

PROAKTIV

Pent rekkehus med
utleiemulighet & solrike
uteplasser

BARNEVENNLIG OMRÅDE

SILDRÅPEVEGEN 38B





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



ANGELLTRØA

Rolig og veletablert nabolag nær butikk, bussholdeplass og trygg skolevei. Angelltrøa Huseierlag har flere lekeplasser, ballbaner og skiløyper om vinteren.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sildråpevegen 38B, 7048 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 50, bnr. 129, i TRONDHEIM kommune

Prisantydning: 5.850.000,-

Omkostninger: 166.360,-

Andel fellesgjeld: 45.606,-

Totalpris: 6.061.966,-

Kommunale avgifter: 36.210,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1968

Rom/soverom: 6/4

BRA: 147 m²

BRA-i: 147 m²

Garasje/Parkering: Garasjeplass med elbil-lader i felles garasjerekke.

TOBB administrerer utleie av faste parkeringsplasser. Huseierlaget har også gjesteplasser.

Tomt: 178 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.317,-

Felleskostnader inkl.: Betjening andel fellesgjeld, styre- og forretningsførerhonorar, vaktmester, vedlikehold, drifts- og serviceavtaler, drift av garasje, elektroniske fellesavtaler og felles energi iht. resultatregnskap.

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Intervju med selger
12	18	32	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Vedlegg	Plantegninger
40	46	54	74
Kjerneinformasjon	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Vedtekter
83	96	98	106
Husordensregler	Kartutsnitt	Energiattest	Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

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

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

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

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

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



ANGELLTRØA

Kommune: TRONDHEIM / Område: ANGELLTRØA

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

Beliggenheten er ideell for barnefamilier med umiddelbar nærhet til butikk, skole, barnehage, lekeplass og bussholdeplass. Rekkehuset har en attraktiv plassering uten gjennomgangstrafikk i et rolig og barnevennlig område.

Boligen ligger tilbaketrukket fra sentrumskjernen, samtidig som hverdagsfasiliteter er lett tilgjengelige. Rema 1000 og Bunnpris ligger innenfor ca. 5 minutters gangavstand. Det er også en kort kjøretur til Moholt, med blant annet dagligvare, treningssenter, apotek og spisesteder. For et større utvalg ligger Strindheim og Lade like ved, med kjøpesentrene Sirkus Shopping og City Lade.

I nærhet til boligen er det flere barnehager og skoler. Nærmeste barnehager er Granåslia barnehage og Angelltrøa barnehage, som ligger innenfor gangavstand. Boligen sogner til Åsvang barneskole, hvor man fra denne adressen har kort og trygg vei til



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊	Høyset Linje 14, 102	3 min 🚶 0.2 km
🚊	Rotvoll stasjon Linje R60, R70	7 min 🚗 4.1 km
🚊	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 🚗 7.9 km
✈️	Trondheim Værnes	27 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Dragvoll PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km

VARER/TJENESTER

📺 Moholtsenteret	17 min 🚶
🏪 Apotek 1 Moholt	13 min 🚶

SPORT

⚽ Åsvang skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.7 km
⚽ NTNU/Dragvoll idrettsplass Fotball	10 min 🚶 0.8 km
🏊 TrenHer Angelltrøa	10 min 🚶
🏊 3T-Moholt	12 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 NTNU Dragvoll	8 min 🚶
🚗 Audi Møller Bil Trondheim	11 min 🚶



skolen. I tillegg ligger også Åsvang barnehage i praktisk nærhet like ved barneskolen. De gode bussforbindelsene sørger i tillegg for kort skolevei til Blussuvoll ungdomsskole, Charlottenlund ungdomsskole, Charlottenlund videregående skole og Strinda videregående skole.

Det er enkelt å komme seg rundt med nærmeste bussholdeplass kun 200 meter fra boligen. Her passerer buss nr. 14 regelmessig mot Strindheim. I tillegg er det i underkant

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

av 5 minutters gange til bussholdeplassen Sildråpevegen, hvor buss nr. 10 tar deg videre til sentrum. Dette gir enkel tilgang til skole, jobb og øvrige fasiliteter i nærområdet.

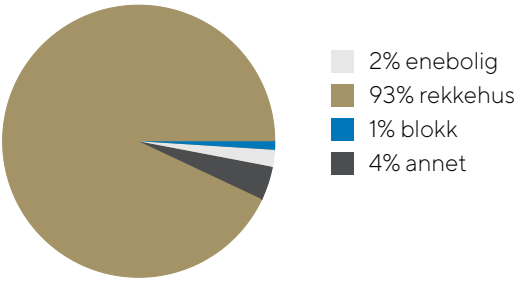
En kort spasertur fra boligen ligger vakre Estenstadmarka, ett av Trondheims mest populære turområder. Her finner man flott turterreng året rundt, med oppkjørte skiløyper om vinteren og muligheter for bading i Estenstaddammen eller joggeturer i variert terreng om sommeren. Estenstadhytta er et populært mål, kjent for ferske kanelboller, og naturstien med nær 30 tavler gir innsikt i områdets planter og dyreliv.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse
Området består i hovedsak av småhusbebyggelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 440 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.) 467 elever, 27 klasser	9 min 4.2 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 90 elever, 3 klasser	9 min 4.7 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	23 min 1.8 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	8 min 4.4 km

BARNEHAGER

Granåslia barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Angelltrøa barnehage (1-5 år) 26 barn	7 min 0.6 km
Dragvoll barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 0.7 km



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

Livet i Sildråpevegen 38B

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.



”

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

Selger: Jennifer Anne Baumann og Alexandros Asimakopoulos

Når kjøpte dere boligen?
Juli 2021.

Hva var avgjørende ved kjøp av nettopp denne boligen?
Det familievennlige nabolaget og den gode skolen.

Hvorfor skal dere selge?
Vi flytter til Danmark på grunn av jobb.

Hva liker dere best ved boligen?
Vi har satt stor pris på utleiedelen, som gjorde de første årene i huset litt enklere økonomisk. Samtidig er det fint at den enkelt kan innlemmes i boligen igjen dersom man ønsker det.

Er det noe dere ikke er fornøyd med eller savner ved boligen?
Ingenting!

Hva har dere likt best med området?
Angelltrøa er det beste nabolaget for familier. Beliggenheten er praktisk med kort vei til tre ulike dagligvarebutikker og gode bussforbindelser. Estenstadmarka ligger like i nærheten, med flotte tur- og skimuligheter. Området er skjermet fra den omfattende utbyggingen som skjer ellers i Trondheim. Det er lite trafikk, noe som gjør det trygt for barna å gå eller sykle til skolen og til venner. På vinteren har Angelltrøa egen skøytebane og oppkjørte skiløyper i nabolaget.



Vinter, vår, sommer og høst – hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Terrassen foran får det vi kaller et lite “mikroklima” her i Angelltrøa. Den har sol store deler av dagen og blir lun og varm på vår- og sommerstid. Terrassen bak gir behagelig skygge på varme dager. Om vinteren nyter vi å gå på skøyter eller ski, før vi kommer hjem til fyr i peisen og en varm og hyggelig atmosfære inne.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!
Koselig, varm og leken.

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

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

VELKOMMEN TIL SILDRÅPEVEGEN 38B

Vi starter utendørs – Dette innholdsrike rekkehuset på 147 kvm BRA fordeler seg over 3 etasjer og har en fin plassering i tunet med 2 solrike uteplasser, flott utsikt, egen inngang i kjeller og garasjeplass med elbil-lader.

Parkering

Det medfølger garasjeplass med elbil-lader i felles garasjerekke. Det betales leie for drift av garasjen.

TOBB administrerer utleie av faste parkeringsplasser, inkludert tilgang til elbillader og motorvarmer. Søknad sendes til bodok@tobb.no.

Det betales leie for plassene samt omkostninger ved tildeling av plass.

- Etableringsgebyr ved tildeling: kr. 607,-

- Pris for p-plass er kr. 300,- pr. mnd.

Strøm på elbillader avregnes årlig. Strøm til motorvarmer koster kr. 200,- pr. år, evt. overforbruk avregnes årlig.

