

PROAKTIV

Romslig og lys 3-
roms med lekkert bad
og vestvendt balkong

Beliggende med nærhet til buss,
dagligvare og NTNU.

HENRIK OURENS VEG 19



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Henrik Ourens veg 19, 7069 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 6, andelsnr. 9, org.nummer 955784863 i GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

Prisantydning: 3.300.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Totalpris: 3.807.376,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1967

Rom/soverom: 3/2

BRA: 89 m²

BRA-i: 77 m²

BRA-e: 12 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på borettslagets eiendom. Det medfølger ingen fast parkeringsplass. Les mer om parkering på side 12.

Tomt: 33536.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.700,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på felles lån, felles bygningsforsikring, bredbånd (Telenor), kommunale avgifter, diverse honorarer, drift- og vedlikeholdskostnader m.m.

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

Andel fellesgjeld: 497.386,-

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	20	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegning	Kjerneinformasjon
47	48	57	74
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
81	103	121	125
Opplysninger fra forretningsfører	Kommunale opplysninger	Kontorets side	Budskjema



”

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

Eiendomsmeglerfullmektig:
Aurora Marie Fredriksen



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

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

EN NY HVERDAG

Romslig og lys 3-roms toppleilighet. Lekkert bad fra 2024. TG0/TG1 på alle punkter. Solvendt balkong på 12 kvm.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora M. Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Henrik Ourens veg 19. Leiligheten er en del av Granåsvegen borettslag og nyter en fin beliggenhet i byggets tredje etasje.

Borettslaget har den senere tiden gjennomført flere oppgraderinger, med blant annet nye fasadevegger, vinduer, balkongdører og balansert ventilasjon. Leiligheten holder en gjennomgående god standard, og har fått TG0/TG1 på samtlige punkter i tilstandsrapporten.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Vestvendt balkong på 12 kvm
- Delvis åpent stue- og kjøkkenareal på til sammen 40,9 kvm
- Delikat og flislagt baderom oppusset i 2024
- To gode soverom på henholdsvis 11,3 og 9,3 kvm
- 12 kvm med eksternt bodareal fordelt på tre boder
- Gode parkeringsfasiliteter i borettslaget

Aurora M.F.

Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen



MOHOLT

Kommune: TRONDHEIM / Område: Moholt

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Granåsvegen borettslag, og ligger mellom Moholt og Tunga. Området er veietablert og familievennlig, beliggende innenfor bomringen og med gangavstand til det meste man behøver i hverdagen. Her er det kort gangavstand til et godt kollektivtilbud, dagligvarebutikker, treningssenter og skoler.

Til nærmeste dagligvarebutikk, Bunnpris Angelltrøa, er det kun åtte minutters gange. Butikken har post i butikk og holder åpent på søndager. Moholtssenteret ligger innenfor et kvarters gange og inneholder dagligvarebutikk, apotek, legesenter, restaurant og frisør. I nærområdet finnes det også flere treningssentre, som 3T, Fresh Fitness og Fitnesspoint.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Granåsvegen Linje 15, 311	4 min 🚶 0.4 km
🚊	Leangen stasjon Linje R60, R70	8 min 🚗 3.4 km
🚊	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 🚗 4.8 km
✈️	Trondheim Værnes	28 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	8 min 🚶 0.6 km
Kiwi Strinda PostNord	11 min 🚶 0.9 km

VARER/TJENESTER

📺 Moholtssenteret	13 min 🚶
🏪 Apotek 1 Moholt	14 min 🚶

SPORT

⚽ Eberg ballbane Fotball	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Brøset idrettsplass Fotball, sandvolleyball	9 min 🚶 0.8 km
🚶 TrenHer Angelltrøa	9 min 🚶
🚶 TrenHer Moholt	12 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 St. Olavs Hospital avd. Brøset, Trond...	5 min 🚶
--	---------



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av lavblokkbebyggelse, eneboliger og næring.

Adkomst

Fra Moholt eller Strindheim følger du Brøsetvegen og svinger inn på Henrik Ourens veg. Følg veien i ca. 650 meter. Nummer 19 ligger i den første lavblokken på venstre side. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte

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

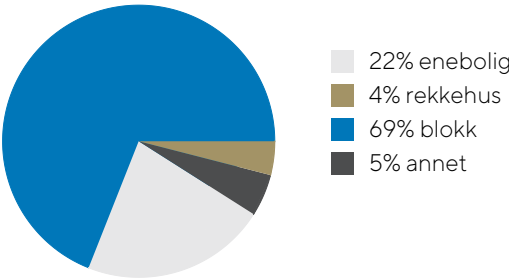
visninger. Se for øvrig kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det kort vei til flere barnehager og skoler, samt et flott idrettsanlegg på Eberg med opplyste kunstgressbaner. Barna i Henrik Ourens veg sogner til Eberg barneskole, som det er i underkant av et kvarters gange til. Blussuvoll ungdomsskole og Strinda videregående skole ligger også i gangavstand fra boligen. Beliggenheten passer dessuten ypperlig i forhold til flere studiesteder. Det er gode bussforbindelser til NTNU på Dragvoll og Gløshaugen, samt Dronning Mauds Minne høyskole på Strindheim.

Borettslaget disponerer store grøntarealer, og i nærområdet er det fine turmuligheter. Fra leiligheten er det gangavstand til Estenstadmarka med flott turterreng året rundt. Her finnes et godt opparbeidet løypenett og turstier, og på vinterstid blir løypene preparert for skigåing. Om sommeren er Estenstaddammen et paradis for badeentusiaster og for dem som ønsker en herlig joggetur i variert terreng. Estenstadhytta er for mange et populært turmål, og i åpningstiden serveres det blant annet ferske kanelboller som kan nytes i solveggen.

BOLIGMASSE



Skolekrets
Eberg skole / Blussuvold skole

Offentlig Kommunikasjon
Det er kort gangavstand til bussholdeplassene Henrik Ourens veg og Angelltrøvegen, hvor bussrute 12 og 10 har hyppige avganger. Kollektivtilbudet gjør det enkelt å la bilen stå for å komme seg til jobb, studier eller andre deler av byen. Flybussen stopper ved Moholtsenteret.



Livet i Henrik Ourens veg 19

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



”
"For oss har den gode
hjemmefølelsen betydd
aller mest!"

Selger: Rikke og Audun

Når kjøpte dere boligen?

Vi kjøpte leiligheten i juli 2023.

Hvorfor skal dere flytte/selge?

Vi har fått ny jobb i hjemstedskommunen vår og har derfor valgt å flytte tilbake dit.

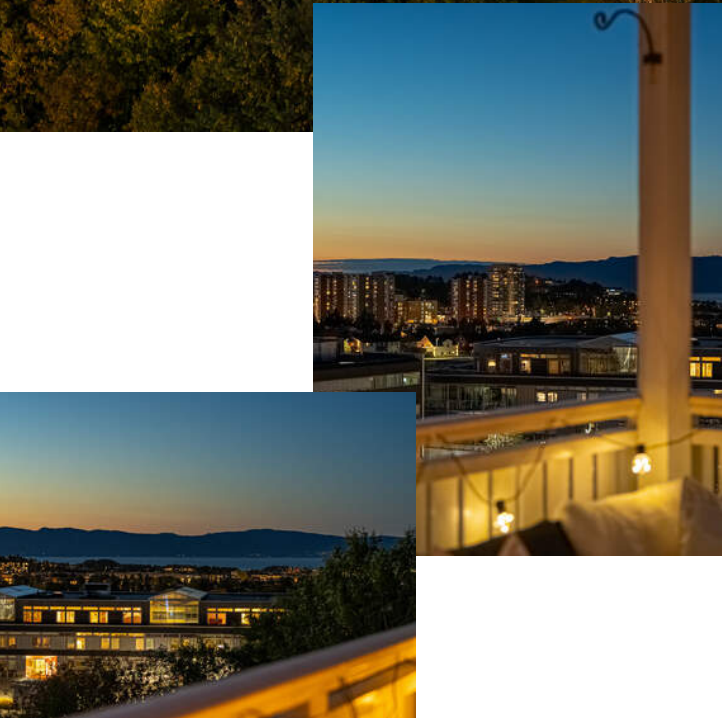
Hva var avgjørende for at dere valgte å bosette dere her?

Leilighetens romslige og praktiske planløsning var viktig for oss. Boligen har i tillegg to gode soverom, vedovn, samt fin utsikt og en romslig balkong med ettermiddagssol. I tillegg satte vi stor pris på rikelig med bodplass, gode bussforbindelser og attraktive fellesarealer som sykkelrom, vognrom, fellesbod og tørkerom.

Har det blitt gjort noe med boligen etter at dere kjøpte den?

Ja, det er gjennomført flere oppgraderinger og forbedringer etter overtakelse. Badet er pusset opp og utvidet, og planløsningen er endret for å gi en mer funksjonell og moderne løsning. Det er installert nytt sikringsskap og lagt opp nye kurser til hovedsoverommet. Begge soverommene har fått nye gulv, og det er montert skyvedørsgarderobe på hovedsoverommet.

Videre er vindusforingen på hovedsoverommet byttet. Vaskemaskinen er flyttet til badet, og det er satt inn nytt kjøkkenskap. Takplafondene er byttet, og balkongen er beiset.



Hvordan er solforholdene på balkongen?

Balkongen har svært gode solforhold, med sol om sommeren fra omtrent kl. 13 og helt ut i kvelden. Her kan man nyte fantastiske solnedganger.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen?

Vi har særlig satt pris på at leiligheten ligger høyt og har fin utsikt. Planløsningen er god og funksjonell, og det nye badet gir en moderne og oppgradert standard. De store og lyse vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys, og boligen har svært gode lagringsmuligheter. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter.

Hva har dere likt best med området?

Området byr på nærhet til flotte turområder, samtidig som det er kort avstand til dagligvarebutikker og kollektivtransport. Beliggenheten oppleves som bortgjemt og rolig, men likevel svært sentral. Det er også overraskende lite støy i området.

Hvordan er naboene?

Naboene er rolige og hyggelige.

Vinter – vår – sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Boligen har et godt og behagelig innemiljø gjennom hele året, takket være ny fasade, nye vinduer og balansert ventilasjon. Når høsten og vinteren kommer, sørger vedovnen for lun og behagelig varme. Snømåking er inkludert i fellesutgiftene, noe som gjør vinteren enkel. Om sommeren er det fine solforhold som gir lyse og trivelige dager både inne og ute.

Beskriv boligen med 3 ord:

Hjem, romslig og fredfullt.

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL HENRIK OURENS VEG 19

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

Parkering

Biloppstillingsplasser på borettslagets eiendom. Det medfølger ingen fast parkeringsplass.

El-bil lading

Borettslaget har 12 ladepunkter for elbil. Systemet for ladning er www.Charge365.no, og laderne er av typen Zaptech.

Garasjer

Borettslaget har totalt 49 bilgarasjer, hvorav 48 er til utleie, og én er avsatt som vaktmestergarasje. Borettslagets garasjer tildeles etter ansinitet. Styret fastsetter overdragelsesprisen for garasjen, samt pris for garasjeleie.

Tomtestørrelse

33 536 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet fellestomt for borettslaget på 33 536,4 kvm iht. matrikkelutskrift mottatt av kommunen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligblokk er oppført i betongkonstruksjon. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er flatt og teknet med folie. Vinduer med isolerglass.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en

karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 4

TG1: 4

TG2: 0

TG3: 0

TG IU: 0

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Anders Selbekk Olsen (befaringsdato: Onsdag, 24. september 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Svar:

"Ja, i 2024 av faglært. Oppussing av bad, inkludert sammenslåing av wc og bad."





Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Svar: "Ja. Svelling av mdf utforinger vindu soverom grunnet åpent vindu. Disse utforingene ble byttet i januar 2026 av eier."

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Svar: "Ja, i 2018 av faglært. Rehabiliteringsprosjekt i regi av borettslaget. Nye balkonger, ny kledning, nye vinduer, ny dør til balkong og etterisolering av yttervegger."

