på et flott turtilbud gjennom hele året. Turmuligheten er mange, varierte og passer alle uansett alder og aktivitetsnivå. Her finner du et mylder av velbrukte stier og oppkjørte skiløyper på vinterstid.



OFFENTLIG TRANSPORT

Sildråpevegen Linje 10, 113	2 min 0.2 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	6 min 3.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 7.2 km
Trondheim Værnes	25 min

DAGLIGVARE

Kiwi Strinda PostNord	4 min 0.3 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 0.4 km

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	22 min
Apotek 1 Moholt	18 min

SPORT

Eberg ballbane Fotball	7 min 0.6 km
Brundalen skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.9 km
TrenHer Angelltrøa	7 min
EasyFit Brunstad	13 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Audi Møller Bil Trondheim	7 min
St. Olavs Hospital avd. Brøset, Trond...	9 min





Er du av typen som foretrekker å ta treningen innendørs ligger TrenHer Angelltrøa like ved, så her er det bare å slenge joggeskoene under armene og rusle bort.

Bebyggelse
Området består primært av leilighetsbebyggelse.

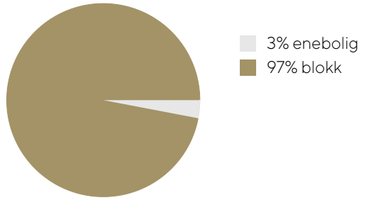
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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

Barnehage/Skole/Fritid
Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Angelltrøa barnehage, Læringsverkstedet barnehage og Brøset barnehage ligger alle innen 12 minutters gange fra eiendommen. Leiligheten har også en utmerket beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning, med gangavstand til NTNU sine campus på Moholt og Dragvoll. NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen og HIST Tunga ligger innenfor sykkelavstand. Det er også gode bussforbindelser til BI Trondheim og andre studiesteder i Midtbyen.

Skolekrets
Brundalen barneskole og Charlottenlund ungdomsskole.

BOLIGMASSE





Offentlig Kommunikasjon
Med nærmeste holdeplass like utenfor egen inngangsdør har du effektiv kommunikasjon til sentrum og øvrige deler av byen. I Angelltrøvegen passerer busslinje 10 som går mellom Ratesvingen og Sæterbakken via Strindheim. Ellers er det lagt godt til rette med sykkelstier i området, og enkel adkomst til E6 gir effektiv kommunikasjon både syd- og nordover.





Livet i Øvre Granåslia 27

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



"Leiligheten ligger nært nok byen til at det er lett å komme seg dit samtidig som du slipper støy fra sene kvelder på byen."

Når kjøpte dere leiligheten?
Leiligheten ble kjøpt i 2020 og flyttet inn i mai det året.

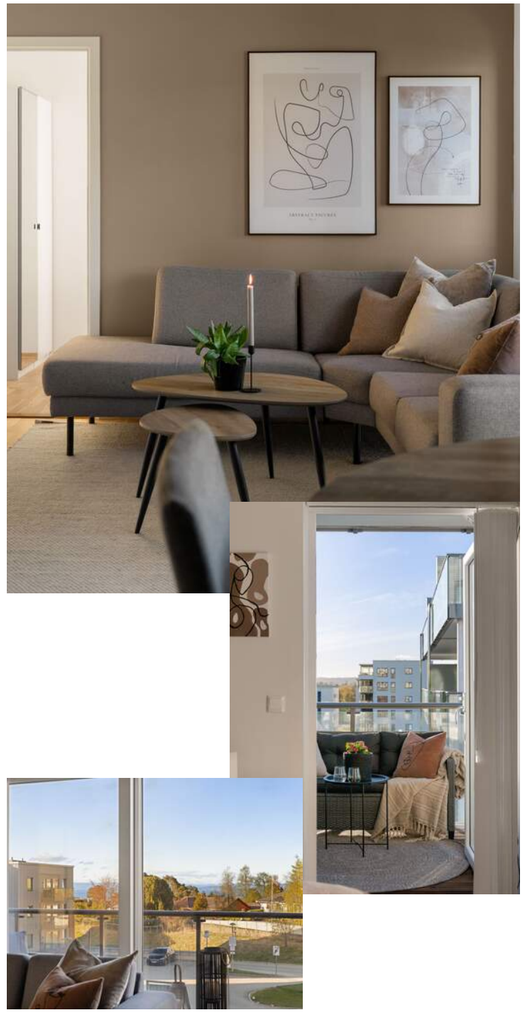
Hva var avgjørende for valget deres?
Boligen ble kjøpt for at vår datter skulle bo der mens hun var student, og for at vi selv skulle ha et sted å bo når vi har vært på besøk i Trondheim. Vi valgte denne boligen da den var ny og moderne, kort vei til bussholdeplass som gjør det enkelt å komme seg inn til byen, fine og velstelte uteområder og ellers lite vedlikehold som må gjøres.

Har det blitt gjort noe etter at dere kjøpte den?
Det er malt en vegg i stuen, to vegger inne på det ene soverommet og en vegg i gangen, alle i fargen Marrakesh. Det er satt inn et praktisk pax garderobeskap fra Ikea i boden og skap på to av soverommene. Det er også hengt opp lamper på alle soverommene og i stuen.

Vi har også satt inn solskjerming på alle vindu i ulike varianter.

Hvorfor skal dere flytte?
Vi er på et punkt i livet der vi ønsker oss litt større plass og egen hage så har derfor kjøpt oss enebolig på Vikhammer. I tillegg har vi en Berner Sennen som gjerne ønsket seg større plass og plen.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen?
Leiligheten var helt ny når vi overtok og har dermed kunne gjøre den til vår egen. Det er enkelt å innrede leiligheten og en veldig fin planløsning. Det er veldig godt å ha tre soverom, selv har vi hatt et hovedsoverom, et gjesterom og et kontor. Verandaen ut i fra det ene soverommet har vært svært mye brukt og vi har sett mange solnedganger fra den.



Hva kommer dere til å savne mest?
Kommer til å savne det koselige og trygge nabolaget og alle mulighetene rundt. Nærhet til butikker, natur og gode transportmuligheter har vi satt veldig pris på. Det store og moderne badet vil bli veldig savnet. Ikke minst solnedgang fra verandaen. Kommer alltid til å tenke på tiden i leiligheten som fantastisk og er veldig takknemlig for alle minnene og opplevelsene som har vært der.