Huseierlaget har også gjesteplasser som registreres via SmartOblat. Mer informasjon finnes på Angelltrøa Huseierlag sin hjemmeside: <https://www.angelltroa.no/parkering.html>

Tomtestørrelse

178 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket har svakt saltaksform, tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 22.01.2026 av Tom Erik Heirsaunet ved Takst-Forum Trøndelag AS, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

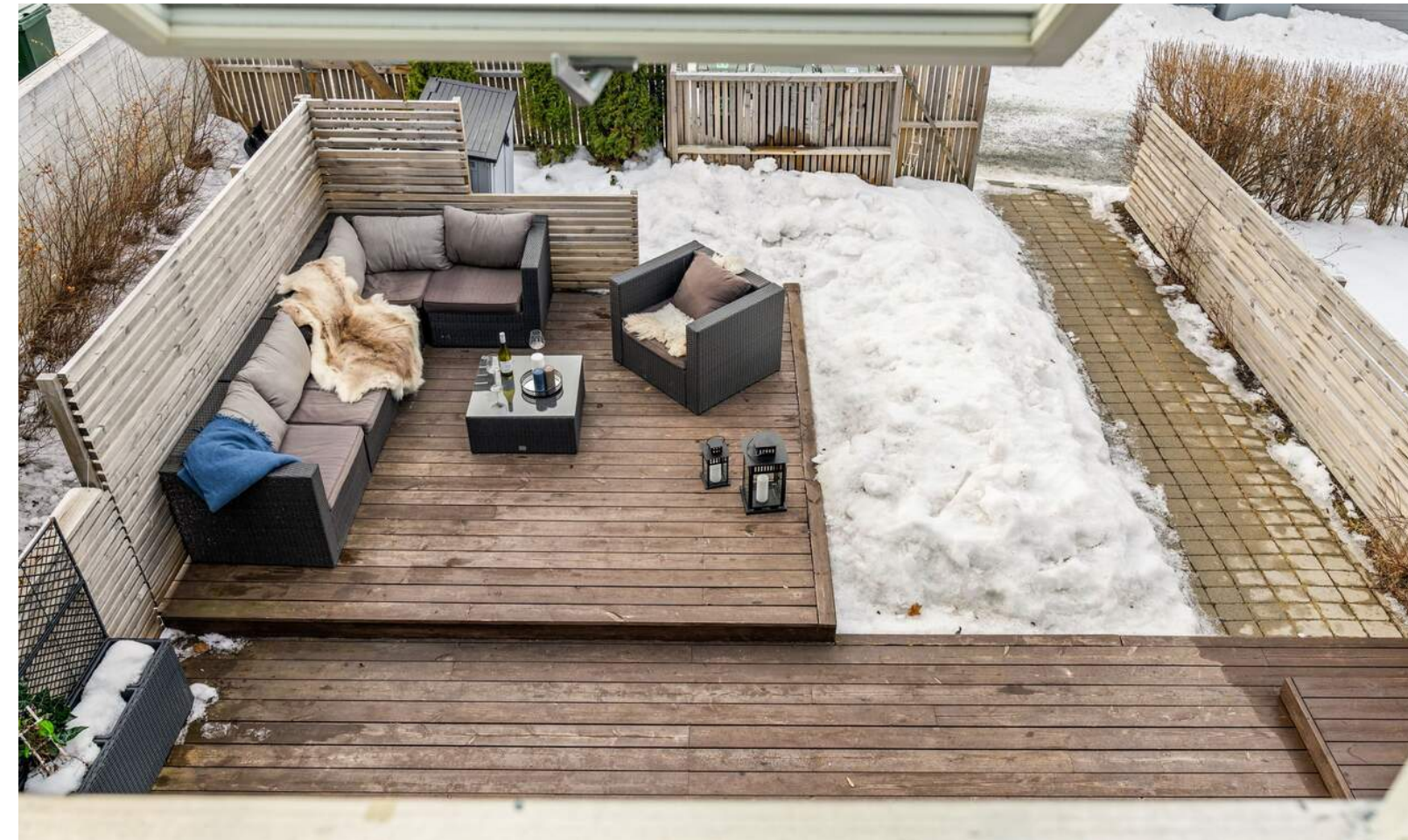
Bygningssakskyndig

Tom Erik Heirsaunet ved Takst-Forum Trøndelag AS (befaringsdato: Torsdag, 22. januar 2026)



SOLRIKE UTEPLASSER

Den vestvendte terrassen ved inngangspartiet på 30 kvm har god plass til hagemøbler og særdeles gode solforhold fra sol fra formiddag til kveld. I tillegg har man en østvendt terrasse på 20 kvm med herlig morgen- og dagsol. Her ligger alt til rette for å nyte finværsdagene.



NYDELIG UTSIKT MOT
FJORDEN OG
FOSENALPENE FRA
VESTVENDT TERRASSE.



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 Eirik Døsen og Zuzanna Muszkiet ønsker deg hjertelig velkommen til et attraktivt rekkehus med utleiemulighet på populære Angelltrøa. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med nærhet til butikk, bussholdeplass og trygg skolevei. Angelltrøa Huseierlag har flere lekeplasser, ballbaner og skiløyper om vinteren.

Rekkehuset på 147 BRA fordeler seg over 3 plan og kombinerer tidløst uttrykk med moderne oppgraderinger. Hoveddelen består av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, 3 soverom, bad, toalettrom og 3 innvendige boder. Kjelleren har egen inngang og består av vindfang, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad og hobbyrom. Boligen har 2 solrike uteplasser med sol fra morgen til kveld, samt nydelig utsikt. Rett ved inngangen har man garasjeplass med elbil-lader fra 2025 i felles garasjerekke.

Velkommen inn!

Den romslige entréen har gulvvarme og innebygd garderobe fra Garderobemekka (2023). Ytterdør er skiftet i 2024 med praktisk kodelås.

Stue og kjøkken i 1.etasje har delvis åpen løsning og utgjør til sammen 38,5 kvm. Den trivelige stuen er utstyrt med en peis og får rikelig med dagslys fra store vindusflater. Stuen kan møbleres på ulike måter, med rom for både sofagruppe og spisebord. Fra stuen har man også fin utsikt mot Tyholtårnet. De fleste vinduer ble byttet frem til 2020, innvendige vegger malt i 2021 og det er ekstra lydisolering mellom 1.etg og kjeller.

Fra stue er det direkte utgang til en vestvendt terrasse på 30 kvm med rikelig plass til hagemøbler. Terrassen har særdeles gode solforhold fra formiddag til kveld, noe som gjør den til et ideelt oppholdssted på finværsdager. Her har man også vakker utsikt mot fjorden og Fosenalpene.

Moderne Epoq-kjøkken fra 2022, vurdert til TGO i tilstandsrapporten. Kjøkkenet har god oppbevaringsplass samt integrert kjøleskap, stekeovn og platetopp. Oppvaskmaskin medfølger. Fra kjøkkenet er det utgang til en østvendt terrasse på 20 kvm med herlig morgen- og formiddagssol. Terrassedører ble byttet i 2016.

Boligens hoveddel har tre romslige soverom på 10, 10,5 og 6,5 kvm med flott utsikt. Alle soverommene er etablert på samme plan, noe som er svært praktisk for barnefamilien. Det er god plass til enkel- eller dobbeltseng, nattbord og garderobe.

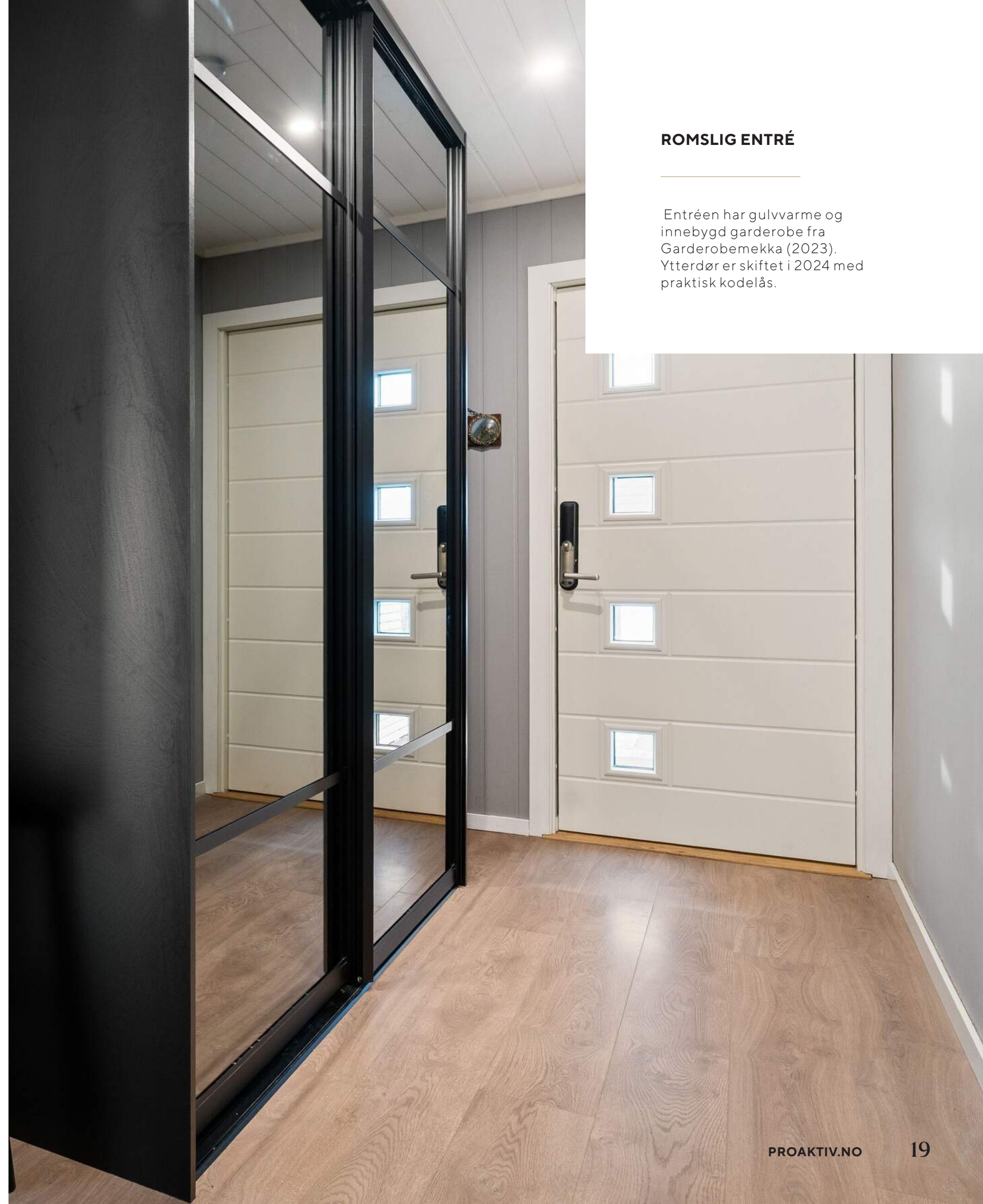
Badet i 2.etasje er flislagt og har en praktisk innredning, vasken er byttet i 2022 og det er opplegg for vaskemaskin. Videre har man moderne og separat toalettrom fra 2019 iflg. tidligere salgsoppgave.