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Svar: "Ja. Vet det har vært et observert tegn til fukt i kjeller hos andre oppganger i borettslaget, men ikke i vår blokk."

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Svar: "Ja, i 2024 av faglært. Utskifting sikringskap, nye kurser til bad: stikkontakter, downlights, vifte, bryter, dimmer, termostatt, varmekabel og varmtvannsbereder. Nye kurser til soverom: stikkontakter, bryter og lampe. Nytt uttak multimedia stue." og "Ja, i 2025 av ufaglært. Bytte av plafond sov 1, sov 2 og gang. Takhengt med krok og kabelklemme/sukkerbit."

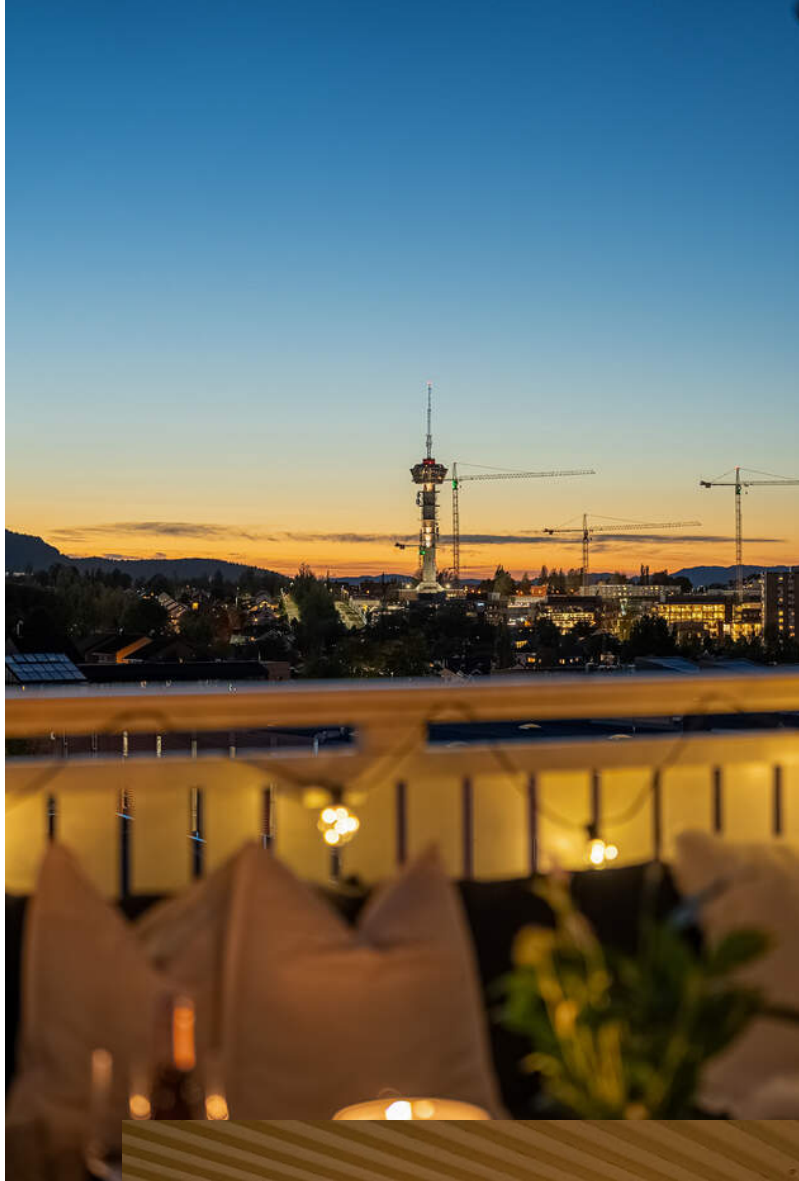
Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Svar: "Ja. Rørfornyng er gjennomført i borettslaget i 2024."

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Svar: "Ja, i 2024 av faglært. Rørfornyng i hele borettslaget." og "Ja, i 2024 av faglært. Nye rør ifbm oppussing av bad. Rør i rør."

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Svar: "Alle pipeløp i borettslaget er rehabilitert i 2021."

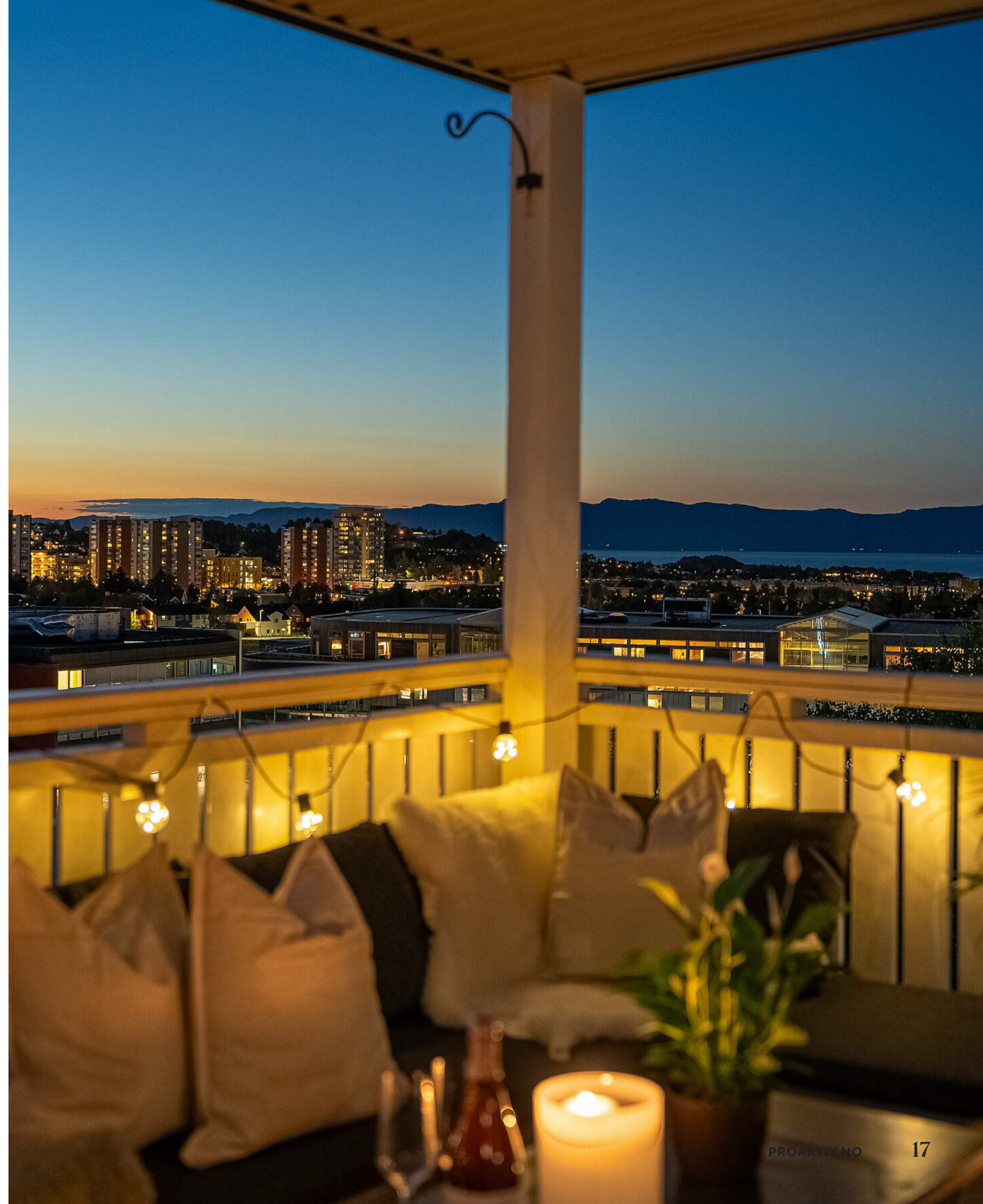
Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet? Svar: "Det foregår planarbeid ifbm utbygging brøsetekra."

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Svar: "Sagd ut til dør i bærende betongvegg til soverom ifbm renovering av bad. Dette er søkt og godkjent av både borettslag og kommune. Søk i regi Norconsult." og "Det forekommer noe knirking på enkelte steder gulv hovedsoverom."



BALKONG PÅ 12,2 KVM

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og har en vestvendt balkong.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora M. Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Henrik Ourens veg 19. Leiligheten er en del av Granåsvegen borettslag og nyter en solvent beliggenhet i byggets tredje etasje. Borettslaget har den senere tiden gjennomført en omfattende rehabilitering med blant annet nye fasadevegger, vinduer, balkongdører og balansert ventilasjon.

Velkommen inn!

Via felles trappeoppgang tar man seg opp til leilighetens etasje. Forbi inngangsdøren venter en praktisk entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg skoene. Entreen er innredet med et praktisk garderobeskap, og har videre adkomst til leilighetens baderom, et av totalt to soverom, og et delvis åpent stue- og kjøkkenareal.

Oppholdsrommet har et samlet areal på 40,9 kvm og oppleves lyst med vinduer på begge sidene av rommet. Ved kjøkkenet er det god plass til en større spisestue, hvor man kan samle venner og familie til hyggelige måltider. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter og fremstår innholdsrik. Oppvasmaskin medfølger handelen, samt kjøleskap og komfyr om ønskelig.

Stuen har en praktisk utforming som gir god plass til sofa, mediemøblement og øvrig møblering. Oppholdsrommet er malt i tidsriktige farger og de store vindusflatene gjør rommet lyst og innbydende. På stuen er det uttak for bredbånd som er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Vedovnen sørger for lun varme på kjølige kvelder.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong. Balkongen er stor og lun og måler hele 12 kvm. Her kan godværsdagene nytes til det fulle med sol, grilling og avkobling.

Leiligheten har to gode soverom på henholdsvis 11,3 kvm og 9,3 kvm, som begge har lekkre gulv. Soverommene er romslige, med plass til både dobbeltseng og ønsket gardobeløsning. Det største soverommet ligger med adkomst fra stuen, og er innredet med en medfølgende skyvedørsgardrobe og vegghegnt nattbord. Leilighetens andre soverom ligger med adkomst fra gangen.

Baderommet ble pusset opp i 2024 og har fått tilstandsgrad 0 i taksmannens rapport. Her har man en rekke attraktive kvaliteter med blant annet downlights i himlingen og kvalitetsfliser fra Modena. Rommet er videre innredet med dusjvegger i glass, dusjgarnityr, vegghegnt toalett, en delikat baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Utover ovennevnte arealer medfølger rikelig med bodareal, og det er gode parkeringsfasiliteter i borettslaget.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 8 kvm

Total BRA: 8 kvm

3. etasje

BRA-i: 77 kvm

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 81 kvm





Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 12 kvm

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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.

Energimerke

Rød G

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 5 890 kWh. Årlig kostnad er ca. kr 8800,- inkludert nettleie. Beløpene er basert på selgeres forbruk og avtaler og kan derfor variere.

Info energiklasse

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD. Energiattest er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Elektrisk varme i gulv på bad. Vedovn.

Moderniseringer og påkostninger

2024

- Oppussing av bad, inkludert sammenslåing av wc og bad.
- Utskifting sikringsskap.
- Nye kurser til bad: stikkontakter, downlights, vifte, bryter, dimmer, termostat, varmekabel og varmtvannsbereder.
- Nye kurser til soverom: stikkontakter, bryter og lampe.
- Nytt uttak multimedia stue.
- Rørfornyng i regi av borettslaget.

2021

- Rehabilitering av pipeløp i regi av borettslaget.