Hvordan er solforholdene?
Det er sol fra morgen av på den største verandaen frem til ca. 10-11 og det er en nydelig plass å nyte morgenkaffen. Solen treffer så den minste verandaen i 5-6 tiden på ettermiddagen og man får de nydelige fargene på kvelden. På dagtid kan man gå på en av de mange uteområdene mellom alle blokkene, enten for å sole seg eller ta med seg middagen ut å nyte på en av de mange benkene i området.

Hva har dere likt best med området?
Området rundt her er helt fantastisk med nærhet til natur, dagligvarebutikker, Dragvoll, Estenstadmarka og ellers mange fine turmuligheter. Det er også veldig fine uteområder mellom de ulike blokkene som alle har forskjellige temaer. Det er gartnere som opprettholder uteområdene noe som gjør at de er svært velstelte og det er en fryd å gå rundt mellom blokkene. Det er et veldig rolig område som hele tiden har føltes trygt.

Hvordan er de ulike årstidene?
Alle årstidene har hver sine fordeler. På vinteren har du nærheten til Estendstadmarka og skiløypene der, samtidig som du kan komme hjem til en varm og koselig leilighet, hvor man ikke trenger å bruke tid på snømåking. På høsten har du nydelige farger som kan sees fra begge verandaene og man kan nyte en varm kakao i sofahjørnet. På våren er det nydelig se det grønne spire fram i områdene rundt leiligheten. Sommeren er all time high i leiligheten og solnedgangen fra terrassen er et stort høydepunkt.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Elegant, praktisk og innbydende.

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

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

VELKOMMEN TIL ØVRE GRANÅSLIA 27

Vi starter utendørs – leiligheten har to uteplasser og det er pent opparbeidede fellesarealer i sameiet.

Parkering
Det medfølger ikke fast parkeringsplass til leiligheten. Det kan imidlertid tidvis være mulighet for å leie parkeringsplass fra sameiere som ikke benytter egen plass. Det finnes også gjesteparkering i området.

Tomtestørrelse
3 219,30 m²

Beskrivelse av tomt
Områdene er pent anlagt med variert beplantning og sittegrupper som egner seg godt for utendørsopphold.

Byggemåte
Leilighet etablert i 2. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer over sokkeletasje og kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong. Ytterveggskonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er flatt, tekket med papp eller lignende. Vinduer og balkongdører med 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 er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0
TG1: 12
TG2: 1
TG3: 0
TG-IU: 1

Bygningsdeler med TG2

Baderomsoverflater: Fallforhold er mindre enn referansenivået. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20 mm fra topp flis foran dør til topp slukrist i nedsenket dusjsone. Det ble registrert stedvis tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone og i store deler av dusjsone, slik at vannansamlinger ved dusjing er påregnelig. TG er satt pga. fallforhold/vannsikkerhet.

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt)

Fukt (bad): TG er satt på grunn av at det ikke er foretatt åpninger i vegg mot dusjsonen (kabinbad).

Bygningssakskyndig
Kjartan Korshavn (befaringsdato: Onsdag, 15. april 2026)

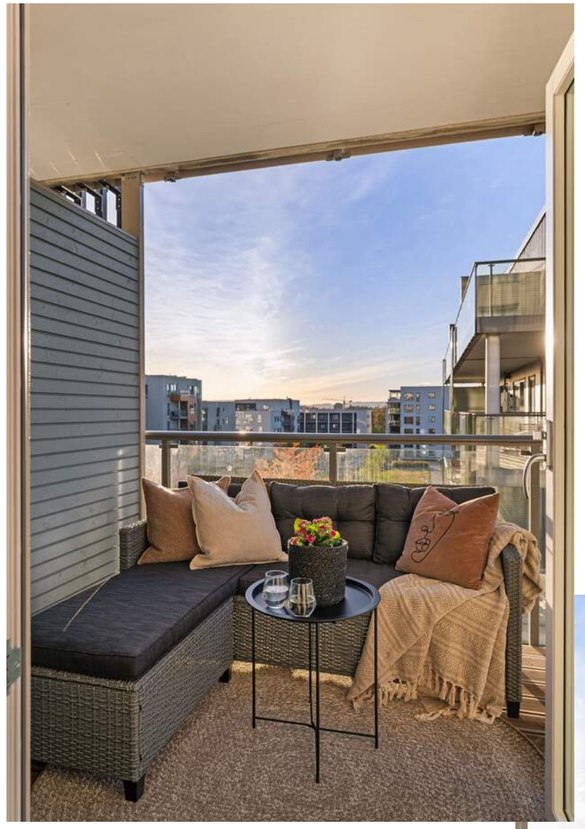


Sammendrag selgers egenerklæring
Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
"Ref. tilstandsrapport: lite fall mot sluk. Har nok vært slik siden leiligheten var ny, uten at vi har tenkt over det."

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
"Var problemer med varmeeffekt på radiator/fjernvarme. Sameiet engasjerte rørlegger for justering av kompensasjon for utetemperatur."Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
"2023: Se svar over. Sameiet kjørte reklamasjonssak mot Heimdal Bolig."

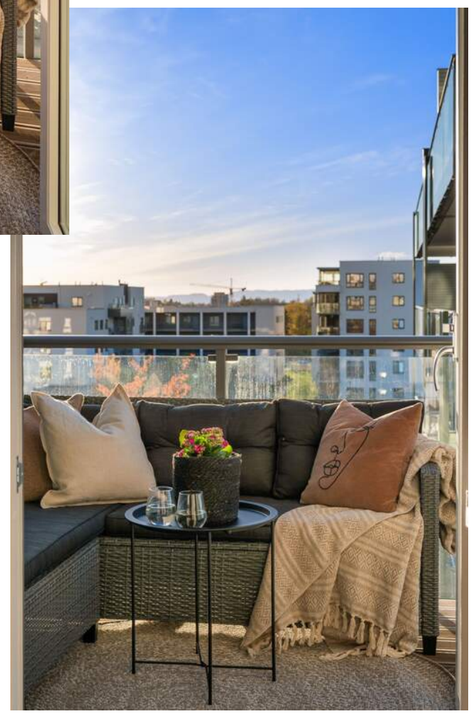
STRINDA HAGEBY

Øvre Granåslia ligger i et nyere boligområde på Angelltrøa i Trondheim. Dette er et nybygd boområde som ble etablert rundt 2018-2020 og består av flere byggetrinn.