Kjelleren ble ombygd i 2020 med egen inngang, større vinduer, oppholdsrom og gjennomgående gulvvarme. Ferdigattest foreligger. Kjelleren leies ut for kr. 9.800,- pr. i dag eksklusive strøm. Leieforholdet avsluttes i mai og kjelleren har også inngang til hoveddel slik at man har fleksibilitet til egen bruk.

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen på 22 kvm har god plass til ønsket møblering. Kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn

ROMSLIG ENTRÉ

Entréen har gulvvarme og innebygd garderobe fra Garderobemekka (2023). Ytterdør er skiftet i 2024 med praktisk kodelås.



TRIVELIG STUE

Stuen får rikelig med dagslys via store vindusflater, er utstyrt med peis og har rom for både sofagruppe og spisebord. Her har man også fin utsikt mot Tyholttårnet.



på kjøkkenet medfølger. Soverommet på 7 kvm har god plass til en dobbeltseng, nattbord og garderobe. Hobbyrom på 5 kvm som kan benyttes som kontor, lagringsplass eller til andre praktiske formål. Flislagt bad på 5 kvm fra 2020 med behagelig gulvvarme.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-i: 50 kvm

Total BRA: 50 kvm

1. etasje

BRA-i: 50 kvm

Total BRA: 50 kvm

2. etasje

BRA-i: 47 kvm

Total BRA: 47 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 50 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.

Standard

Takstmann har vurdert boligen og tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

- TG0: 5 Punkter.
- TG1: 15 Punkter.
- TG2: 9 Punkter.
- TGIU: 2 Punkter.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:
- Drenering: Alder og usikker gjenværende brukstid.

- Vinduer og dører: Enkelte vinduer fra 90-tallet har harde og uttørkede tettelist/pakninger, derav redusert tettefunksjon og energieffektivitet.

- Etasjeskille og gulv mot grunn: Knirk i gulvene.



- Toalettrom: Rommet har kun naturlig ventilering.

- Avløpsrør: Deler av avløpsrør er fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.

- Vannledninger: Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.

- Bad 2.etasje: Gulvet er tilnærmet flatt og det er liten høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved døren.

- Overflater på bad i kjeller (utleiedel): Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med økt risiko for at flis kan løsne. Gulvet er tilnærmet flatt og sluken er avgrenset med en tett sokkellist til dusjhjørnet slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

- Sanitærutstyr på bad i kjeller (utleiedel): Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd toalett sistene, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppvarming

Elektrisk og vedovn.

Info strømforbruk

Leverandør: KLARKRAFT.

Årlig strømforbruk: 17 661 kWh.

Årlig kostnad: 6 527 kr (inkluderer ikke nettleie).

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

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



STUE OG KJØKKEN HAR
DELVIS ÅPEN LØSNING
OG UTGJØR TIL SAMMEN
38,5 KVM.



MODERNE KJØKKEN

Epoq-kjøkken fra 2022, vurdert til TGO i tilstandsrapporten. Kjøkkenet har god oppbevaringsplass samt integrert kjøleskap, stekeovn og platetopp. Oppvaskmaskin medfølger.



3 ROMSLIGE SOVEROM

Boligens hoveddel har tre romslige soverom på 10, 10,5 og 6,5 kvm. Alle soverommene er etablert på samme plan, noe som er svært praktisk for barnefamilien. Det er god plass til enkel- eller dobbeltseng, nattbord og garderobe.





FLISLAGT BAD & SEPARAT TOALETTRUM

Badet i 2. etasje har en praktisk innredning, vasken er byttet i 2022 og det er opplegg for vaskemaskin. Moderne toalettrom fra 2019 iflg. tidligere salgsoppgave.

UTLEIE I KJELLER

Kjelleren ble ombygd i 2020 med egen inngang, større vinduer, oppholdsrom og gjennomgående gulvvarme. Kjelleren leies ut for kr. 9.800,- pr. i dag eksklusive strøm. Leieforholdet avsluttes i mai.



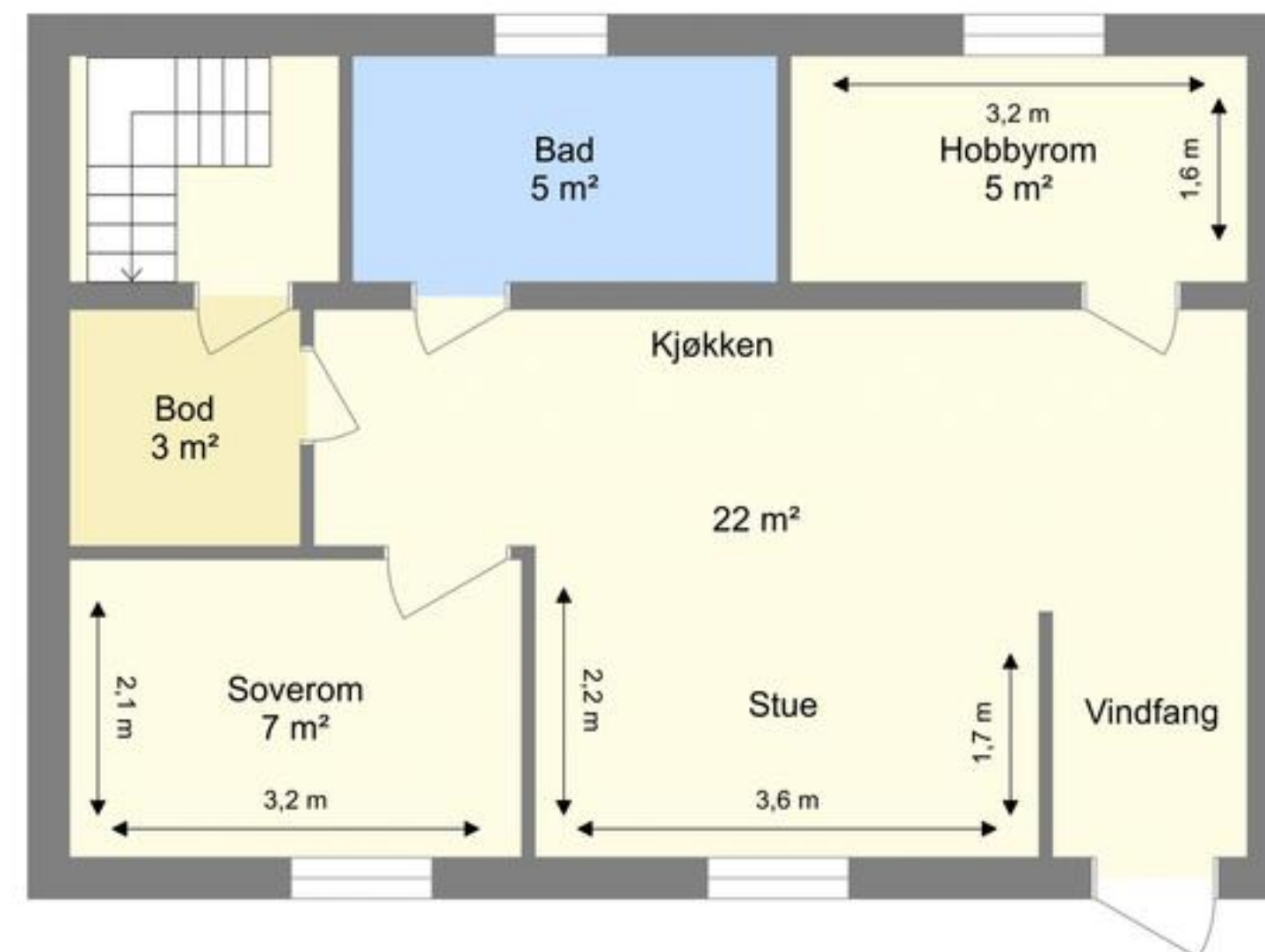
ROMSLIG 2-ROMS

Kjelleren består av vindfang, åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig soverom, hobbyrom og flislagt bad fra 2020. Det er ekstra lydisolering mellom 1.etasje og kjeller. Kjelleren har også inngang til hoveddel slik at man har fleksibilitet til egen bruk.