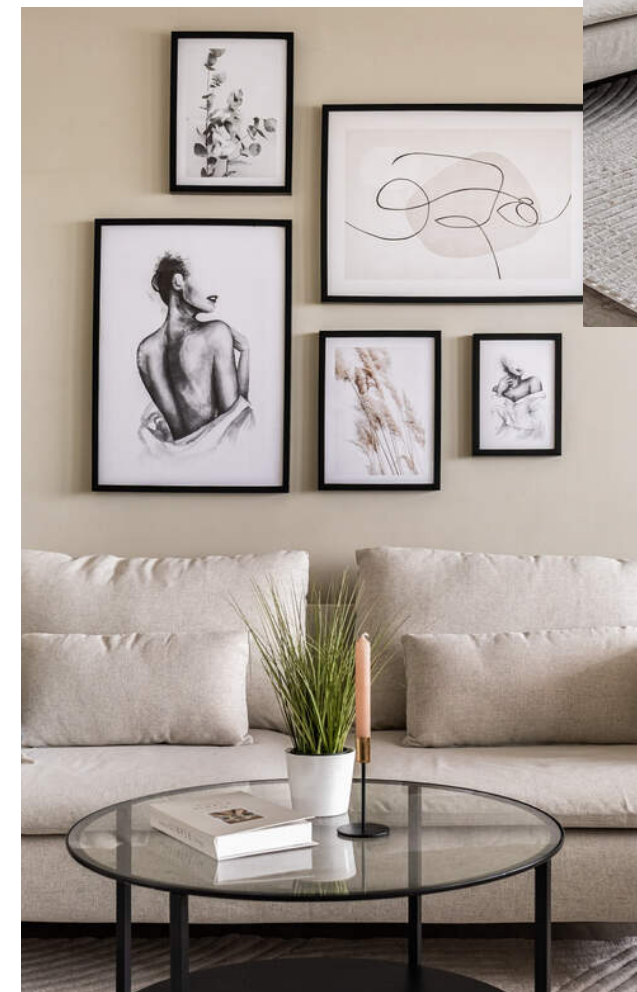
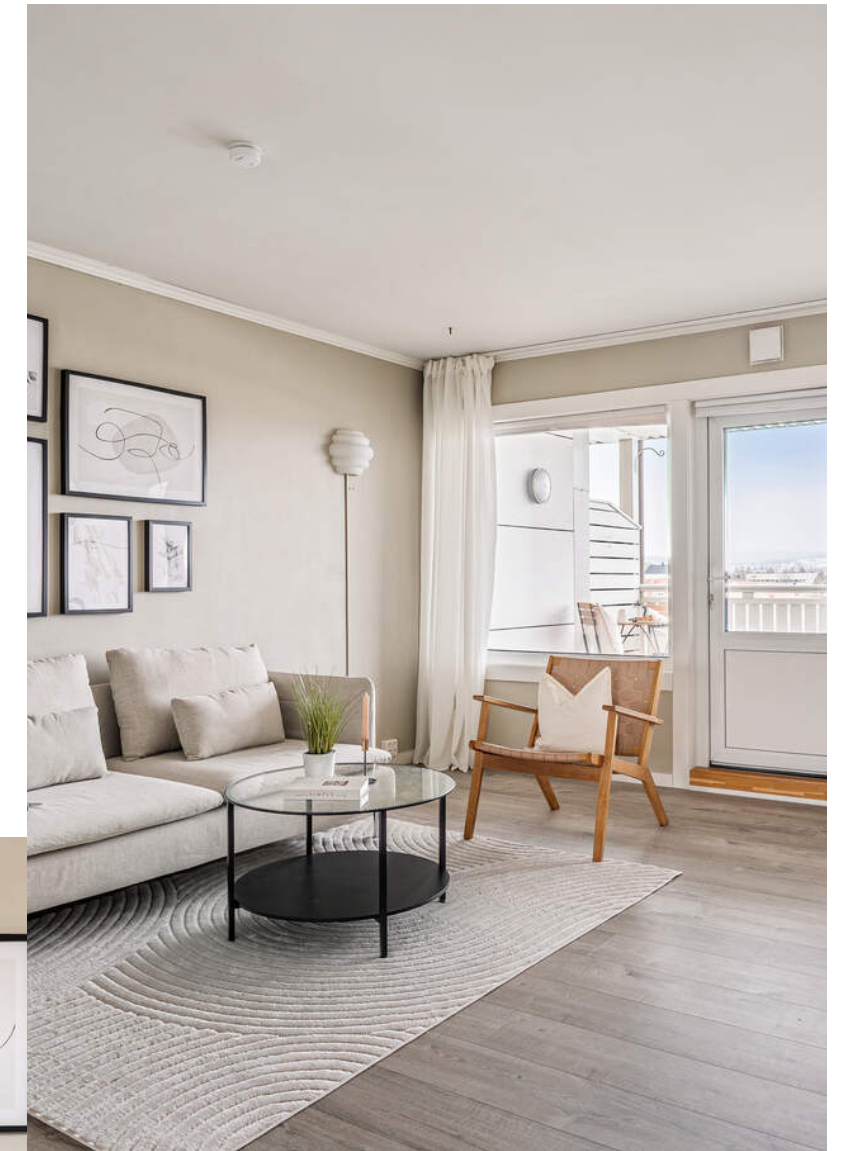
2017/2018

- Nye balkonger, ny kledning, nye vinduer, ny dør til balkong og etterisolering av yttervegger i regi av borettslaget.



LYST OG INNBYDENDE OPPHOLDSROM

Stuen, sammen med kjøkkenet, har et samlet areal på 40,9 kvm. Plansløsningen og fargevalgene gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov.







KJØKKEN OG SPISEGRUPPE

Ved kjøkkenet er det god plass til en større spisestue. Kjøkkeninnredningen oppleves innholdsrik og har hvite, profilerte fronter. Oppvaskmaskin medfølger handelen, samt kjøleskap og komfyr dersom ønskelig.







HOVEDSOVEROM

Leilighetens største soverom har adkomst fra stuen og måler 11,3 kvm. Rommet er innredet med et romslig garderobeskap og vegghengte nattbord, som medfølger handelen.



SOVEROM PÅ 9,3 KVM

Leilighetens andre soverom har adkomst fra entréen, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.





BADEROM FRA 2024

Baderommet ble pusset opp i 2024 og har fått tilstandsgrad 0 i takstmannens rapport. Rommet er innredet med dusjvegger i glass, dusjgarnityr, vegghengt toalett, en delikat baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.



PLANTEGNING



Henrik Ourens veg 19
3. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Granåsvegen borettslag, og ligger mellom Moholt og Tunga. Området er veletablert og familievennlig, beliggende innenfor bomringen og med gangavstand til det meste man behøver i hverdagen. Her er det kort gangavstand til et godt kollektivtilbud, dagligvarebutikker, treningssenter og skoler.

Til nærmeste dagligvarebutikk, Bunnpris Angelltrøa, er det kun åtte minutters gange. Butikken har post i butikk og holder åpent på søndager. Moholtsenteret ligger innenfor et kvarters gange og inneholder dagligvarebutikk, apotek, legesenter, restaurant og frisør. I nærområdet finnes det også flere treningssentre, som 3T, Fresh Fitness og Fitnesspoint.

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning | Eierskifte

Om borettslaget

Granåsvegen Borettslag består av 90 andelsleiligheter, fordelt på 4 bygninger.

Fremtidig vedlikeholdsplan og rehabilitering: Det er nylig gjennomført en omfattende rehabilitering av fasadevegger, nye vinduer, nye balkongdører og balansert ventilasjon, samt gjennomført piperehabilitering.

Styret er også i ferd med å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan noe som kan medføre en ytterligere økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

6.700,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på felles lån, felles bygningsforsikring, bredbånd (Telenor), kommunale avgifter, diverse honorarer, drift- og vedlikeholdskostnader m.m.

Andel fellesgjeld

497.386,- per tirsdag, 20. januar 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har ifølge rapport fra forretningsfører en samlet gjeld på kr 44 765 131,- per januar 2026. Fellesgjelden er fordelt på tre lån med følgende vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 146379573
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,14%
Restsaldo 32 388 635,00
Innfrielsesdato: 20.05.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207983942
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 3 358 956,00
Innfrielsesdato: 30.09.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208309250
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo 9 017 540,00
Innfrielsesdato: 30.06.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi per 31.12.2024:

Årsresultat: kr -11 329 299,-. Overført fra opptjent egenkapital og udekket tap.

Disponible midler: kr -546 362,-. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler for 2025. Tiltaket er økning av felleskostnadene, samt en midlertidig kassekreditt på kr 600 000,-.

Egenkapital: kr -1 827 534,-. Den negative egenkapitalen skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

Kjerneinformasjon

Dyrehold

Dyrehold er tillatt forutsatt at det foreligger gode grunner for dyrehold, og at dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets øvrige beboere. Selv om det er tillatt med dyrehold i borettslaget skal det alltid søkes på forhånd til styret fra den som ønsker å holde dyr. Tillatelsen fra styret gis til et bestemt dyr, og kan følgelig ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad. Borettsshaveren som har dyr forplikter seg til å respektere de vedtekter og ordensregler som gjelder og herunder særskilt hensynta de øvrige beboeres bruk av fellesarealer m.v. Les mer om dyrehold i borettslagets "regler for dyrehold" vedlagt i prospektet.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer8731053

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

890.897,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.563.586,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

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

Strøm
Årlig forbruk: 5 890 kWh
Årlig kostnad: kr 8 800,- inkludert nettleie
Oppdragsgiver har ikke tegnet Norgespris på strøm.

Innboforsikring
Leverandør: Gjensidige
Årlig kostnad: kr 1 100,-

Garasjeleie
Årlig kostnad: kr 4 000,-
Kr 1 000,- per kvartal

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

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger attest for Henrik Ourens veg 19-21 om at bygget er oppført etter godkjente tegninger. Attesten er datert 10.10.1969 og utstedt av Trondheims Bygningskontroll. Det bemerkes i attesten at tilfluksrom må utføres etter forskriftene. Eiendommen er registrert som tatt i bruk i kommunens matrikelutskrift.

Videre foreligger ferdigattest for utsaging i bærende betongvegg for ny dør, datert 21.05.2024.

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

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger, og følgende bemerkes:

- Baderom, wc og deler av gangen er sammenslått i forbindelse med utvidelse og oppussing av badet. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl.

brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse m.m. iht. reguleringsplan r1057c, stadfestet 12.09.1967. Deler av eiendommen reguleres også av følgende reguleringsplaner: r0366, r0125, r1174b og r20210010. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, samt byggegrenser, utbygningsvolum og funksjonskrav i kommuneplanens arealdel 2022-2034. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Følgende reguleringsplaner/arbeid i området har betydning for eiendommen:

r20230033: Det foreligger planforslag for detaljregulering av Brøseteka 5, 7 og 13. Planforslaget legger blant annet til rette for ni blokker på tre til seks etasjer. Det gjøres særskilt oppmerksom på at planområdet grenser direkte til borettslagets tomt i vest, og ligger i front av denne leiligheten. Planen legger blant annet til rette for blokkbebyggelse på 6 etasjer i front av denne leiligheten. Det må følgelig tas høyde for at sol- og utsiktsforholdene vil kunne påvirkes.

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

r20210010: Det foreligger planforslag for detaljregulering av Granåsvegen 1, 3 og 9, som ble lagt ut til offentlig ettersyn 15.01.2025. Planforslaget skal legge til rette for ny boligbebyggelse med fellesfunksjoner, skole med idrettsfasiliteter, barnehager og arealer hvor det tillates utadrettet virksomhet i første etasje mot Brøsetjordet. Planlagt bebyggelse er variert med blant annet felleshus på to etasjer, saltakshus på fire etasjer, leiligheter på fem etasjer og trebokshus på seks/åtte etasjer. Planinitiativet inneholder ca. 1.600 boenheter hvorav ca. 120 rekkehus.

r20240018: Det foreligger planforslag for detaljregulering av Søndre del av Brøset. Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse med fellesfunksjoner, kontor, nærmiljøanlegg, skole med idrettsfasiliteter, barnehager, gjenbruk av eksisterende bebyggelse, og arealer hvor det tillates utadrettet virksomhet i første etasje mot Brøsetjordet. Området ligger nord for eiendommen.

r20210042: Det foreligger godkjent detaljregulering for del av Brøset med tilliggende veger. Planen skal legge til rette for bygging av boliger med innslag av næringslokaler, et lelse- og velferdssenter, grønnstruktur og fellesfunksjoner og tilhørende infrastruktur. Området omfattet av reguleringen ligger nord for r20240018.

r20240040: Det er igangsatt planlegging for detaljregulering

av Brøsetvegen, strekningen Gildheim-Brøset. Planen omhandler etblering av ny toveis sykkelveg med fortau.

r20210023: Det er igangsatt planlegging av detaljregulering av Tungasletta og del av Ingvald Ystgaards veg og Granåsvegen. Hensikten med planforslaget er å etablere en del av et vedtatt hovednett som skal være attraktivt for syklende og gående gjennom hele året, og som oppleves trygt og trafiksikkert for alle.