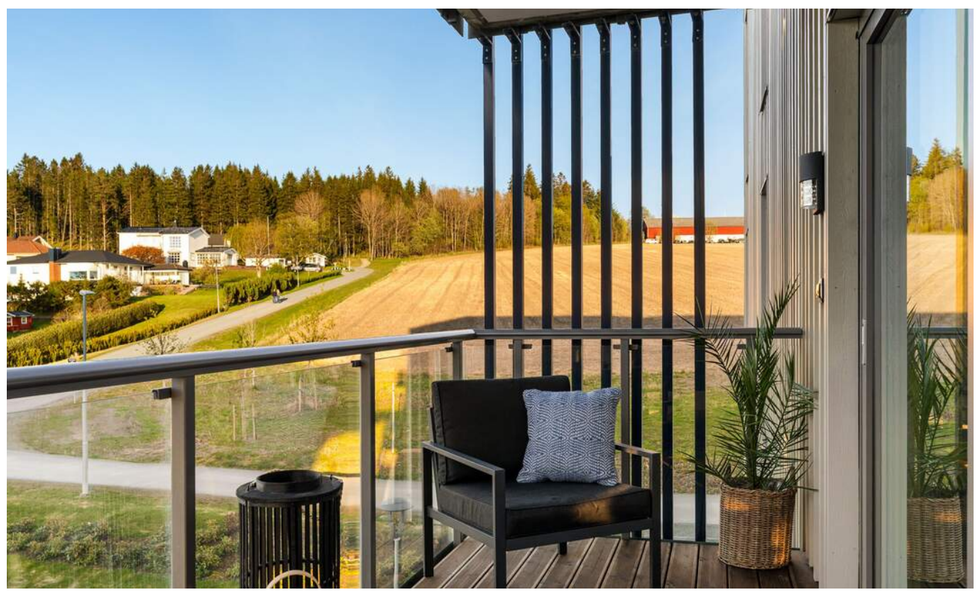
HER FÅR DU GLEDEN AV TO UTEPLASSER!

Leiligheten kan by på to uteplasser med gode solforhold på ulike tidspunkter av dagen, vendt mot henholdsvis nordøst og nordvest.










P
P

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Leiligheten er en del av Strinda Hageby, et moderne boligprosjekt med fokus på bokvalitet, trivsel og brukervennlighet. Sameiet tilbyr blant annet oppvarmet garasjekjeller, felles sykkelparkering og flotte, velstelte fellesområder. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til både natur og byliv. Estenstadmarka ligger bare en kort tur unna, perfekt for trening og friluftsliv, samtidig som Trondheim sentrum nås raskt med bil eller kollektivtransport.

Leiligheten ligger luftig til i 3. etasje og har beliggenhet på det nordøstre hjørnet av bygget, med to balkonger som gir utsikt mot nordøst og nordvest. Innvendig har leiligheten en gjennomgående stilren utførelse, med 3-stavs gulv, listefrie overganger og tidsriktige farger på vegger.

Velkommen inn!
Innenfor døra blir man møtt av en romslig entré med god plass til oppbevaring av klær og sko. Fra entréen er det enkel adkomst til en innvendig bod på 4 kvm. Dette gir svært gode oppbevaringsmuligheter rett ved inngangspartiet, ideelt for en ryddig og praktisk hverdag. For ytterligere oppbevaringsmuligheter disponerer seksjonen en 5 kvm stor bod i byggets kjeller.

Stue og kjøkken i åpen løsning
Oppholdsrommet har god takhøyde, og de store vindusflatene bidrar til en lys og luftig atmosfære. Det er oppvarming med fjernvarme og balansert ventilasjon, som sikret godt inneklima og behagelig temperatur året rundt. Leiligheten er innredet med et tidløst kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har en praktisk utforming, godt utnyttet med over- og underskap. Det er integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, stekeovn, kombiskap og induksjonstopp.

Flislagt bad
Leiligheten har et flislagt bad med nedfelt servant i stilren innredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. God belysning fra downlights i himling og integrert lys i speil.

Innbydende soverom
Leiligheten kan by på tre soverom, oppmålt til 7,5 kvm, 7,5 kvm og 8,5 kvm, med mulighet for møblering med seng, nattbord og kommode eller garderobeskap.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

2. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 12 kvm
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming
- Elektriske varmekabler på bad





- Fjernvarme via radiatorer

Sameiet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes kvartalsvis.

Info strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på 4 400 kWh i 2025. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

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
2024: Overflatebehandlet terrassebord



TIDLØST HTH-KJØKKEN

Leiligheten er innredet med et stilrent kjøkken med praktisk utforming og god lagringsplass. Medfølgende hvitevarer i form av oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonskomfyr og kombiskap.







MODERNE OG LYS

Oppholdsrommet har god takhøyde, og de store vindusflatene bidrar til en lys og luftig atmosfære.




ABSTRACT FIGURES





Vi går årets beste tid i møte, og det er en ekstra luksus å kunne åpne døren fra soverommet og tre rett ut på balkongen.







PLANTEGNING

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Øvre Granåslia 27 snr. 62

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

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet
Sameiet består av 78 boligseksjoner.

Felleskostnader pr. mnd
4.000,-
Felleskostnader inkluderer
Tv/bredbånd, a-konto fjernvarme, velforeningskontingent, vaktmestertjenester, renholdstjenester, bygningsforsikring m.m.

- Driftsdel kr 2 239,-
- Vedlikeholdsfond kr 338,-
- Velforeningskontingent kr 150,-
- Elektroniske fellesavtaler (Telenor) kr 399,-
- Fastbeløp måling og avregning energi 186,-
- A-konto fjernvarme kr 688,-

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskap per 31. desember 2025
- Årsresultat kr 19 930,-
- Disponible midler kr 743 780,-

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier besørger et forsvarlig dyrehold, og at det ikke medfører sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSP2355442

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap sameiet får som følge av at seksjonseiere misligholder betaling av felleskostnader. Medlemskap i en slik sikringsordning kan tegnes av det enkelte sameie. Sameiet har ikke sikringsordning for ubetalte felleskostnader, noe som innebærer at dersom en av seksjonseierne ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv bære tapet og fordele dette på de øvrige seksjonseierne.

Formuesverdi primær
940.953,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.763.813,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt samt gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
10.656,-

Velforening
Samtlige seksjoner i Sameiet er pliktige medlemmer i Strinda Hageby Velforening (921 082 746). Velforeningskontingenten betales gjennom de månedlige felleskostnadene.