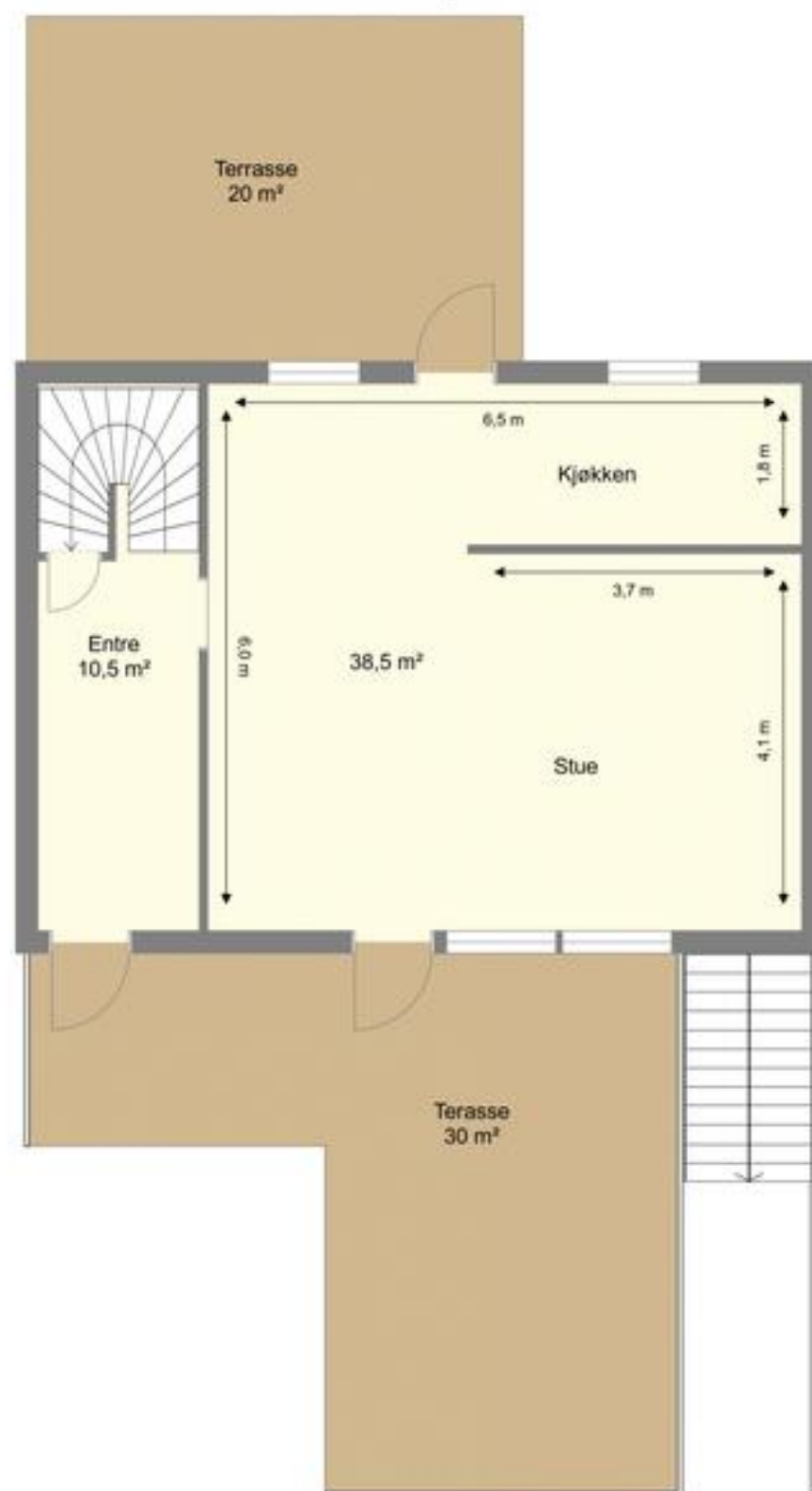


Sildråpevegen 38B
Kjeller

PLANSKISSER



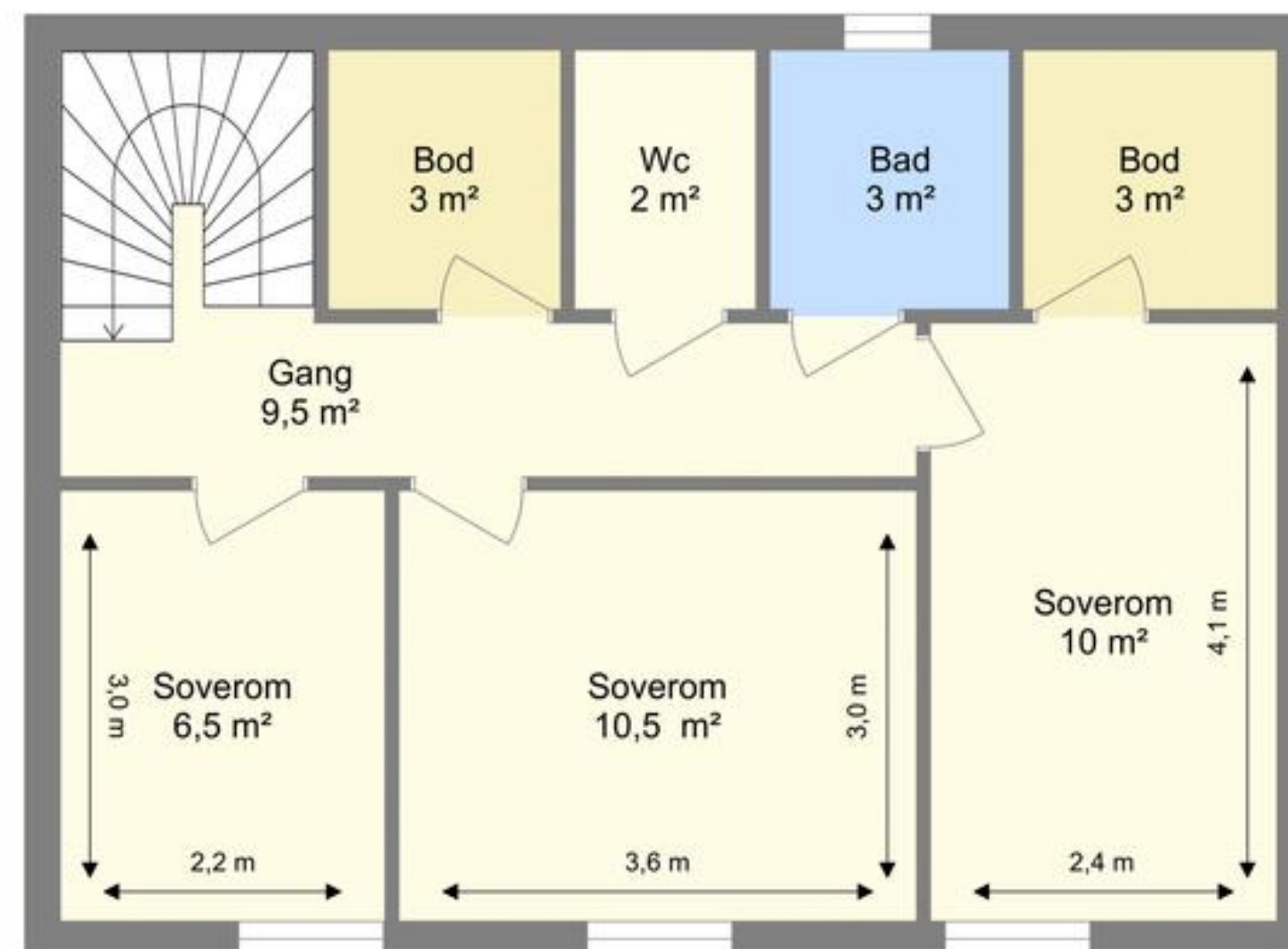
Sildråpevegen 38B 1.Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sildråpevegen 38B 2.Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Angelltrøa Huseierlag

Boligen har pliktig medlemskap i Angelltrøa Huseierlag bestående av 473 selveide boenheter. Huseierlaget var et tidligere borettslag, men som ble oppløst i 1984.