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.

Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

3.807.376,-

Omk. kjøper beskrivelse

3 300 000,00 (Prisantydning)
497 386,00 (Andel av fellesgjeld)

3 797 386,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 798 476,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 807 376,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

I dette oppdraget er det avtalt at følgende ikke medfølger i handelen:
- Nettingkurver i garderobeskap på hovedsoverom

Det er videre avtalt at følgende medfølger i handelen:

- Takhengt og vegghengte lamper stue
- Ekstra høyskap tilhørende kjøkken
- Plissegardiner
- Oppvaskmaskin

- Garderobeskap i gang
- Smartbelysning stue
- Nattbord hovedsoverom

Komfyr og kjøleskap medfølger om ønskelig.

Eier

Rikke Høstmark Ingebretsen
Audun Thorsheim Selmer

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 fast vederlag tilsvarende kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 21 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, grunnboksutskrifter kr 250,-, visning kr 2 950,- pr stk, overtakelse kr 2 000,-, kredittkostnad kr 3 000,-, e-signeringskostnad kr 500,- og salgsgaranti kr 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 31 516,-. Utleggene omfatter tinglysing av sikringsobligasjon, eierskiftegebyr til forretningsfører, opplysningsgebyr til forretningsfører, oppgjørskostnad, foto, tilstandsrapport og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget, med unntak av kostnadene til takstmann og kommunal informasjon. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer det evt. kostnader for boligselgerforsikring.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & 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.

Kjerneinformasjon

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

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

Dato salgsoppgave
19.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Henrik Ourens veg 19, 7069 TRONDHEIM

26 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Henrik Ourens veg 19

Postadresse

Henrik Ourens veg 19

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Flyttet inn ved overtakelse juli 2023. Bodd fast i boligen siden da.

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8731053

Informasjon om selger

Selger

Ingebretsen, Rikke Høstmark

Selger

Selmer, Audun Thorsheim

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.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing av bad, inkludert sammenslåing av wc og bad.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim mur og våtrom AS, Stiftstaden rør AS, Elektrikerservice AS, Josa bygg AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Svelling av mdf utforinger vindu soverom grunnet åpent vindu. Disse utforingene ble byttet i januar 2026 av eier.

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2018

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabiliteringsprosjekt i regi av borettslaget. Nye balkonger, ny kledning, nye vinduer, ny dør til balkong og etterisolering av

Side 2

48

HENRIK OURENS VEG 19

PROAKTIV.NO

49



yttervegger.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Trebetong AS, TOBB, Rojo Arkitekt

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

Vet det har vært et observert tegn til fukt i kjeller hos andre oppganger i borettslaget, men ikke i vår blokk.

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Utsifting sikringskap, nye kurser til bad: stikkontakter, downlights, vifte, bryter, dimmer, termostat, varmekabel og varmtvannsbereder. Nye kurser til soverom: stikkontakter, bryter og lampe. Nytt uttak multimedia stue.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Elektrikerservice AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2025

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Bytte av plafond sov1, sov2 og gang. Takhengt med krok og kabelklemme/sukkerbit.

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

Rørfornyng er gjennomført i borettslaget ila 2024

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rørfornyng i hele borettslaget

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Olimb AS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2

Årstall
2024

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye rør ifbm oppussing av bad. Rør i rør.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Stiftstaden Rør AS

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Alle pipeløp i borettslaget er rehabilitert i 2021.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ 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

Side 5

Vedlegg

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det foregår planarbeid ifbm utbygging brøsetekra.

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

Skriv opplysningene her:

Sagd ut til dør i bærende betongvegg til soverom ifbm renovering av bad. Dette er søkt og godkjent av både borettslag og kommune. Søk i regi Norconsult.

Det forekommer noe knirking på enkelte steder gulv hovedsoverom.

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.

Side 6

52 HENRIK OURENS VEG 19

PROAKTIV.NO 53



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95388009

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Selmer, Audun Thorsheim	2026-01-26

Identification

 Selmer, Audun Thorsheim

Name	Date
Ingebretsen, Rikke H	2026-01-26

Identification

 Ingebretsen, Rikke H

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Selmer, Audun Thorsheim Ingebretsen, Rikke H	26/01-2026	BANKID
	17:13:07	BANKID
	26/01-2026	
	17:06:22	



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Henrik Ourens veg 19

7069 TRONDHEIM

5001/50/0/6/9/0

Rapportdato

19.02.2026

TG 0		4
TG 1		4
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

Befaring utført den 24.09.2025 av:



Anders Selbekk Olsen
Witsø og svea takst AS

Travbaneveien 1
7044 Trondheim

+4741164016
anders@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 22 års erfaring i byggebransjen og tilstandsvurdering av bolig.



Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

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

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

Om boligen

Adresse: Henrik Ourens veg 19 , 7069, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/50/0/6/9/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1967

Tomt: 33 536.40 m²

Hjemmelshaver(e): Rikke Ingebretsen, Audun Thorsheim Selmer

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligblokk er oppført i betongkonstruksjon. Fasader er kledd med fasadeplater. Taket er flatt og tekket med folie. Vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Opplysninger fra selger og tidligere salgsoppgave: Renover og utvidet bad i 2024. Nye fronter på kjøkken i 2021, ekstra skap i 2025. Fasader og vinduer byttet i ca 2019. Pipe renover med stål innsats i 2021.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1. etasje			
BRA-i 77 m²	BRA-e 4 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 12 m²
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad, 2 soverom, kjøkken/spisestue og stue.	Beskrivelse av BRA-e Bod via felles gang.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.

Kjeller			
BRA-i 0 m²	BRA-e 8 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e 2 boder.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Sum areal			
BRA-i 77 m²	BRA-e 12 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal 12 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 89 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 77 m² / S-Rom: 0 m²

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

i

Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Fremvist samsvarserklæring og dokumentasjon på bad via boligmappa.no

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Oversendt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

20.01.2026.

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente tegninger ifm søknad er fra 03.04.2024 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest for utsaging av i bærevegg for ny dør er datert 21.05.2024.

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

Nei

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

3

Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Pvc-vinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdør har B30 brannklassifisering og 35DB lydreduksjon.
Pvc-balkongdør med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer er datert 2017.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

TG 1:Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

 Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

4

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet ble renover og utvidet i 2024.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

På boligmappa.no.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Visuell kontroll med krysslaser påviser fall på gulv, dusjsone er senket og har lokalt fall til sluk. Det måles en høydeforskjell på 30mm fra gulv ved dør til gulv ved sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Levetid:

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

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

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert sluk i dusj.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig mansjett under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0



Kommentar:

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk med fuktsensor, tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0



Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.



Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.



Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

5

Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl, Stålinnsats

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Teglpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Pipe er rehabilitert med stålinnsats.
Vedovn i stue.
Pipe vedlikeholdes av B/L.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

6

Kjøkken

TG 1

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter over stekesone og rommet ventileres med balansert ventilasjon(rom ventilatorer).

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.
Frittstående komfyr og opplegg til oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra kjøkkenvask.
Ingen vesentlige skader eller avvik avdekker på innredning, normal bruksslitasje.

Levetid:

 Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

7

VVS

TG 1

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Romventilatorer.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

VVB er montert i kjøkkeninnredning, denne rommer 28liter og er produsert i 2020. Sikkerhetsventil er ført til avløp. VVB på ca 120 liter fra 2021 på bad.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem) på bad og kobber på kjøkken.. Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Boligens rom ventileres med balansert ventilasjon(romventilatorer).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

!

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

!

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

!

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

16/17

72

HENRIK OURENS VEG 19

Vedlegg

8

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:

Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Nye sikringer, installasjon på bad og soverom i 2024.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Fremvist samsvarserklæring på boligmappa.no

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken i bad er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt. Varmtvannstanken i kjøkken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt. I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Fast tilkobling av varmtvannsbereder i kjøkken anbefales.

HENRIK OURENS VEG 19 - 5001/50/0/6/9/0

17/17

PROAKTIV.NO

73



Adresse	Henrik Ourens veg 19
Postnr	7069
Sted	TRONDHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	50
Bnr.	6
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	182253693
Bolignr.	H0302
Merkenr.	7749a8eb-3bf7-4376-9d6a-0cef356e4f18
Dato.	20.03.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Redusér innnetemperaturen
 - Montering tetningslister
 - Tetting av luftlekkasjer

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1968
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	Betong
Ant. etg. med oppv. BRA:	77
Detaljert vegger:	1
Detaljert vindu:	Nei
	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Henrik Ourens veg 19
Postnr/Sted: 7069 TRONDHEIM
Bolignr: H0302
Dato: 20.03.2023 12:48:03
Energimerkenr: 7749a8eb-3bf7-4376-9d6a-0cef356e4f18

Gårdsnr: 50
Bruksnr: 6
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 182253693

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

4.03 (Leilighetsmappe)

HUSORDENSREGLER FOR
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

Et godt bomiljø er i første rekke avhengig av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensregler laget.

§ 1. Ansvar - omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder i borettslaget.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

§ 2. Fellesanlegg - lekeplasser - dyrehold - parkering

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger, og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne selv - unødige omkostninger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter.

Ballspill må bare foregå på anvist lekeplass. Sykling er ikke tillatt på plenene.

Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse fra styret i hvert enkelt tilfelle. Enhver borettsshaver som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte dyr må respekteres.

§ 3. Renhold

Utfør renhold av trapper, ganger, boder og kjellerrom etter avtalt turnusliste i gangen.

§ 4. Avfall

Søppelsjaktene er kun beregnet for husholdningsavfall. Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte. Pakk avfallet godt inn før det kastes. Unngå brannfarlig avfall, for eksempel varm aske o l, fyller fuktet med olje eller annen brannfarlig veske. Lås søppelsjakten og ta ut nøkkelen etter bruk.

Bruk den oppsatte papircontainer fra renholdsverket til papp- og papiravfall.

Vær oppmerksom på at mating av dyr og fugler, og matrester som etterlates utendørs kan lett trekke rotter og mus til husene.

§ 5. Ro og orden

Unngå unødig bråk i leilighet, trapper og ganger, og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger.

Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeider som medfører sjenerende støy - banking, boring, sliping m m - må ikke foregå på søndager og helgedager eller mellom kl 22.00 og kl 07.00 på hverdager.

Lås alltid dørene til kjellerrom og tørkerom. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 22.00.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende i trapperom eller oppganger. Egne boder benyttes til dette formål.

§ 6. Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e l i den kalde årstid slik at vann/avløpsrør ikke blir frostska-

det. Framleie av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først en begrunnet søknad til styret. La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp markiser, antenner, flaggstenger, skilt e l før naboene er forespurt og styret har samtykket.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Brannmelder og brannslukningsapparat skal være montert. Bruk aldri bart lys i kjelleren.

§ 7. Baderom, w c, kraner og ledninger
Borettsshaveren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. På klosset må det bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskåla. Det vil bare føre

til at avløpet går tett og at borettsshaverne får omkostninger med å stake opp.

§ 8. Plikter - mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboere må derfor sette seg inn i - og følge dem.

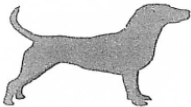
For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det unødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig misligholdt av leieavtalen og føre til oppsigelse av andelseieren- jfr husleiekontrakten.

Trondheim de 27. mai 1991

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

4.04 (Leilighetsmappe)

REGLER FOR DYREHOLD I
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG



Vedtatt av styret den 4.10.2006, og med hjemmel i vedtektene, jfr. Borettslagslovens bestemmelser.