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Påregnelige faste kostnader for denne leiligheten vil være kommunale avgifter, felleskostnader, innboforsikring og strøm. Selger hadde kr 6 141 i strømutgifter i 2025 (inkl. nettleie).

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16. mars 2022. 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
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

27.01.1975 - Dokumentnr: 1413
Avtale vedrørende legging og vedlikehold av ledninger.

03.03.2017 - Dokumentnr: 192728
Avtale om rettigheter og pilker ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon.

22.04.2020 - Dokumentnr: 2363035
Bestemmelse om medlemskap i velforening.

13.09.2019 - Dokumentnr: 1071838
Seksjonering av eiendommen. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 64/3948.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til nåværende blå/grønnstruktur og framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r20130052 datert 18. juni 2015. Reguleringsformålet er boligbebyggelse.

Planforslag i nærområdet:

r20250011 - Ingvald Ystgaards veg 7A m.f.
Formålet med planen er å legge til rette for lager, kontor og industri, samt tilrettelegging for fortau og sykkelfelt langs Ingvald Ystgaards veg fra Magnus Lagabøters vei i nord til Øvre Granåslia i sør.

r20280018 - Ingvald Ystgaards veg 17
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av et nytt næringsbygg på eiendommen. Dette innebærer riving av eksisterende eldre industribebyggelse.

r20210023 - Tungasletta og del av Ingvald Ystgaards veg
Forslaget berører Tungsletta, deler av Ingvald Ustgaards veg og Granåsvegen. Gjelder utarbeidelse av "Bromstadruta" for gående og syklende.

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.

Legalpant
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de

begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 990 000,00 (Prisantydning)

_____
3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
113 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 103 740,00 (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.

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 budkjema 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.

Kjerneinformasjon

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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

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

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

Eier
Trond Mikkelsen
Hanne Solberg Mikkelsen

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 42 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr 40 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr 103 440,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

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.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

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.

Dato salgsoppgave
8.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Øvre Granåslia 27, 7047 TRONDHEIM 12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øvre Granåslia 27

Postadresse
Øvre Granåslia 27

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?
15.01.2020

Har du selv bodd i boligen?
☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring
If Skadeforsikring Nuf-53, SP2355442

Informasjon om selger

Selger
Mikkelsen, Trond

Selger
Mikkelsen, Hanne Solberg

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

Beskriv feilen og omfanget
Ref tilstandsrapport: lite fall mot sluk. Har nok vært slik siden leiligheten var ny, uten at vi har tenkt over det…

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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**
2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Boligblokken ble malt i regi av sameiet

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
ukjent

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

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Var problemer med varmeeffekt på radiator/Fjernvarme. Sameiet engasjerte rørlegger for justering av kompensasjon for utetemperatur.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se svar over. Sameiet kjørte reklamasjonssak mot Heimdal Bolig

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Totalteknisk

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 65533617

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hanne Solberg Mikkelsen	2026-10-13	Trond Mikkelsen	2026-10-12

Identification

bankID Hanne Solberg Mikkelsen

Identification

bankID Trond Mikkelsen

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

Øvre Granåslia 27
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2019
BRA: 70 m²
BRA-i: 65 m²
Rapportdato: 21.4.2026 (Gyldig til 21.4.2027)

Samlet vurdering

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

Supertakst

GNR: 49 BNR: 311 SNR: 62

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Øvre Granåslia 27
7047 Trondheim

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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

Struktur og referansenivå

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41896

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse 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	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Fukt	TGIU er satt på grunn av at det ikke er foretatt åpninger i vegg mot dusjsonen (kabinbad).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.4.2026

Rapportdato
21.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Trond Mikkelsen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Hanne Solberg Mikkelsen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Julie Mikkelsen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel: **Takstmann/ Byggmester**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **416 05 438**
Epost: **kk@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvre Granåslia 27, 7047 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **49** Bruksnr: **311** Festenr:
Seksjonsnr: **62** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0305**

Byggeår: **2019** - Kilde: Matrikkel
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet etablert i 2. etasje i en boligblokk bestående av 4 etasjer over sokkeletasje og kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong. Ytterveggskonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er flatt, tekket med papp eller lignende. Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: 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	**65**	**65** Romfordeling: Entré, bad, stue/ kjøkken, 3 soverom og bod.	**0**	**0**	**12**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**70**	**65**	**5**	**0**	**12**

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.
Kjellerbod på 5m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert 2 balkonger med utgang fra hhv. soverom og stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at terrassebord ble overflatebehandlet i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Tettesjikt er etablert under terrassebord og er ikke synlig for kontroll. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert på synlige/ tilgjengelige deler av balkonger.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass. Malte glatte innerdører og malt ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ved stikkprøvekontroll av minst to tilfeldige rom ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.5 Lovlighet / HMS

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

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.
Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert.
Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige vannledninger.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Det ble fremlagt samsvarserklæring for etablering av nyanlegg og tilkobling av baderomskabin datert 19.08.2019. Basert på selgers opplysninger er det ikke foretatt arbeider på det elektriske anlegget etter opprinnelig byggeår.
Samsvarserklæring og øvrig dokumentasjon kan fremlegges av selger.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
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 registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**
Bygningen er tilkoblet felles varmtvann via fjernvarmeanlegg. Oppvarming skjer ved vannbåren varmefordeling gjennom radiator på stue. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik på befaringstidspunktet.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
2026	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Selger har fremvist faktura for utskifting av lager og skifte av temperaturføler, datert 21.04.2026. På befaringstidspunktet var anlegget i drift og ble det registrert luftbevegelser fra tillufts- og avtrekksventiler. Ingen avvik ble registrert ved visuell kontroll og enkel funksjonsvurdering.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold er mindre enn referansenivået. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20mm fra topp flis foran dør til topp slukrist i nedsenket dusjsone. Det ble registrert stedvis tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone og i store deler av dusjsone, slik at vannansamlinger ved dusjing er påregnelig. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet.	

Anbefalte tiltak overflater
Svabring etter dusjing er påregnelig. Det anbefales å etablere en oppkant på tettesjiktet på minst 15mm ved dør pga. tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i servantskap, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Baderommet er en prefabrikkert våtromskabin, og er i henhold til gjeldende forskrift unntatt fra kravet om hulltaking fra tilstøtende rom. Det er derfor ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjoner. Det ble ikke registrert synlige symptomer på avvik, og øvrige kontrollpunkter ga ingen indikasjoner på skader. TGIU er satt på grunn av at det ikke er foretatt åpninger i vegg mot dusjsonen (kabinbad).	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt FDV-dokumentasjon, i tillegg har badet egen SINTEF teknisk-godkjenning.	