Huseierlaget har egen nettside hvor du finner nyheter, dokumenter og praktisk informasjon. Se mer på: <https://www.angelltroa.no/>. Styret for huseierlaget kan nås på styret@angelltroa.no. Forretningsfører er TOBB (73 83 15 00).

Huseierlaget ivaretar fellesanlegg og fellesarealer. Medlemskapet gir adkomst- og bruksrett til disse. Den enkelte eier har vedlikeholdsansvar for egen eiendom. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Felleskostnader pr. mnd

kr. 2.317,-

Felleskostnader inkluderer

Betjening andel fellesgjeld, styre- og forretningsførerhonorar, vaktmester, vedlikehold, drifts- og serviceavtaler, drift av garasje, elektroniske fellesavtaler og felles energi iht. resultatregnskap.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Renter IN: kr. 218,-
- Avdrag IN: kr. 1 002,-
- Vedlikeholdsavsetning: kr. 150,-
- Driftsdel: kr. 388,-
- Kabel-TV/internett hos Telia: kr. 459,-
- Garasje: kr. 100,-

Andel fellesgjeld

kr. 45.606,- per 11. februar 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Huseierlagets totale fellesgjeld er kr. 21 571 752,- pr. 11.02.2026.

Lånummer: 90517335001, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.02.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 14
Saldo per 11.02.2026: 17 467 187
Andel av saldo: 45 606
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2029)
3 mnd NIBOR + margin

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning):
Ordnningen gir den enkelte eier mulighet til å innfri hele eller deler av sin andel av fellesgjelden. Dette vil føre til lavere månedlige felleskostnader for den aktuelle boligen.

Andel fellesformue

kr. 5.610,- per 31. desember 2025.

Regnskap

Regnskapet for 2024 ble gjort opp med et resultat på kr. 4 936 359,-, mot et budsjettet resultat på kr. 4 276 861,-. Egenkapitalen til huseierlaget er på kr. 43 805 491,- pr. 31.12.2024. Totale disponible midler pr. 31.12.2024 er på kr. 1 739 139,-.

Sikringsordning

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Formuesverdi primær

kr. 1.113.103,- for 2024.

Formuesverdi sekundær

kr. 4.452.413,- for 2024.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er stipulert til kr. 36.210,-. Det er tolv terminer i året. Årsbeløpet er oppgitt som totalen av 2025. Boligen har ingen vannmåler og avgiften beregnes ut fra boligens størrelse i kvadratmeter.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

For ytterligere informasjon se Trondheim kommune sin hjemmeside.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Selger opplyser om følgende:

Forsikring
Leverandør: IF Forsikring
Årlig kostnad: 13 206 kr

Kjerneinformasjon

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruks- og fasadeendring datert 30.04.2021. Utover dette foreligger det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Godkjente byggetegninger er datert 26.04.1967. Boligen er byggemeldt og omsøkt før 01.01.1998. Etter endringer i plan- og bygningsloven vil det ikke være mulig å få utstedt ferdigattest for tiltak omsøkt før denne datoen.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

- Erklæring/avtale
Datert 18.12.1984 med dagboknr. 27120
Erververen av eiendommen har forpliktet seg og senere eiere medlemskap i Angelltrøa Huseierlag A/L, med de rettigheter og forpliktelser dette iht. lagets vedtekter til enhver tid medfører. Erververen har forpliktet seg og senere eiere til å utstede en pantobligasjon til Huseierlaget på kr. 10 000,- med pant i eiendommen, til sikkerhet for de forpliktelser og ansvar som hver enkelt huseier har overfor Huseierlaget.

- Obligasjon
Datert 18.12.1984 med dagboknr. 27122
Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med nåværende og fremtidige rettigheter av enhver art, all nåværende og fremtidig bebyggelse og ethvert forsikringsbeløp. Pantsetteren plikter til enhver tid å holde pantet tilstrekkelig forsikret, sørge for forsvarlig stell og vedlikehold, og gir Huseierlaget adgang til å føre tilsyn med at disse vilkår overholdes. Kjøpers bank vil få prioritet etter obligasjonen.

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees

hos megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til byggesone 3. Den er videre regulert av reguleringsplan r1057h stadfestet 25.08.1967 til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

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

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

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kjelleren er per i dag utleid for kr. 9 800,- per måned, eksklusiv strøm. Leieforholdet er sagt opp og avsluttes i mai.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 850 000,00 (Prisantydning)
45 606,00 (Andel av fellesgjeld)

5 895 606,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
147 370,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

148 460,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
166 360,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 044 066,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 061 966,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også

kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

- Følgende utstyr medfølger boligen:
- Elbillader i garasje.
 - Rullegardiner.
 - Kodelås på inngangsdøren.
 - Kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin på kjøkken i 1.etg.
 - Kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin i kjeller.

- Følgende utstyr kan medfølge etter omforent vederlag:
- Vaskemaskin og tørketrommel i 2.etg.
 - Kombivaskemaskin og tørketrommel i kjeller.
 - Andre møbler kan diskuteres.

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

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Jennifer Anne Baumann
Alexandros Asimakopoulos

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 64 350,00 (beregnet av prisantydning, avtalt minimumsprovisjon kr. 45 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 120 250,00

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

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

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.



Egenerklæring

Sildråpevegen 38B, 7048 TRONDHEIM

02 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sildråpevegen 38B	Sildråpevegen 38B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juli 2021

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.
jeg levde hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 7026682

Informasjon om selger

Selger

Baumann, Jennifer Anne

Selger

Asimakopoulos, Alexandros

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.
SILDRÅPEVEGEN 38B

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil installasjon av toalett i andre etasje

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Toalettet re-installert riktig

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

H Granbo VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2022

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installation av 2 vannventiler og oppdaterer rørene på de to vaskene i andre etasje siden vi installerte en ny vask på badet.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

HOFSTAD VVS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade



3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget

Vi hadde en inspeksjon av Tensio (17.06.2025) og 6 punkter ble rettet. Ett punkt ble ikke utbedret angående manglende dokumentasjon, men nettselskapet bekrefter at det foreligger et installatorvarsel for renovering av sikringsskapet. Vi hadde en elektro-brannforebyggende kontroll (08.07.2025) fra Haneseth SIMCON ELECTRO, og konklusjonen angående tilstanden er avvik i installasjonen utført etter 2019; ellers er systemet i god stand.

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

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av Tensio tilsynsrapport

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Haneseth SIMCON ELECTRO

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

SILDRÅPEVEGEN 38B



Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2022

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fast tilkobling av varmtvannsbereder

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tempe VVS

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2022

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppdaterer rørene på de to vaskene i andre etasje siden vi installerte en ny vask på badet. Oppdaterte rør og installerte en Vannvakt Aqualarm under vasken på det nyinstallerte kjøkkenet.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

HOFSTAD VVS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I garasjen, men det ble utbedret av sameiet.

22

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I garasjene, men ble utbedret av sameiet.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

SILDRÅPEVEGEN 38B



25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Vi har ingen dokumentasjon på arbeidet som ble gjort før vi flyttet inn i huset i juli 2021. Se også seksjonen om elektrisitet.

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74905360

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Jennifer Anne Baumann	2026-03-02	Alexandros Asimakopoulos	2026-03-02
Identification		Identification	
 Jennifer Anne Baumann		 Alexandros Asimakopoulos	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Jennifer Anne Baumann	02/03-2026	BankID OIDC
Alexandros Asimakopoulos	21:05:53	High
	02/03-2026	BankID OIDC
	21:08:00	High

Sildråpevegen 38B 7048 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1968
BRA: 147 m²
BRA-i: 147 m²
Rapportdato: 25.1.2026 (Gyldig til 25.1.2027)



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39188>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av oppnådd alder og usikker gjenværende brukstid.
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes på vinduer fra 90-tallet med bakgrunn av harde og uttørkede pakninger samt redusert tettefunksjon og energieffektivitet.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av knirk i gulvene.
Toalettrom	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i naturlig ventilering selv om det tilfredsstiller kravet ved oppføringen.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.
Våtrom: Bad hoveddel andre etasje	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flatt gulv.
Våtrom: Bad utleiedel kjeller - Overflater	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av bom i flis og tilnærmet flatt gulv.
Våtrom: Bad utleiedel kjeller - Sanitærutstyr	Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd toalett sistene.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Grunnmuren er utført og kledd med panel/plater. Utvendig er det etablert terrasser mot grunnmuren slik at kontrollen av grunnmuren ikke er mulig med tanke på tilstandsgrad.
Balkong, terrasse, platting	Terrasser er snødekte ved befaringen og ikke mulig å kontrollere med tanke på tilstandsgrad.