1

Dyrehold er tillatt i borettslaget forutsatt at det foreligger gode grunner for dyrehold, og at dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets øvrige beboere. Allergiplager hos beboere i borettslaget vil alltid regnes som ulempe.

Eiere av dyr erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, for eksempel skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m v.

2

Selv om det er tillatt med dyr i borettslaget skal det alltid søkes på forhånd til styret fra den som ønsker å holde dyr. Tillatelsen fra styret gis et bestemt dyr, og kan følgelig ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.

3

Borettsshavere som har dyr forplikter seg til å respektere de vedtekter og ordensregler som gjelder og herunder særskilt hensynta de øvrige beboeres bruk av fellesarealer m.v.

4

På borettslagets område skal dyr være i bånd og/eller under kontroll av eier. Når det gjelder katter m.v. er eier ansvarlig på samme måte, herunder å påse at dyr ikke gjør fra seg på lekeplasser, gressplener eller lignende til sjenanse for de øvrige andelshavere. Eier av dyr står selv ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyrene.

5

Ved vesentlig mislighold av disse bestemmelser vil borettslagsloven kunne komme til anvendelse. Gjentatte klager på dyrehold vil regnes som vesentlig mislighold.

REGLER OM DYREHOLD I GRANÅSVEGEN BORETTSLAG:

1. Dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslagets beboere er dyrehold tillatt.
2. Det skal alltid søkes borettslagets styre om tillatelse til å holde dyr. Tillatelsen gis til ett bestemt dyr og kan følgelig ikke overføres til nytt dyr uten etter søknad.
3. Borettsshaveren som holder dyr er registreringspliktig og må skriftlig forplikte seg til å respektere reglene for dyrehold i borettslaget. Likeså skal de generelle regler/lover og båndtvang alltid overholdes. Denne bekreftelse innebærer også at eieren godkjenner å måtte skille seg av med dyret hvis retningslinjene ikke følges.
4. Styret vil vurdere tillatelsen på nytt hvis det senere mottar begrunnede klager på dyreholdet, for eksempel sjenerende støy, lukt og/eller aggressivitet fra dyret. Tillatelsen vil også bli gitt ny vurdering hvis bestemmelsene i **pkt 5 og 6** brytes og blir påklaget.
5. På borettslagets område skal dyret være i bånd og under full kontroll av eier eller person/barn over 10 år som er fortrolig med dyrets gemytt og dressurspråk
6. Av hygieniske hensyn gjelder følgende:
 - 6.1 Det er ikke tillatt å lufte/leie dyr i områder bestemt tillekeplass for barn
 - 6.2 Eierne plikter å fjerne ekskrementer etter dyret.

REGISTRERINGSSKJEMA

Dyrets eier:

Adresse:

Art:

Rase:

Navn:

Kjønn:

ERKLÆRING

Jeg bekrefter med dette at jeg vil rette meg etter det til en hver tid gjeldende reglement for dyrehold i **Granåsvegen Borettslag**. Jeg er innforstått med at brudd på nevnte reglement kan medføre at jeg må skille meg av med dyret.

Underskrift av dyrets eier

Trondheim: _____

underskrift

Parkeringsbestemmelser

Granåsvegen Borettslag

Styret har på vegne av borettslaget inngått avtale med Trondheim Parkering KF om kontroll av borettslagets parkeringsareal.

Starttidspunkt: tirsdag 29.mai 2012

1. Reserveerte parkeringsplasser:

Området er skiltet og vil være reservert for beboere i tidsrommet mandager til fredager fra kl. 07.00 til kl. 17.00. Alle som parkerer på reserverte plasser må benytte parkeringsbevis/oblater som festes på venstre side av bilens frontrute. Dersom en husstand har mer enn en bil kan en så langt det er mulig kvittere ut ytterligere oblat. Brukerne må være bosatt i borettslaget.

2. Gjesteparkering:

Ettersom alle parkeringsarealer er fri etter kl. 17.00 alle hverdager og i helger, kan gjester parkere fritt. Dersom gjesten(e) skal parkere i tiden kl.07.00-17.00 på virkedager, er det derimot nødvendig med tillatelse i form av parkeringsbevis/oblat. Disse kan også kvitteres ut. Dersom gjesten(e) har behov for parkering i lengre perioder må det foreligge tillatelse fra B/L i forkant av parkeringen. Tillatelsen skal ligge godt synlig i bilens frontrute for kontroll.

Beboerne bør informere sine gjester om borettslagets parkeringsreglement.

3. Parkering på borettslagets gangveger og foran blokkene er forbudt:

Det tillates stans for nødvendig av- og pålessing, forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet.

Parkerte kjøretøy kan bli ilagt kontrollavgift og kan bli borttauet. Påbudet er nødvendig for å sikre fremkommelig kjøreveg for utrykningskjøretøy og for adkomsten til våre søppelrom, samt i henhold til offentlig skilting for Henrik Ourens vei og Ole A Wolds vei.

4. Uregistrerte kjøretøy:

Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte/avskilte kjøretøy. Slike vil omgående bli fjernet For eiers regning og risiko.

5. Klager:

Klager og spørsmål vedrørende kontrollavgifter eller om parkeringsreguleringen skal **ikke** Rettes til vaktmester eller styrets medlemmer, men til Trondheim Parkering KF,
Tlf: 72 54 09 00.

Klager på ilagt kontrollavgift må sendes skriftlig til: Trondheim Parkering KF
Erling Skakkes gt 40
7012 Trondheim

VEDTEKTER (sist endret 11.05.2006)	
ORDENSREGLER (sist endret 27.05.1991)	
REGLER FOR DYREHOLD (Sist endret 04.10.2006)	
SØKNAD OM DYREHOLD	
PARKERINGSBESTEMMELSER (innført 29.05.2012)	
og	
TILDELING AV GARASJER Borettslaget disponerer 48 garasjeplasser som skal fordeles på maks 90 leiligheter. Det har derfor vært nødvendig å etablere en venteliste som vil favorisere beboere med lengst ansiennitet. Søknad om garasjeplass skal rettes til styret i borettslaget, postkasse ved vaktmestergarasjen i Henrik Ourens veg.	
FOR	
GRANÅSVEGEN BORETTSLAG	

åjour pr oktober 2013

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

Vedtekter

Vedtekter for Granåsvegen Borettslag org.nr. 955 784 863 Vedtatt på ordinær generalforsamling 11. mai 2006.

§1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Granåsvegen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
(2) Borettslaget er frittstående, forretningsfører kan engasjeres av borettslaget.

§2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere (3-1 – 4-3)
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med **borettslagslovens § 4-2 (1)**. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
2-2 Sameie i andel (5-2)
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, **jf vedtektenes punkt 4-2**.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

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

§3 Forkjøpsrett

- 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett (4-11/14)
- (1) Det praktiseres ikke forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget.

§4. Boretts/bruk og bruksoverlating

- 4-1 Boretten (5-1)(5-11)
- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

- 4-2 Bruksoverlating (5-3/10)
- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år

- andelseieren er en juridisk person

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

- 4-3 Garasjer
- De garasjer borettslaget disponerer tildeles etter ansiennitet. Det er en forutsetning at garasje brukes av andelshaver eller medlem av husstanden som eier registrert bil, liser eller fast disponerer bil i ansettelsesforhold. Eventuell framleie av garasje skal på forhånd godkjennes av borettslagets styre. Overdragelse garasjeplasser kan ikke knyttes til overdragelse av leilighet. Styret fastsetter overdragelsesprisen for garasjen, prisen reguleres hvert år.

§5. Vedlikehold

- 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt (5-11/16)
- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmtvannstanker, varmekabler, varmekilder, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (5-17/18)

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forutsetning for at borettslaget dekker kostnader ved utskifting av sluk i badegulv er: *Andelshavere som skal modernisere/oppgradere sine bad i henhold til "våtromsnormen" plikter å gi borettslaget et forutgående varsel om dette slik at borettslaget får anledning til å skifte sluket før oppgraderingen starter. Hvi badet oppgraderes uten at borettslaget er gitt anledning til å skifte sluket, bortfaller borettslagets ansvar for utskifting av sluk. Dette blir i så fall andelshavers økonomiske ansvar.*

- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, **jf borettslagslovens § 5-18.**

§6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

6-2 Pålegg om salg (5-22)

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

6-3 Fravikelse (5-23)

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

§7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader (5-19)

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende **forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.**

7-2 Borettslagets pantsikkerhet (5-20)

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

§8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret (8-1)

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. De øvrige styremedlemmer og varamedlemmer velges deretter. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver (8-8)

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG	
(3)	Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
8-3	Styrets vedtak (8-6)
(1)	Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
(2)	Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, 2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd , 3. salg eller kjøp av fast eiendom, 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
8-4	Representasjon og fullmakt (8-16) Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.
§9	Faste utvalg og komiteer
9-2	Valgkomite
(1)	Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
(2)	Valgkomiteen velges på ordinær generalforsamling for 1 år. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg.
(3)	Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret at det kan bli tilnærmet likt antall styremedlemmer av hvert kjønn.
§10	Generalforsamlingen
10-1	Myndighet (7-1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
10-2	Tidspunkt for generalforsamling (7-4)
(1)	Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2)	Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG	
10-3	Varsel om og innkalling til generalforsamling (7-4)
(1)	Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
(2)	I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1) .
(3)	Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet med frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker.
10-4	Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling (7-7/8) På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles: - Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer - Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen
10-5	Møteledelse og protokoll (7-9) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.
10-6	Stemmerett og fullmakt (7-10) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
10-7	Vedtak på generalforsamlingen (7-8)(7-11)
(1)	Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene , kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2)	Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Generalforsamlingen bestemmer om valg skal skje skriftlig.
(3)	Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG

§11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Innhabilitet (8-14)

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

11-2 Taushetsplikt (13-1)

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

11-3 Mindretallsvern (8-15)

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

§12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer (7-11)

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i **lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39** med senere endringer.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 500 426	2 658 617
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-11 329 299	790 712
Endring depositum garasjer		-5 000	10 000
Økning annen langsiktig gjeld	14	15 200 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-6 912 489	-958 903
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 046 788	-158 191
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-546 362	2 500 426
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		461 943	3 058 116
Kortsiktig gjeld		-1 008 306	-557 691
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	19	-546 362	2 500 425

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG					
ORG.NR. 955 784 863, KUNDENR. 9237					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 061 650	5 254 916	6 084 000	6 892 000
Ladeinntekter EL-bil		167 230	0	0	65 000
Andre inntekter		0	4 136	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 228 880	5 259 052	6 084 000	6 957 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 315	-30 315	-30 325	-30 000
Styrehonorar	4	-215 000	-215 000	-215 000	-215 000
Revisjonshonorar	5	-14 885	-13 910	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-129 300	-142 665	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	6	-11 520	-7 563	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-12 418 246	-467 805	-365 500	-307 000
Forsikringer		-296 846	-354 390	-300 000	-360 000
Kommunale avgifter	8	-1 173 736	-1 023 619	-1 185 000	-1 241 000
Energi/fyring		-137 694	-111 752	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-636 853	-595 812	-637 000	-662 000
Andre driftskostnader	9	-477 676	-355 184	-382 000	-487 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 542 072	-3 318 014	-3 401 825	-3 598 000
DRIFTSRESULTAT		-9 313 192	1 941 038	2 682 175	3 359 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	114 132	99 644	0	0
Finanskostnader	11	-2 130 238	-1 249 970	-1 611 000	-2 264 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 016 106	-1 150 326	-1 611 000	-2 264 000
ÅRSRESULTAT		-11 329 299	790 712	1 071 175	1 095 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	790 712		
Fra opptjent egenkapital		-9 492 765	0		
Udekket tap		-1 836 534	0		