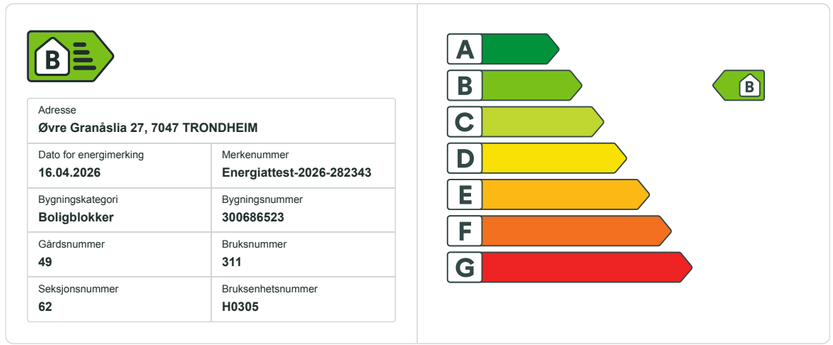
6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

enova

Energiattest



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
91,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **93,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 007 kWh**

Husordensregler for Sameiet Strinda Hageby 5

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Seksjonseiers bruk av balkong må ikke være unødvendig til ulempe eller skade for andre beboere.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill på balkongene.

- Ettersom sameiets bygningsmasse har ventilasjonsinntak ved balkongene, vil røyk fra balkongene spre seg inn til nærliggende seksjoner, herunder også soverom. Adgangen til å røyke på egen balkong og i nærheten av andre ventilasjonsinntak er derfor ikke tillatt. Beboere bes trekke unna bygningene for å røyke for å unngå at røyk trekkes inn i ventilasjonsanleggene.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader som følge av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde skadesaker:
  - på fellesarealer: skaden meldes til styret som tar det videre.
  - Inne i leilighetene: hver enkelt har ansvar for å melde via apex om det er reklamasjon overfor utbygger, eller direkte til TOBB om det er en forsikringssak som går under huseierforsikringen.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer.

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

Fellesarealer skal til enhver tid holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, dette gjelder spesielt avfall. Dørmatte er tillatt. Gjenstander som oppbevares på sameiets fellesareal kan bli fjernet uten forvarsel.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Eiere(e) er ansvarlig for enhver skade som han/hun påfører eiendommen. Dette gjelder også skader og ordensforstyrrelser eiers gjester påfører øvrige beboere og eiendommen.

Bruk av piggsko og brodder på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesareal utomhus og innomhus, herunder i trappeoppganger, på loft og i kjeller.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering
Regulering av kjøring og parkering ligger inn under den respektive velforeningens ansvarsområde.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier besørger et forsvarlig dyrehold, og at det ikke medfører sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Hundeeiere skal unngå at hundene tisser ved inngangspartiene. Dette for å unngå slitasje på beplantningen og unngå sjenerende tisseflekker i snøen om vinteren. Hundeposer skal kastes i avfall og ikke legges igjen ved inngangspartiene.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Felles samlingssted ved brann er Øvre Granåslia 17 ved garasjeport.

Utrykning ved utløst falsk alarm som pådrar sameiet kostander faktureres seksjonseier. Eiere/beboere som utløser falsk brannalarm uten å avstille den lokalt i korridor må ringe brannvesenet på telefon 110 umiddelbart.

Sameiet har detektorer som er seriekoblet i sløyfer gjennom alle leiligheter og fellesareal. Det er strengt forbudt å røre eller tildekke detektor. Tukling med detektor vil medføre at eier må bekoste nødvendig reparasjon og ettersyn.

Hvis en detektor kobles ut så vil det umiddelbart sendes elektronisk utkoblingsmelding til brannsentral med leilighetsnummer og tidspunkt. Denne feilmeldingen kan føre til at systemet ikke opererer som normalt, da det er et brudd i sløyfen. Dette kan igjen føre til andre feil, og hvis en til detektor i samme sløyfe kobles ut så vil hele sløyfen slutte å operere.

Selv om hodet skrus inn igjen fysisk er det nødvendig at personell kommer til sameiet og digitalt kobler inn igjen detektoren på brannsentralen. I tilfelle brann i en leilighet med frakoblet brannvarsler, vil eier bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå, også personskader.

Det er strengt forbudt å koble ut branndetektor i leiligheten. Ved å koble ut branndetektor utsetter du ikke bare deg selv for livsfare, men også alle andre i sameiet vårt, samt brannpersonell I tilfelle brann.

Kostnad forbundet med service og reparasjon i tilfeller hvor beboer har koblet ut branndetektor vil faktureres eier av leiligheten. Fordi detektorene er seriekoblet (og drevet av strøm) er det ikke behov for å bytte batteri eller gjøre annet vedlikehold av detektor i leilighet. Detektorene må aldri røres, eller tildekkes.

Dersom sprinkleranlegget utløses ved uansvarlig bruk (ved at man plasserer noe foran eller opptil det, eller henger noe på sprinkelhode), vil styret tilkalle service og reparasjon. Regningen oversendes eier.

Hver enkelt eier(e) plikter å påse at det finnes minst ett godkjent brannslukningsapprat i boligen rår over. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig. Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes via apex. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill på balkongene.

8. Solskjerming og frosting balkong
Den enkelte eier(e) må selv ta initiativ til eventuell utvendig skjerming mot sol/varme.
Dette er for egen regning i henhold til styrets vedtak.
Det skal benyttes solskjerming av type Zip Screen og/eller markiser av typen tilsvarende til Norbox fra Norsol. Utførelsen; lys grå profil og duk: 320-925. En leverandør er Norsol AS.
Dette er og gjeldende føring i de øvrige sameiene i Strinda Hageby.

Det er ikke tillatt å froste glasset på balkongen, dette for å sikre et helhetlig estetisk uttrykk av sameiets fasader.

Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Lyslenker skal være varmhvit for å sikre et helhetlig estetisk uttrykk av sameiets fasader. Blinkende lyslenker eller lyslenker med skiftende farge er til sjenanse for naboer og derfor ikke tillatt.