Lovlighet / HMS

- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det bemerkes at det ikke er etablert håndløper på vegg i trappeløpet og det måles for store åpninger mellom spiler i rekkverk

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.1.2026	25.1.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Jennifer Anne Baumann	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Alexandros Asimakopoulos	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Tom Erik Heirsauet	Telefon:	93489454	
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	tom@tft.no	
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal	

Informasjon om boligen

Adresse:	Sildråpevegen 38B, 7048 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	50	Bruksnr:	129	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1968 - Kilde: Matrikkelen.					
Boligtype:	Bolig					
Generell beskrivelse av boligen:						
Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel.						
Taket har svakt saltaksform, tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lagsglass.						

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	50 Romfordeling: Entre, stue og kjøkken.	0	0	50
2. etasje	50	50 Romfordeling: Gang, wc, bad, to boder og tre soverom.	0 Romfordeling: 0	0	0
Kjeller	47	47 Romfordeling: Hoveddel: Bod og trapperom. Utleiedel: Vindfang, stue kjøkken, bad, hobbyrom og soverom.	0	0	0
Totalt m²	147	147	0	0	50

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres ingen tegn til svikt i dreneringen, men det gjøres oppmerksom på at dreneringen har oppnådd høy alder og har dermed usikker restlevetid.	
Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av oppnådd alder og usikker gjenværende brukstid.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er utforet og kledd med panel/plater. Utvendig er det etablert terrasser mot grunnmuren slik at kontrollen av grunnmuren ikke er mulig med tanke på tilstandsgrad.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er foretatt hulltaking på det ene soverommet uten at det registreres tegn til fukt eller skader.	
Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Terrasser er snødekte ved befaringen og ikke mulig å kontrollere med tanke på tilstandsgrad.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	Vinduer med 2-lags glass.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse dører er fra 2016.	
Vinduer er skiftet i perioden 1990 - 2020.	
Ytterdør er skiftet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Utvendig kledning fremstår uten vesentlige tegn til skader.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader eller lekkasjer på takrenner og nedløp.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av renner for å sikre god avrenning.	

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken
Totalvurdering av skorstein over tak	TG-1
Skorstein over tak er innkledd med beslag og er kontrollert fra bakkenivå.	
Det registreres ingen tegn til avvik.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Taket har en svak saltaks form.	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-1
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontroll er begrenset til visuell besiktigelse av tilgjengelige innvendige overflater og utvendig fra bakkenivå. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer, kondensproblemer eller utvendige problemer med ising.	

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Taket har en svak saltaks form.	
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det registreres ingen tegn til skader på taktekkingen.	

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Det registreres ingen skjevheter på etasjeskillet, men tilstandsgrad 2 settes på grunn av knirk i gulvene.	

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	
Det er fremvist en feie og tilsynsrapport fra feier datert 2021 uten avvik.	

6.13 Kjøkken: Hoveddel første etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning fra 2022 med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn.	
Kjøkkeninnredningen fremstår uten vesentlige tegn til skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.14 Kjøkken: Utleiedel kjeller

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate i laminat. Det er frittstående hvitevarer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er fremvist ferdigattest for bruks og fasadeendring datert 30.04.2021.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det bemerkes at det ikke er etablert håndløper på vegg i trappeløpet og det måles for store åpninger mellom spiler i rekkverk	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det registreres ingen tegn til skader på rommet eller på sanitærutstyret.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i naturlig ventilering selv om det tilfredsstiller kravet ved oppføringen. Naturlig ventilering har varierende effekt og påvirkes av utvendige temperaturer og vær.	

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

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av avløpsrør er fra byggeår og har nådd en høy alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men deler av anlegget har nådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og dermed økt risiko for at det kan oppstå lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

6.19 Elektrisk

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av innvendige vannrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør, men med tanke på alder har vannrør oppnådd over halvparten av forventet brukstid.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder og derav økt risiko for at lekkasjer kan oppstå.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja
Oppsummering av elektrisk	
Det er fremvist en rapport fra el tilsyn datert 08.07.2025.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
283 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Det registreres ingen tegn til lekkasjer på varmtvannsbereder.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det registreres ingen tegn til utilstrekkelig luftutskiftinger ved befaringen.	

6.22 Våtrom: Bad hoveddel andre etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flislagte overflater på gulvet og på veggene. I taket er det malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere salgsoppgave er badet oppgradert i 2017/2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Ved en enkel nivellering måles det at gulvet er tilnærmet flatt og det er liten høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved døren. Ved en eventuell lekkasje på rommet er det en risiko for at lekkasjevann kan renne ut igjennom døren.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av flatt gulv.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluken er plassert under servantskapet.	
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjkabinett, servantskap med ned felt servant og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da veggene er tynne modulvegger og det er fare for å skade badet ved en eventuell hulltaking.	
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Våtrom: Bad utleiedel kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flislagte overflater på gulvet og på veggene. I taket er det malte takplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2020.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.	
Gulvet er tilnærmet flatt og sluken er avgrenset med en tett sokkellist til dusjhjørnet slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Ved spyling i dusjen blir det liggende igjen noe vann på gulvet som ikke renner til sluk.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av bom i flis og tilnærmet flatt gulv.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke påvist symptomer på svikt i tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjhjørne, servantskap med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og varmtvannsbereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. En eventuell lekkasje på sisternen vil føre vann blir stående inne i veggene uten at det er mulig å oppdage det før det oppstår skader.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd toalett sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking på grunn av konstruksjoner i mur og at dusjsonen grenset mot yttervegg og hoveddel.	
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

VEDTEKTER FOR ANGELLTRØA HUSEIERLAG

Sist endret: Ordinært årsmøte 04.06.2024

§ 1 NAVN.

Angelltrøa Huseierlag er et sameie bestående av eierne til de boligeiendommer som Angelltrøa Borettslag eide før laget ble oppløst.

§ 2 MEDLEMSKAP.

Alle som har kjøpt bolig av Angelltrøa Borettslag og deres rettsetterfølgere, har rett og plikt til medlemskap i Angelltrøa Huseierlag.

Medlemmenes rettigheter og plikter er nærmere beskrevet i tinglyste dokumenter ved overdragelsen til hver enkelt huseier. Medlemskapet er knyttet til posisjonen som huseier, og sameieandelen kan ikke avhendes separat.

§ 3 FORRETNINGSKONTOR.

Lagets forretningskontor er i Trondheim.

§ 4 FORMÅL.

Lagets formål er å ivareta fellesanlegg, fellesarealene og ellers interesser i sameiet.

§ 5 SAMTYKKE TIL BRUK AV GRUNN.

Dersom det vil være til fordel for huseierlaget kan huseierlaget etter søknad gi samtykke til at en annen sameier kan få enerett til bruk og kjøp av et bestemt område av sameiet til bestemt angitt formål. Området skal fortrinnsvis ikke overstige 100 m². Slikt vedtak treffes av styret med alminnelig flertall, som også fastsetter de nærmere vilkårene. Sameierne må akseptere at snø legges inn på egne tomt.

§ 6 SKRIFTLIG FULLMAKT.

Hver sameier har en stemme ved årsmøtet. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Fullmektig kan ikke handle på vegne av flere enn to medlemmer samtidig

§ 7

STYRE.

Huseierlaget ledes av et styre som skal bestå av leder og fire medlemmer, maks. 3 av samme kjønn. Det velges to varamedlemmer, 1. og 2. varamedlem, et varamedlem av hvert kjønn.

Styret er beslutningsdyktig når leder eller nestleder og tre styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.

Lederen velges av årsmøtet ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år. Alle kan gjenvelges for to perioder (til sammen seks år). Valg av styremedlemmer for ytterligere to år (til sammen åtte år) forutsetter 2/3 av de avgitt stemmer. Valg for mer enn åtte år i sammenheng godtas ikke. Begrensningen gjelder ikke varamedlemmer.

§ 8 SIGNATUR.

AHLs signatur innehas av 2 av styrets medlemmer hvorav en skal være leder eller nestleder. Styret kan meddele prokura.

§ 9 INNKALLING TIL STYREMØTER.

Det innkalles til styremøte av lederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10 FORRETNINGSFØRER.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Gjensidig oppsigelsesfrist for forretningsfører skal i så fall være seks måneder, dog slik at funksjonstiden for forretningsfører skal løpe hele kalenderår. Styret sørger for at lagets vedtekter, vedtatte ordensregler og arbeidsinstrukser blir etterlevet.

§ 11 UGILDHET FOR STYREMEDLEM OG FORRETNINGSFØRE

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12 REGNSKAP OG REVISJON.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 13

LAGETS RETT TIL Å PÅDRA SAMEIERENE UTGIFTER.

Sameierne plikter å dekke sin forholdsmessige andel av felles utgifter som lagets organer finner nødvendig for å gjennomføre tiltak innenfor rammen av sameiets formål. Årsmøte kan i den forbindelse fastsette et årlig vederlag som skal betales av sameierne til dekning av påløpte og fremtidige utgifter.

§ 14

SIKKERHET.