GRANÅSVEGEN BORETTSLAG			
ORG.NR. 955 784 863, KUNDENR. 9237			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	45 875 771	45 875 771
SUM ANLEGGSMIDLER		45 875 771	45 875 771
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		57 129	6 046
Forskuddsbetalte kostnader		160 968	153 948
Driftskonto OBOS-banken		-443 276	606 637
Sparekonto OBOS-banken		74 796	2 279 158
Innestående i andre banker		12 327	12 327
Bevilget kassekreditt (ikke benyttet)		600 000	0
SUM OMLØPSMIDLER		461 944	3 058 116
SUM EIENDELER		46 337 715	48 933 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		0	9 492 765
Udekket tap	13	-1 836 534	0
SUM EGENKAPITAL		-1 827 534	9 501 765
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	45 775 943	37 488 432
Borettsinnskudd	15	1 260 000	1 260 000
Annen langsiktig gjeld	16	121 000	126 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		47 156 943	38 874 432
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 913	74 292
Leverandørgjeld		133 461	299 244
Kassekreditt (totalt innvilget beløp)		600 000	0
Påløpte renter		181 421	169 351
Påløpte kostnader		5 650	0
Annen kortsiktig gjeld	18	10 861	14 804
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 008 306	557 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 337 715	48 933 887
Pantstillelse	19	51 346 187	41 546 187
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 24.03.2025
Styret i Granåsvegen Borettslag

Siri Schultze-Florey /s/ Yaroslava Lesiuk /s/ Kristoffer Brennelien /s/

Audun Selmer /s/ Olav Sivertsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 918 650
Garasjeleie	143 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 061 650

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 315
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 315

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 215 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 885.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-7 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 208
SUM KONSULENTHONORAR	-11 520

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Olimb Rørfornying AS	-10 689 609
Gravearbeid og istandsetting, Husa Maskin AS	-1 069 176
Sanitæranlegg, Lesiuk Mester Renhold	-45 921
Elektriske arbeider, Aalmo AS	-48 825
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-11 853 531
Drift/vedlikehold bygninger	-165 530
Drift/vedlikehold VVS	-80 246
Drift/vedlikehold elektro	-116 923
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 364
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 236
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 119
Kostnader dugnader	-297
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 418 246

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-497 584
Vann- og avløpsavgift	-360 020
Feieavgift	-23 172
Renovasjonsavgift	-292 960
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 173 736

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-39 186
Datautstyr	-7 294
Annet driftsmateriale	-3 779
Renhold ved firmaer	-136 793
Snørydding	-181 993
Gressklipping	-69 295
Andre fremmede tjenester	-1 426
Trykksaker	-6 431
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-1 555
Telefon u/mva	-4 416
Vedlikehold biler/maskiner	-2 264
Bank- og kortgebyr	-3 793
Velferdskostnader	-18 502
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-477 676

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER	
Renter bankinnskudd	73 812
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 031
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 289
SUM FINANSINNTEKTER	114 132

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån	-2 125 496
Renter på leverandørgjeld	-1 050
Andre rentekostnader (etableringsgebyr)	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 693
SUM FINANSKOSTNADER	-2 130 238

NOTE: 12

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi 01.01.	7 548 528
Avskrevet tidligere år	-4 281 925
Kostpris/bokført verdi 01.01. vaktmestergarasje	409 594
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering	12 057 568
Kostpris/bokført verdi 01.01. rehabilitering 2017-2019	34 276 373
Kostpris/bokført verdi 01.01. avfallsanlegg	1 342 519
Avskrevet tidligere år	-6 711 410
Kostpris/bokført verdi 01.01. garasjer	1 234 524
SUM BYGNINGER	45 875 771

Tomten er kjøpt.
Gnr.50/bnr.6
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2021	-36 000 000
Nedbetalt tidligere	2 313 935
Nedbetalt i år	632 986
	-33 053 079

Obos Boligkreditt AS (OBOS02)	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2021	-4 286 187
Nedbetalt tidligere	483 820
Nedbetalt i år	221 615
	-3 580 752

Obos-Banken AS (OBOS03)	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2024	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	6 000 000
	0

Obos-Banken AS (OBOS04)	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2024	-9 200 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	57 888
	-9 142 112
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-45 775 943

NOTE: 15

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig	-1 260 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-1 260 000

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-121 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-121 000

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Strøm desember	-10 861
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 861

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 260 000
Pantelån	45 775 943
TOTALT	47 035 943

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 875 771
TOTALT	45 875 771

NOTE: 19
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning av felleskostnadene, samt en midlertidig kassekreditt på kr 600 000.



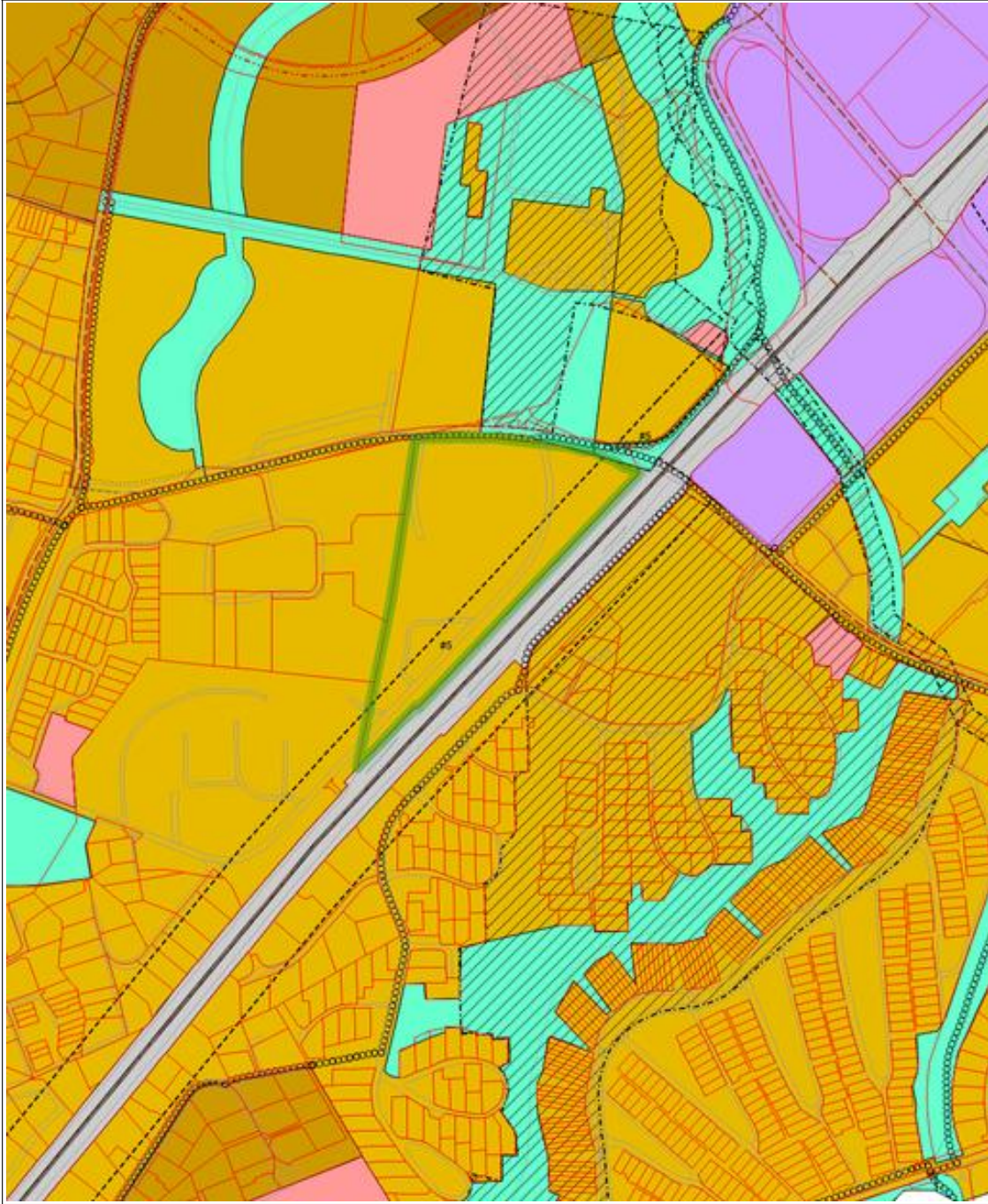
Trondheim

Kommuneplanens arealdel

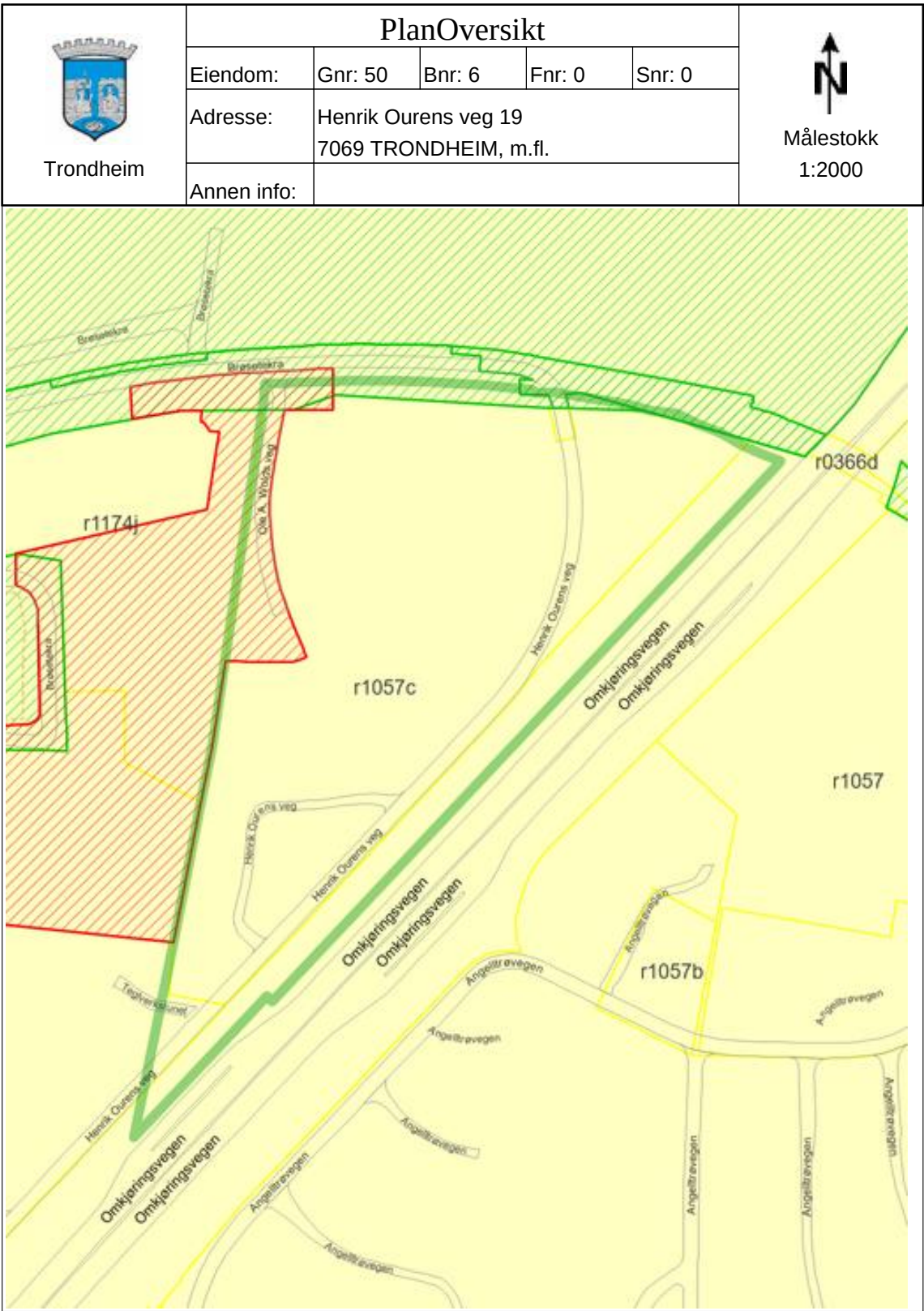
Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Henrik Ourens veg 19 7069 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring		
	Eiendomsgrense god nøyaktighet	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet



Tegnforklaring

 Veg	 Europaveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .
 Privatveg gatenavn .	 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 RpOmråde igangsatt
 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	

15.01.2026 12:50:30 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



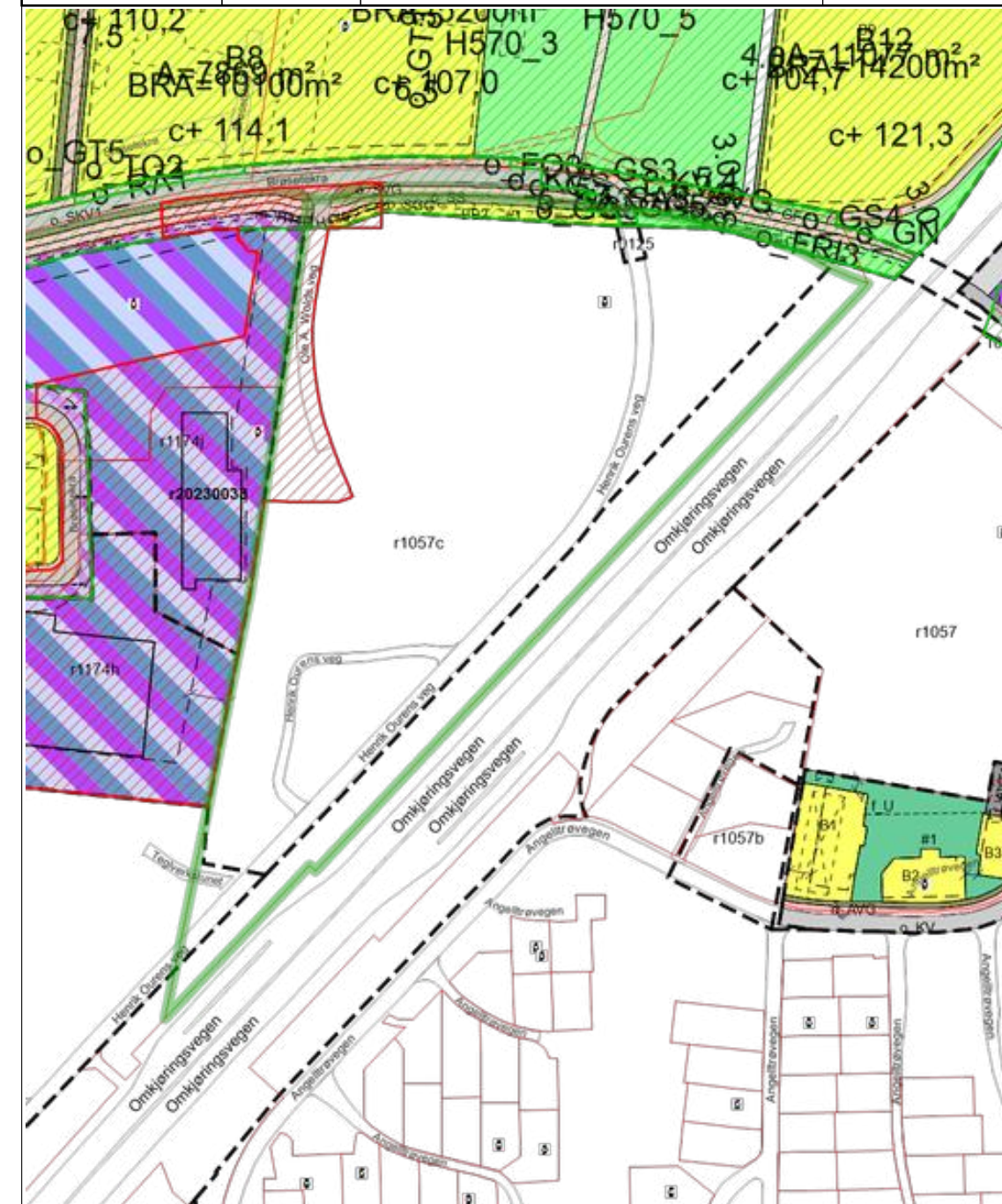
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 50	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Henrik Ourens veg 19 7069 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:2000

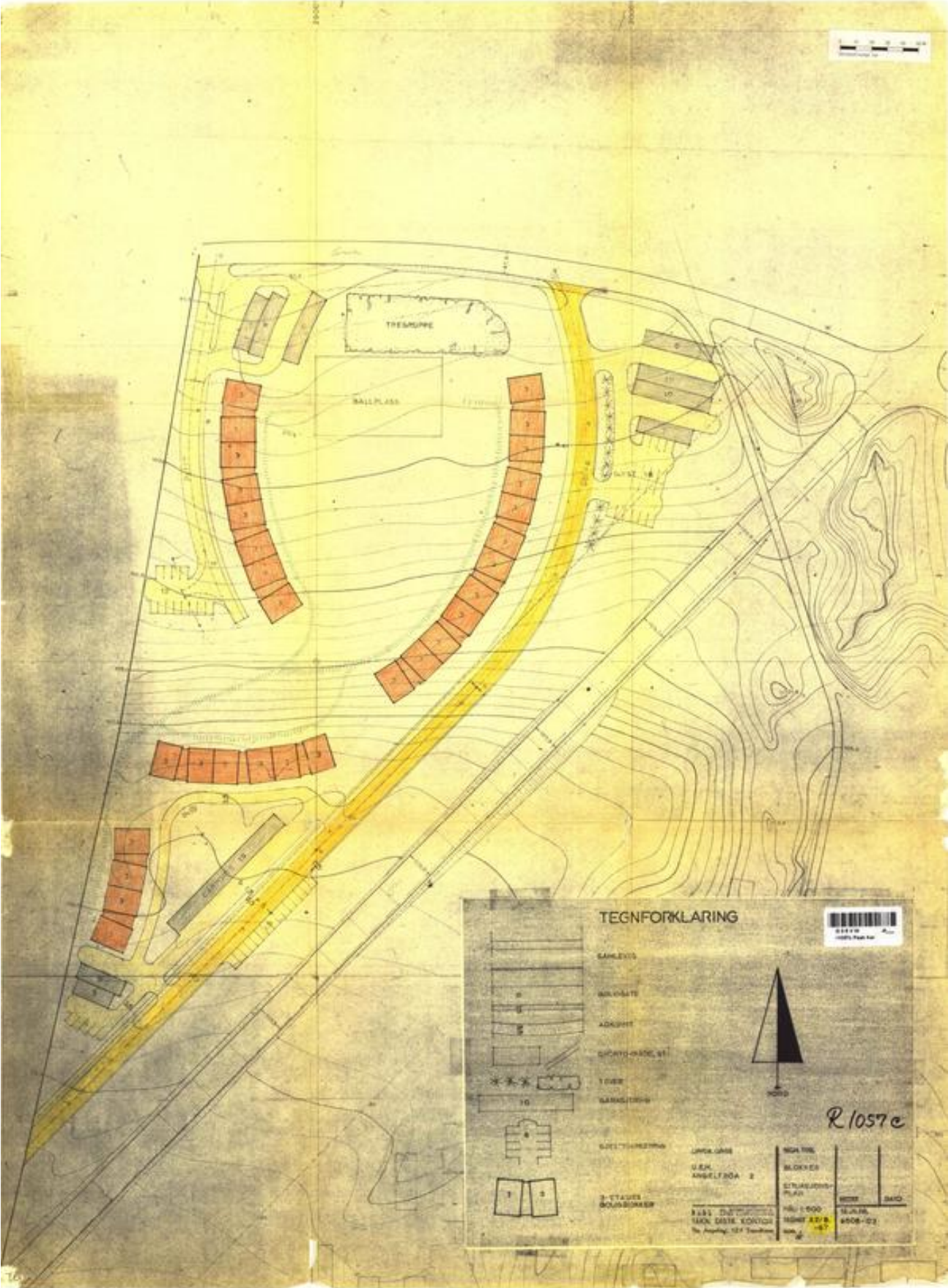


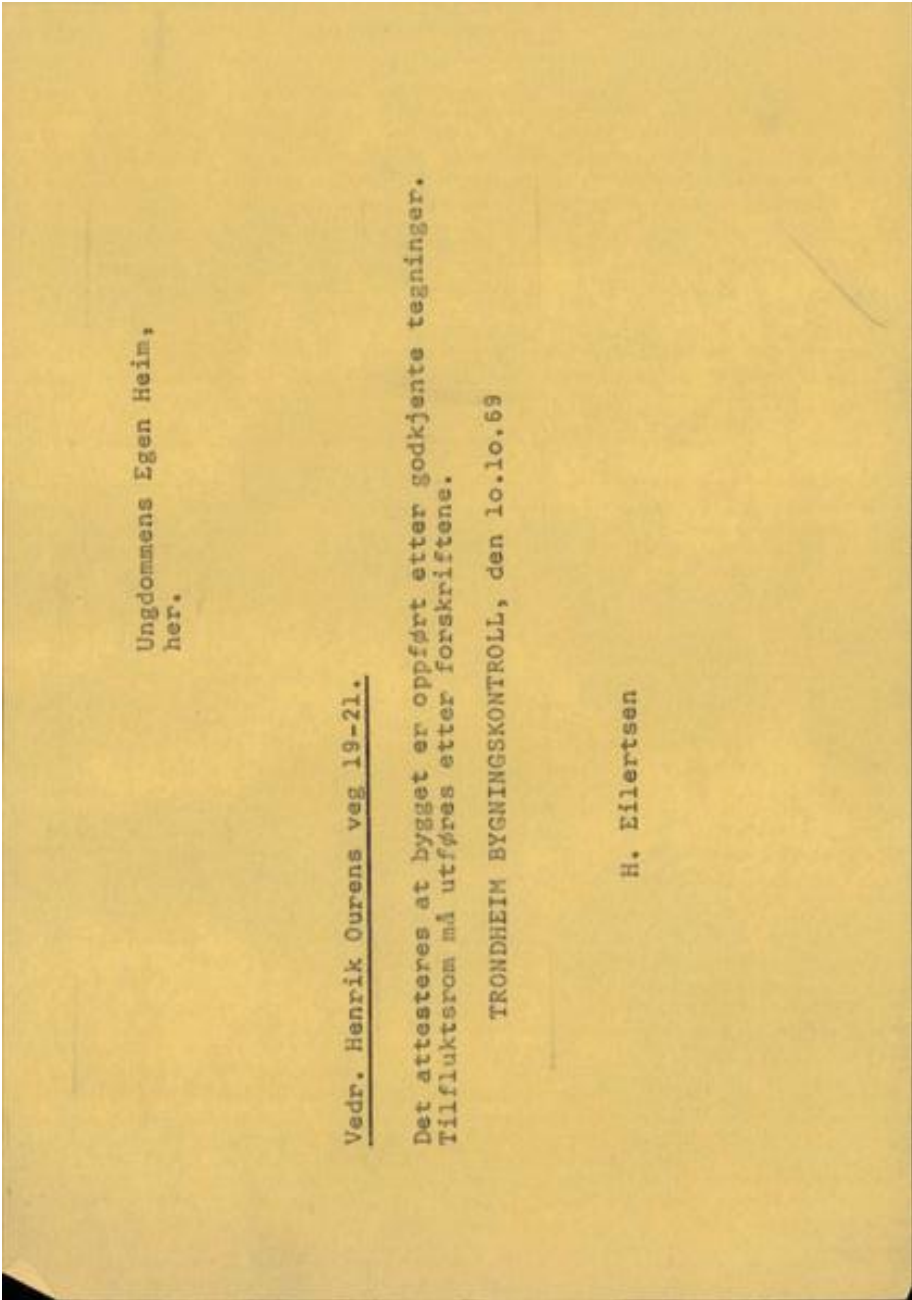
15.01.2026 12:50:58 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Europaveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Midlertidig bygge- og anleggsområde		Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Måle- og avstandslinje
	Midlertidig bygg- og anleggsområde		Annen veggrunn		Gangveg
	Forretning/Kontor/Industri		Kontor/Industri		RpBestemmelseOmråde
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse
	Uteoppholdsareal		Forretning/Kontor/Industri		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkering		Naturområde
	Friområde		Park		RpFormålGrense
	RpGrense		Garasjeanlegg for bolig- /fritidsbebyggelse		





TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/80887-7

NORCONSULT NORGE AS

Postboks 626
1303 SANDVIKA

Vår saksbehandler Elisabeth Freundorfer	Saksnummer BYGG-24/80887 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Kasper Ramlo	Dato 21.05.2024
--	---	-------------------------------	--------------------

Henrik Ourens veg 19, ferdigattest for utsaging i bærende betongvegg for ny dør

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	50/6/0/0
Bygningsnummer:	182253693
Ansvarlig søker:	NORCONSULT NORGE AS
Tiltakshaver:	Audun Thorsheim Selmer

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem bygningssjef	Elisabeth Freundorfer saksbehandler
---------------------------------	--

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Telefon: +47 72542500	Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret		

Side 2		
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-24/80887	Dato 21.05.2024

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 26.04.2024.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-24/80887-4.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke

Dokumentnr.: BYGG-24/80887-7

Side 3		
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-24/80887	Dato 21.05.2024

om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

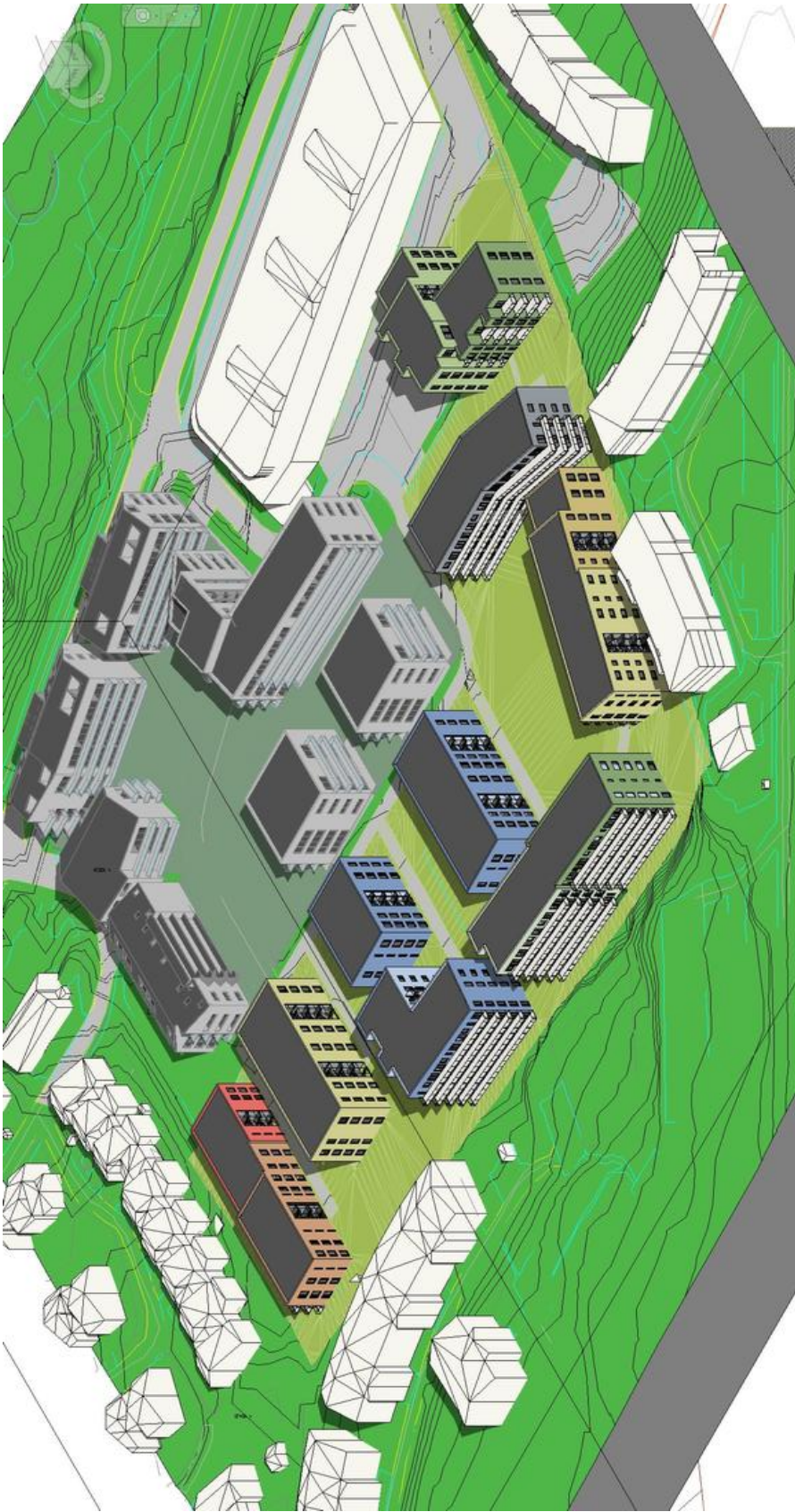
Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Dokumentnr.: BYGG-24/80887-7





21 mars kl 9.00

Prosjekt:
BRØSETEKRA 5-7-13 Granåsvegen 13 AS

Oppdragsleder:
BEH

Oppdragsnr.:
647179

Tegningskontrollant:
BEH

Målestokk:
Som vist

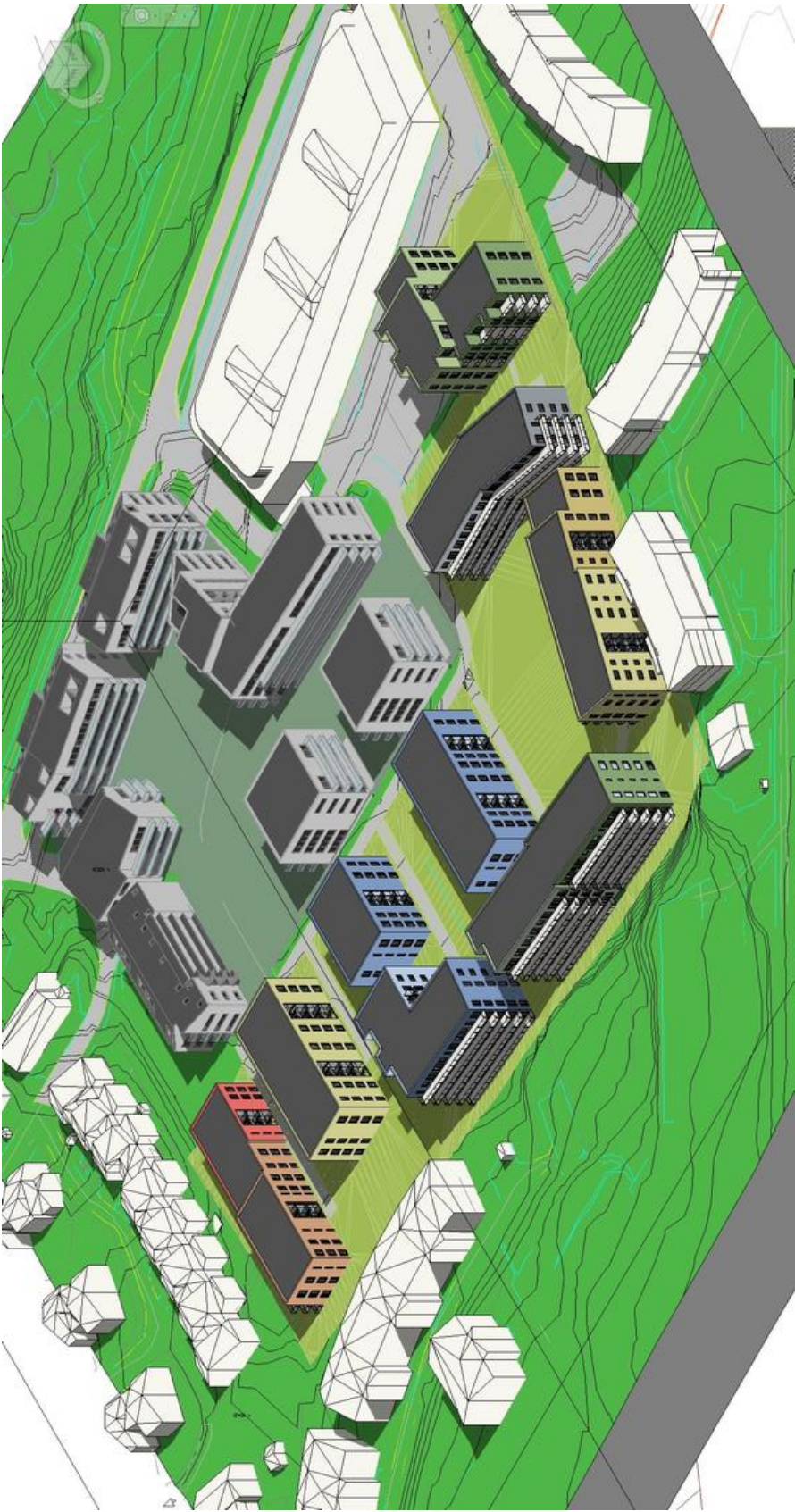
Dato:
13.11.24

Tegning nr.:
A-90-00-09

Rev.:
-001

3D - 21 mars kl.9

Mulighetsstudie



23 juni kl 9.00

Prosjekt:
BRØSETEKRA 5-7-13 Granåsvegen 13 AS

Oppdragsleder:
BEH

Oppdragsnr.:
647179

Tegningskontrollant:
BEH

Målestokk:
Som vist

Dato:
13.11.24

Tegning nr.:
A-90-00-10

Rev.:
-001

3D - juni kl.9

Mulighetsstudie



21 mars kl 15

Prosjekt:	Oppdragsleder:	Tegnet/kontrollert:	Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
BRØSETEKRA 5-7-13 Granåsvegen 13 AS	Approver	BEH	Som vist	3D - 21 mars kl 15	A-90-00-12
	Oppdragsleder:		Dato:	Mulighetsstudie	-001
	647179		13.11.24		
	esplan viak				



23 juni kl 18

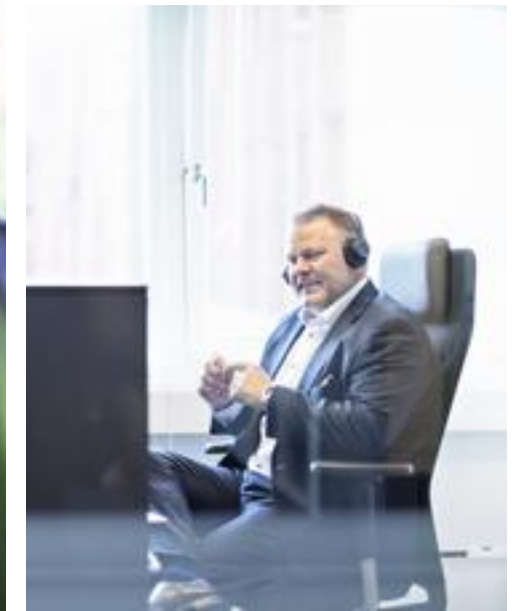
Prosjekt:	Oppdragsleder:	Tegnet/kontrollert:	Målestokk:	Tegningsnr.:	Rev.:
BRØSETEKRA 5-7-13 Granåsvegen 13 AS	Approver	BEH	Som vist	3D - 23 juni kl 18	A-90-00-13
	Oppdragsleder:		Dato:	Mulighetsstudie	-001
	647179		13.11.24		
	esplan viak				

«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 prisoppgåelse i markedet - vi overlater ingenting til tilfeldighetene.

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

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

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for 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 saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



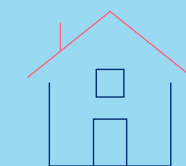
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Henrik Ourens veg 19, 7069 TRONDHEIM. Gnr. 50, bnr. 6, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1310260001
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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 budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. For 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

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.

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.

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

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

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



proaktiv.no



Aurora M. Fredriksen

Eiendomsmeglerfullmektig

48 29 39 29

aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

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