9. Renovasjon og kasting av avfall
Avfallsuganlegg skal benyttes iht. den enhver tid gjeldende merking. I søppelnedkast skal ikke kastes poser som er større enn vanlige avfalls-/handleposer, mens papp skal rives i små biter. Større poser samt løse gjenstander kan føre til propp i avfallssystemet, som setter det ut av drift. Større biter med papp samt plast, metall og glass kan kastes i søppelnedkast ved rundkjøringen. Brikken fungerer på alle innkast i området. Avfall skal ikke under noen omstendighet settes utenfor nedkastene.

Ved feil oppfordres beboere å melde direkte til Trondheim Renholdsverk.

Papp, papir og plast i stort volum, samt glass og metall, kastes i returpunkt ved vareleveranse KIWI.

Farlig avfall (f.eks. batteri, oljer, maling, rengjøringsmiddel) leveres på avfallsrom ved returpunkt. Inngangsdøren er til venstre for varemottaket til Kiwi. Koden til døren er 3177. Beboere må selv tømme rød bøtte for farlig avfall i boden dersom de har tatt i bruk denne.

10. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, se sameiets vedtekter kapittel 7. Klager på nabo(er) for brudd på husordensreglene og/eller vedtektene, eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene og/eller vedtektene skal rapporteres skriftlig til styret.

11. Boder
Det er seksjonseier som er ansvarlig for at det kan gjennomføres nødvendig vedlikehold i boden. I boder som har ventilasjonsaggregat skal det være mulig å relativt enkelt kunne komme til aggregatet. Av brannhensyn skal sprinkler under ingen omstendigheter dekkes til/sperres. Beboere oppfordres til å få gjenstander opp fra gulvet i tilfelle vannlekkasje.

Vedtatt på årsmøtet dato: 30.03.2022, endret 18.04.2024, sist endret 09.04.2025.

Vedlegg

Vedtekter for Sameiet Strinda Hageby 5

(org. nr. 923 744 975)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 18. april 2024.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Strinda Hageby 5. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 13.09.2019.

Samtlige seksjoner i Sameiet Strinda Hageby 5 er pliktige medlemmer i Strinda Hageby Velforening (921 082 746). Videre er de boligseksjonene som har kjøpt bruksrett til parkering i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 (org.nr. 925 972 355) svarende til en (evt. flere) p-plasser eiere av ideell andel(er) i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6.

Det henvises til egne vedtekter for Strinda Hageby Velforening og Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 78 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49 bnr. 311 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder i kjeller

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

1-3 Kommunikasjon
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Styret må sørge for at meldinger gis på en betryggende og hensiktsmessig måte og at reglene om personvern overholdes.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

(4) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke juridiske personer som bl.a. stat og kommune, som til sammen kan erverve inntil 10 % og minst en seksjon i sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 24.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Det er med bakgrunn i brannvernhensyn ikke tillatt å oppbevare gjenstander i gangene på sameiets fellesareal. Dørmøtte er tillatt. Styret kan fjerne gjenstander som oppbevares på sameiets fellesareal uten forutgående varsel.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/ montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(7) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiere som har kjøpt bruksrett til parkering eier ideell(e) andel(er) i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6. Det henvises til egne vedtekter for parkeringssameiet.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) gulv og glassverk på balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, glassverk på balkonger og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Styret bestiller service på ventilasjonsanlegg i alle seksjoner gjennom serviceavtale for å sikre pålitelig drift og lang levetid på anleggene. Service gjennomføres annethvert år og inkluderer filterbytte. Utbedring og eventuelle reservedeler utover service påkostes av den enkelte seksjonseier og avtales med selskapet som gjennomfører servicen. Året imellom service bestiller styret inn filter som monteres av seksjonseierne selv.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent velforening og til parkeringssameiet, som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader til parkering faktureres fra Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 til seksjonseier – ut fra antall p-plasser eier disponerer.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer kvartalsvis og ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen er i hovedsak aktuell for nye felleskostnader som ikke var regnet med ved den opprinnelige fastleggingen av fordelingsnøkkelen.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Styreleder skal fortrinnsvis være beboer i sameiet. Det er ønskelig at styreleder ikke er styreleder i et annet boligsameie knyttet til Strinda Hageby Velforening.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret skal sørge for at representant(er) fra Strinda Hageby Velforening og i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 inkluderes i styremøter, og at det settes av tid i møtene til orientering om aktuelle saker.

(3) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

5) Styret bestemmer om årsmøtet skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Årsmøtet skal likevel gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det. Styret skal i innkalling til digitalt møte sette frist for når et krav om fysisk møte senest kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(6) Styret har ansvar for at digitale møter gjennomføres forsvarlig. I dette ligger at systemet for avholdelse av møtet sikrer at eierseksjonslovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemet må sikre at deltakelsen, seksjonseiernes identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en betryggende måte. Forhåndsstemmer er ikke tillatt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier etter eierseksjonsloven § 22a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Sameiet Strinda Hageby 5 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 719 984	1 880 808	1 720 000	1 907 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		489 762	439 920	460 512	460 512
Andre tillegg		140 400	140 400	140 400	140 400
Andre driftsinntekter	1	0	1 517 192	0	0
Sum driftsinntekter		**2 350 146**	**3 978 320**	**2 320 912**	**2 508 112**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-18 430	-17 553	-17 553	-18 428
Styrehonorar		-130 712	-124 488	-124 488	-130 700
Forretningsførerhonorar		-104 231	-100 901	-106 000	-108 700
Honorar administrative tjenester		-28 858	-7 153	-3 700	-18 300
Eksterne honorar	3	-15 579	-61 286	-30 000	-26 500
Kontingent/felleskostnader	4	-140 400	-140 400	-140 400	-140 400
Drifts- og serviceavtaler	5	-244 985	-327 324	-268 000	-442 400
Vaktmestertjenester		-250 651	-170 854	-80 600	-84 700
Renholdstjenester		-173 846	-173 641	-162 700	-172 500
Løpende vedlikehold	6	-223 862	-331 379	-308 000	-220 000
Periodisk vedlikehold	7	-133 000	-2 133 626	-217 800	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-496 548	-415 294	-460 512	-528 600
Forsikring		-249 320	-189 021	-256 608	-287 468
Kommunale tjenester og renovasjon		-20 442	-17 490	-18 000	-20 000
Energi, felles		-113 000	-165 236	-115 000	-115 000
Andre driftsutgifter	8	-12 107	-12 323	-30 000	-12 900
Sum driftskostnader		**-2 355 973**	**-4 387 968**	**-2 339 361**	**-2 576 596**
DRIFTSRESULTAT		**-5 827**	**-409 648**	**-18 449**	**-68 484**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 757	26 216	20 000	15 000
Netto finansposter		**25 757**	**26 216**	**20 000**	**15 000**
Resultat før skattekostnad		**19 930**	**-383 432**	**1 551**	**-53 484**
Ordinært resultat etter skatt		19 930	-383 432	1 551	-53 484
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**19 930**	**-383 432**	**1 551**	**-53 484**
Disponering av totalresultat:		19 930	-383 432	1 551	-53 484
Overført til annen egenkapital		19 930	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-383 432	0	0