Til sikkerhet for de forpliktelser hver enkelt huseier har overfor laget, skal han utstede en pantobligasjon til laget med sikkerhet i sin eiendom pålydende kr. 10 000,00. Obligasjonen tinglyses sammen med skjøtet.

§ 15

ÅRSMØTET.

Årsmøtet er huseierlagets øverste organ. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

§ 16

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styret skal på forhånd varsel sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav i tråd med § 16 andre avsnitt.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 17

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE.

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

§ 18

ÅRSMØTETS KOMPETANSE.

Årsmøtet kan ikke treffe vedtak om andre saker enn de som er angitt i innkallingen. Gyldig vedtak i årsmøte gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme. Har styreleder ikke stemt, avgjøres saken ved loddtrekning. Til endring av lagets vedtekter, overdragelse eller pantsetting av sameiets eiendom, bygging/riving av bygninger tilhørende sameiet, kreves 2/3 av de avgitte stemmer.

Årsmøtet ledes av styreformannen eller av møteleder valgt av årsmøtet blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp ved årsmøtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Innkalling og protokollen for årsmøtet skal holdes tilgjengelig for sameiets medlemmer via nettløsning eller lignende.

§ 19

DET ORDINÆRE ÅRSMØTE SKAL BEHANDLE OG AVGJØRE.

1. Styrets årsmelding.
2. Lagets årsregnskap.
3. Revisors beretning.
4. Ansvarsfrihet for styret.
5. Budsjett.
6. Valg av styremedlemmer, leder, vararepresentanter og revisor.
7. Valg av valgkomite på inntil fem medlemmer etter nærmere beslutning.
8. Eventuell godtgjørelse til styret.
9. Andre saker som er spesielt nevnt i innkallingen.

§ 20

UGILDHET.

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

§ 21

MEDLEMMERS RETTIGHETER OG PLIKTER.

Alle sameiere har like stor sameierbrøk og har like store rettigheter og plikter i henhold til fastsatte vedtekter.

§ 22

SALG AV GARASJER.

Garasjer på AHL sitt område kan kun selges til andre sameiere og medlemmer i AHL. Salget er gyldig når ny eier har signert vedlagte «inneståelseserklæring» (vedlegg til vedtektene.)

INNESTÅELSE ERKLÆRING VEDRØRENDE GARASJE OG LEIE AV TOMT TIL GARASJE I SAMEIET ANGELLTRØA HUSEIERLAG (AHL)

Mellom tidligere eier _____

og ny eier _____

av eiendommen gnr. 50 bnr. ____ i Trondheim kommune

Garasje nummer _____

1. Innledning

Erklæringen skal sikre at ny eier vedkjenner seg og aksepterer eksisterende avtaler inngått av tidligere eier.

I perioden 2014-2016 har AHL oppført 208 nye garasjer på eiendommen gnr. 50 bnr. 10 i Trondheim kommune. Garasjene ble etablert til erstatning for eldre og nedslitte garasjer som ble revet. De nye garasjene skal dekke parkeringsbehovet for de som er medlemmer i AHL. Avtalen gjelder en slik garasje i rekke.

2. Evigvarende bruksrett. Servitutt

Ny eier overdras nærværende avtale om en eksklusiv og evigvarende servitutt – overfor kalt leie av tomt - til å ha garasjen stående på eiendommen 50/10.

Ny eier skal ikke betale leie til AHL for servitutten.

3. Virkningstidspunkt

Melding om eierskifte sendes til AHL og til TOBB ved overtakelse. Melding av eierskifte skjer ved signering av «INNESTÅELSE ERKLÆRING VEDRØRENDE GARASJE OG LEIE AV TOMT TIL GARASJE I SAMEIET ANGELLTRØA HUSEIERLAG (AHL)» og «Avtale om Drift og vedlikehold av garasjene» (vedlegg 1).

Nye eier overtar betalingsforpliktelser når overdragelsen er godkjent av styret i AHL og deretter meldt AHL sin regnskapsfører (TOBB). Frem til melding er innkommet regnskapsfører (TOBB) er tidligere eier betalingsforpliktet.

4. Forsikring

AHL har inngått forsikringsavtale for alle garasjene.

Den årlige polisepremien knyttet til slik forsikring skal belastes garasje eierne.

5. Eventuelt videresalg av garasje

Ny eier kan videreselge sin garasje, men kun til andre sameiere og medlemmer i AHL. I et slikt tilfelle av salg følger den i pkt. 2 omtalte servitutt med i salget og over til ny eier.

6. Drift og vedlikehold av garasje. Regnskapsplikt

AHL har det løpende ansvar for drift og vedlikehold av garasjene. Styret i AHL skal fortløpende sørge for at det utarbeides og forelegges årsmøtet et eget garasjeregnskap. Over- eller underskudd i det årlige garasjeregnskapet skal i sin helhet overføres til garasjeregnskapet i det påfølgende år.

Vedlikeholdet av garasjene skal til enhver tid være alminnelig godt og sikre mot forfall.

Ny eier må akseptere og signere eksisterende avtale om «Drift og vedlikehold av garasjene» - se vedlegg 1.

Ny eier er innforstått med at AHL kan kreve at eier betaler ett eller flere a konto beløp i året knyttet til drift og vedlikehold av garasjene. A konto beløpene skal i løpet av det påfølgende år avregnes mot årsregnskapet, dvs. det årlige garasjeregnskap hvor á konto beløpene tilhører.

Garasjeregnskapet skal tilføres driftsinntekter fra eierne av garasjene som skal dekke alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjene. I garasjeregnskapet skal også inngå alle utgifter knyttet til drift og vedlikehold av garasjene så som kostnader til utvendig vedlikehold av vegger, port, tak, takrenner med nedløp, forsikring av garasjene, felles strøm, kommunale avgifter og eiendomsskatt. Disse kostnadene fordeles likt på den enkelte eier av garasjene.

Kostnader knyttet til strøm, drift og vedlikehold av portåpner dekkes direkte av den enkelte garasjeier.

7. Bruk av garasjen

Det står ny eier fritt å disponere garasjen til f.eks. bod eller utleie så lenge ikke støy, forurensing og trafikk skjer ut over normal sedvanlig bruk.

Av hensyn til uønskede skadedyr er oppbevaring av næringsmidler i garasjen ikke tillatt.

8. Sikkerhet

Pantobligasjon stor kr 10 000 med AHL som panthaver har på garasjeieiers boligeiendom, gjelder også som sikkerhet for eventuelle krav AHL får mot garasjeier som følge av bruk, drift og vedlikehold av garasje.

9. Skade og uhell knyttet til garasje

Ny eier erklærer herved å være forpliktet til – når uhell eller skade måtte skje med garasjen – omgående å varsle AHL. AHL på sin side varsler forsikringsselskapet. Eier gir herved styret i AHL fullmakt til i et samspill med forsikringsselskapet å behandle eventuelle forsikringssaker og til å fordele ansvar for å dekke eventuelle egenandeler.

10. Bygningsmessige arbeider på garasje

Ny eier er innforstått med at han ikke kan foreta disposisjoner eller bygningsmessige arbeider som endrer garasjens utseende eller som hindrer bruk av garasjen til sitt formål som garasje.

Nærværende avtale kan ikke tinglyses.

Nærværende avtale er utferdiget i 2 – to – likelydende originaleksemplarer, ett til tidligere eier og ett til ny eier.

Trondheim, dd/yy/20nn

Tidligere eier:

Ny eier:

Vedlegg 1: Avtale om «Drift og vedlikehold av garasjene»

1. Formålsbestemmelser
- I avtale om «Kjøp av garasje og leie av tomt til garasje fra sameiet Angelltrøa Huseierlag (AHL)» (heretter kalt «Kjøpsavtalen») fremgår det at AHL er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjene (§10). Her fremgår det også at den enkelte garasjeier skal bekoste alle utgifter relatert til dette.

Intensjonen med denne avtalen om «Drift og vedlikehold av garasjene» er å sikre en kostnadseffektiv organisering av dette arbeidet. Denne avtalen om «Drift og vedlikehold av garasjene» er underordnet «Kjøpsavtalen» og presisere hvordan drift og vedlikehold skal ivaretas og administreres per garasjeområde for å holde kostnadene så lave som mulig. Alternativet er at styret i AHL utøver sitt ansvar for drift og vedlikehold gjennom å sette ut administrasjon og gjennomføring av drift og vedlikeholdsoppgaver til et eksternt firma. Dette alternativet vil medføre betydelige økning av garasjeleien.

Med garasjeområde menes de garasjer som er i en og samme boligsone. Med garasjelag menes flere lag i samme garasjeområde.