Sameiet Strinda Hageby 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 11	133 011	0
Sum anleggsmidler		**133 011**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	37 149	249 576
Forskutterte kostnader MBU		260 592	-49 638
Periodiserte kostnader		417 258	361 472
Mellomregning Klare Finans	10	36 091	59 389
Opptjente renter		25 746	26 216
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	789 048	592 055
Sum omløpsmidler		**1 565 884**	**1 239 070**
SUM EIENDELER		**1 698 895**	**1 239 070**

Vedlegg

Sameiet Strinda Hageby 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	743 791	723 861
Sum egenkapital		**743 791**	**723 861**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	133 000	0
Sum avsetninger og forpliktelser		**133 000**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		405 897	325 008
Forskudd kunder		55 492	42 334
Forskutterte inntekter MBU		224 424	35 326
Påløpte kostnader		131 819	112 130
Annen kortsiktig gjeld		4 471	410
Sum kortsiktig gjeld		**822 104**	**515 209**
Sum gjeld		**955 104**	**515 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 698 895**	**1 239 070**

Sted:_____, dato:_____

Peter Uran	Stian Tyskø	Eirik Bjørnstad Skoglund
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	899	1 703
Generalforsamling/årsmøte	4 125	4 000
Bankgebyrer	870	802
Andre gebyrer	6 113	5 434
Hjemmeside/internett/TV-abo	100	382
Andre kostnader	0	2
Sum andre driftsutgifter	**12 107**	**12 323**

Andre gebyrer gjelder banktranser, avregning Klare Finans.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**723 861**	**1 107 293**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	19 930	-383 432
Tilført avsetninger	133 000	0
Overført øremerkede midler	-133 011	0
Årets endring i disponible midler	**19 919**	**-383 432**
Disponible midler i periodens slutt	**743 780**	**723 861**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	133 011	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**133 011**	**0**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-133 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-133 000**	**0**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**743 791**	**723 861**

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

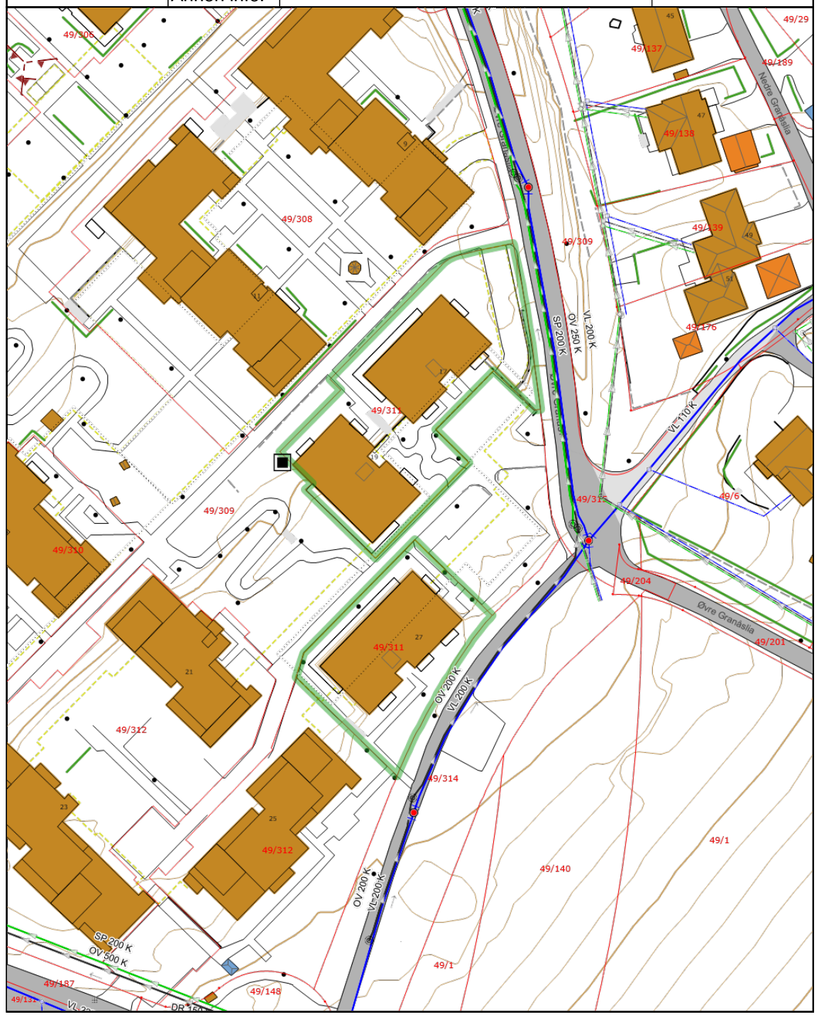
	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	133 011	0
Sum øremerkede bankinnskudd	**133 011**	**0**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	789 048	592 055
Sum bankinnskudd	**789 048**	**592 055**

Trondheim

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 75
Adresse:	Øvre Granåslia 27 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

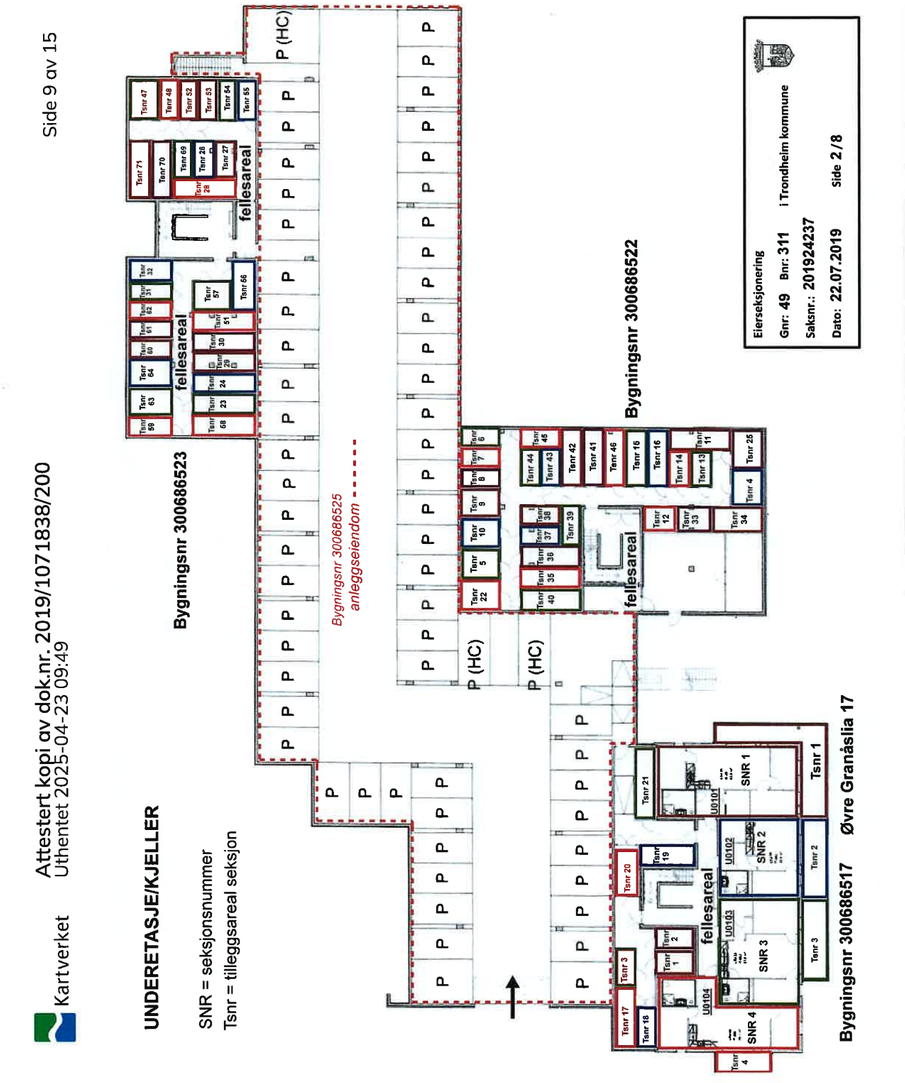
Målestokk
1:1000



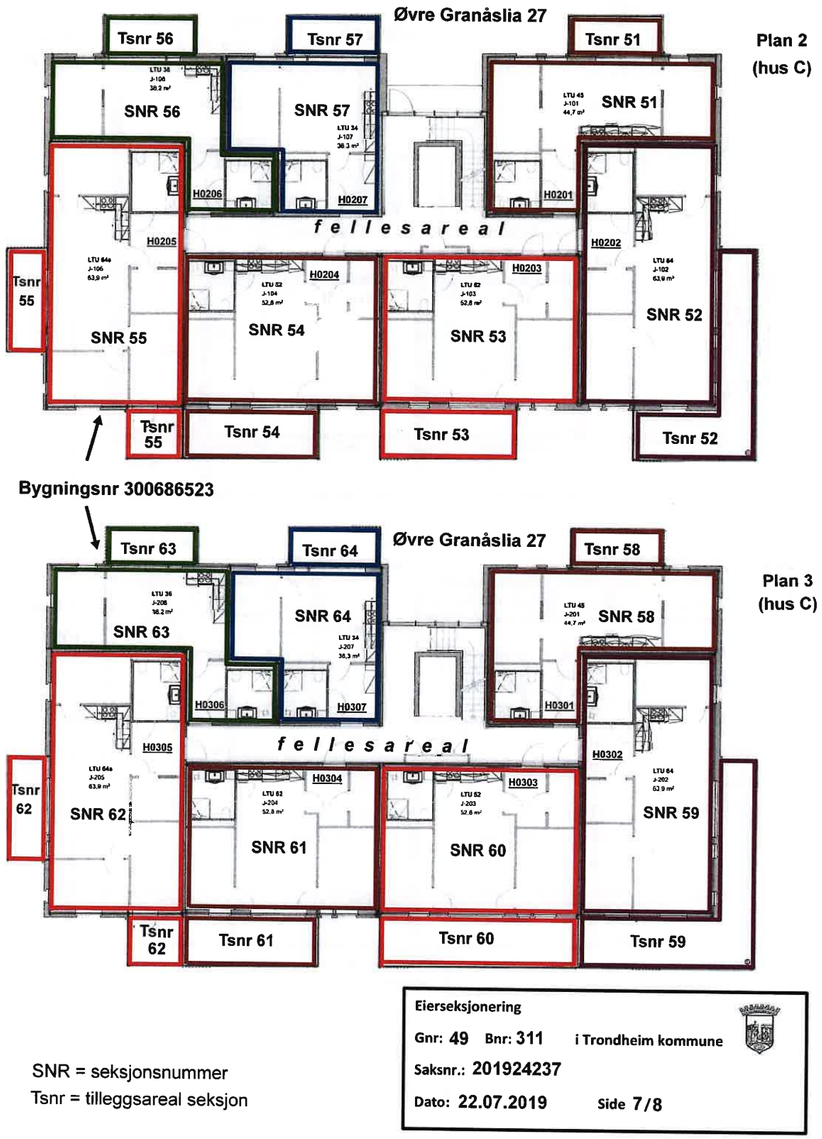
Tegnforklaring

- Teiggrense god nøyaktighet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående trapp
- Bolig
- Bygning under bakken
- Matrikkelnummer
- Gang- og sykkelvegkant
- Annet vegareal avgrensning
- Gang- og sykkelveg
- Hav
- Anleggseiendom
- Teiggrensepunkt
- AnnetGjerde
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Fortauskant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Seksjonert grunneiendom
- Hekk
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Fiktiv bygningsavgrensing
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Husnummer med bokstav
- Gangvegkant
- Vegkantavkjørsel
- Veg
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve 5 m
- Eiendomsinfo

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1071838/200
Uthentet 2025-04-23 09:49
Kartverket



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1071838/200
Uthentet 2025-04-23 09:49
Side 14 av 1



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Notater

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

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:
Øvre Granåslia 27, 7047 TRONDHEIM. Gnr. 49, bnr. 311, snr. 62 i Sameiet Strinda Hageby 5, oppdragsnr.: 1310260124
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@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



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

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