2. Garasje salg
- Ved salg av garasje forplikter ny kjøper seg til å vedta eksisterende avtale om «Drift og vedlikehold av garasjene» ved å signere avtalen på lik linje med «Kjøpsavtalen» før kjøpet kan innvilges.
3. Drift og vedlikeholdsoppgaver
- Følgende sjekkpunkter skal utføres vår og høst, og vedlikehold iverksettes ihht behov:
- a. Sjekk takets tilstand i forhold til skader i papp, manglende liming i skjøter, mose/begroing. Fjern begroing, reparer skader i papp etc.

b. Sjekk takrenner og nedløp. Rens takrenner og sikre avløp

c. Sjekk skader på ytterkledning. Reparer om nødvendig

d. Vurder behov for maling. Mal hvis behov (flekkmaling eller hele)

e. Bytt svarte lyspærer, sjekk synlig elektrisk anlegg og avtrekksvifte

4. Kontaktperson og garasjeiere
- Det skal være minst en kontakt person per garasjeområde fordi det i områder med mange garasjer kan det være behov for flere kontakter. Disse skal fordele arbeidsoppgaver blant garasjeierne i sitt garasjeområde/-lag. Dette arbeidet kan enten utføres som dugnadsarbeid hvor garasjeierne spleiser på utgiftene, eller ved innleie av et eksternt firma som bekostes av garasjeierne. I tillegg skal kontaktpersonen bistå med deling av informasjon relatert til garasjene.

Garasjeiere som ikke ønsker å delta i utføring av drift og vedlikeholdsoppgaver, blir fakturert for sin del av utgiftene og medgåtte dugnadstimer. Beløp per time for utført dugnadsarbeid settes til 400 kr med årlig KPI indeksregulering per januar. De enkelte garasjeområdene eller lagene kan ved enighet sette beløpet lavere eller høyere. Summen av direkte utgifter og kostnader for dugnadstimen deles på garasjeierne, men slik at den enkeltes bidrag i dugnaden og direkte utgifter kommer til fradrag. Alternativt innhenter garasjeierne et anbud fra registret firma på utføring av arbeid og kostnaden fordeles på eierne. Dersom arbeid gjennomføres som dugnad vil den enkeltes bidrag i form av dugnadsarbeid komme til fradrag fra anbudsprisen.

Det tilrådes å ha et enkelt regnskap som dokumenterer årlige utgifter og viser utførte dugnadstimer for garasjevedlikehold i det enkelte garasjeområdet/-laget.

5. Fordeling av ansvar
- Det er et felles ansvar for alle i garasjeområdene/-lagene å utføre utvendig kontroll, utbedring av feil/mangler og vedlikeholdsoppgaver ihht punkt 3.

Det er den enkelte garasjeeier sitt ansvar å vedlikeholde innvendig gulv, vegger, tak, strømkontakter, renhold og garasjeport.

6. Kontaktperson(er) for garasjeområde/lag

Navn	epost	mobil

7. Signatur for garasjeeiere i garasjeområde/-lag.

Garasje nummer/ Eier	Signatur	Dato/Sted

Angelltrøa Huseierlag
Sildråpeveien 52, 7048 Trondheim

Informasjon om Angelltrøa Huseierlag til nye beboere

Styret i Angelltrøa Huseierlag har fått melding om at De har kjøpt bolig på Angelltrøa.

Da vi har erfart at ikke alle tidligere eiere er like flinke til å gi opplysninger om Huseierlaget videre til nye eiere, oversendes herved kopier av:

- Servitutterklæring (som ble utstedt ved oppløsningen av Angelltrøa Borettslag og som gjelder for alle senere eiere).
- Vedtakter for Angelltrøa Huseierlag.
- Vaktmesterinstruks.
- Utdrag av politivedtektene for Trondheim, vedrørende renhold utenfor eiendom.

Styret gjør oppmerksom på at de fleste informasjoner til beboerne på Angelltrøa gis i vårt infoblad KONTAKT og på vår infokanal på TV.

Unntatt er bl.a. innkallinger til årsmøter og meldinger om dugnader, som sendes ut spesielt.

Eventuelle spørsmål kan rettes til styremedlemmer i Huseierlaget, eller til vaktmester Gunnar Hansen på tlf. 73 91 76 13.

Styret ønsker Dem velkommen i Angelltrøa Huseierlag.

ANGELLTRØA HUSEIERLAG
styret

SERVITUTTERKLÆRING

I forbindelse med oppløsning av Angelltrøa Borettslag og overdragelse av lagets eiendom, gnr. 50, bnr. 10, Trondheim, til borettslagersne, skal fradeles 321 parseller med påstående rekkehus, 72 parseller med påstående tomannsboligenheter og 80 parseller med påstående eneboliger.

Angelltrøa Borettslag v/avviklingsstyret som eier av ovennevnte eiendom påtar seg følgende forpliktelser, bindende for oss og senere eiere og overfor Trondheim kommune.

- 1. Felles vegg, gjerde og felles pipestokk i grenselinjen skal regnes som felles eiendom for eierne og rekkehustomtene, - to og to- med felles vedlikeholdsansvar for de aktuelle eierne. Tilsvarende gjelder felles vegg og gjerde i tomannsboligene. Felles vegg i grenselinje skal være uten åpning fra kjeller til taktro. Det kan heller ikke på senere tidspunkt foretas endringer som fører til at kravene til innvendig bærende vegg og lydisolasjon etter gjeldende byggeforskrifter ikke blir tilfredsstillende.
- 2. Felles teknisk anlegg i, på eller ved eiendommene, skal også betraktes som felles eiendom med felles vedlikeholdsansvar.

Som felles teknisk anlegg regnes blant annet felles ledningsnett for vann, avløp, strøm, olje og eventuell kommunikasjon som telefon, radio og fjernsyn. Disse anlegg er å anse som felles for eierne av rekkehus/tomannsbolig fra ledningsnett tilhørende Angelltrøa Huseierlag eller offentlig kommunalt/statlig eiendom frem til der forgreningen til den enkelte huseier starter. Eierne har felles ansvar for vannledninger fra utvendig stoppekran til og med innvendige stoppekraner hos hver enkelt.

Angelltrøa Huseierlag har ansvaret for vannledninger fra og med anboringsklave på offentlig ledning og til og med utvendig stoppekran.

- 3. Eierne har gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for vedlikehold og reparasjoner av alle egne anlegg, hus, vegger, takgjerder og teknisk anlegg nevnt under punkt 2.

På samtlige boligeiendommer har styret i Angelltrøa Huseierlag rett til å bestemme at det legges kabler for strøm, telefon og eventuelt fjernsyn samt vann. Og avløpsledninger i den utstrekning dette er nødvendig for hensiktsmessig fremføring til andre tomter. Dette omfatter også adkomst for senere nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeid.

Skade oppstått ved slike anleggs-, vedlikeholds-, eller reparasjonsarbeid, skal erstattes av skadevolderen etter de vanlige erstatningsrettslige regler.

- 4. Utgifter til vedlikehold, reparasjon, staking etc. av felles eiendom og anlegg nevnt under punkt 1 og 2, skal fordeles likt på eierne ved innbyrdes oppgjør mellom de det gjelder.
- 5. Utvendig skal sammenhengende bygninger behandles som en enhet. Dette gjelder også med henhold til fargesetting og takteking. Hver eier vedlikeholder sin eiendom.
- 6. Endringer av vesentlig art som noen har til hensikt å gjennomføre når det gjelder utbygging, tilbygging, utgangsdør/vindusendringer, må på vanlig måte godkjennes av Trondheim Bygningsråd.

- 7. Gjenværende deler av eiendommen Angelltrøa 3, gnr. 50, bnr. 10, med bygninger/fellesanlegg, etter at alle boligparseller er fradelt, skal overdras til Angelltrøa Huseierlag.
- 8. Alle eiere av parseller med påstående bolig har medlemsplikt i Angelltrøa Huseierlag. Medlemskapet inkluderer adkomstrett og bruksrett til huseierlagets arealer og eventuelle felles anlegg som laget etablerer/overtar fra Angelltrøa Borettslag. Medlemmene plikter å betale den årlige/månedlige andel/avgift til huseierlagets drift innenfor vedtatt budsjett. Kostnader vedrørende pålegg fra offentlige myndigheter eller andre uforutsette kostnader, når disse kan sies å være vesentlige, skal forelegges generalforsamlingen for godkjenning. Ellers avgjør styret bruken av lagets midler innenfor budsjettet.
- 9. Eventuelle tvister som måtte oppstå om forståelse og gjennomføring av bestemmelsene i denne erklæring, og som ikke lar seg løse ved mellomkomst av styret i huseierlaget, avgjøres med voldgift i samsvar med tvistemålslovens kapittel 32. Voldgiftsrettens formann oppnevnes av justitiarius v/Trondheim byrett.

Trondheim, 03.04.84
Angelltrøa Borettslag v/avviklingsstyret

Vibeke Sakshaug (sign.)	Tor Solbjør (sign.)	Eivind Engen (sign.)	Heidi Waage (sign.)	Kjell Jøssund (sign.)
----------------------------	------------------------	-------------------------	------------------------	--------------------------

Instruks for vaktmester I Angelltrøa Huseierlag (AHL)

1. AHL skal ha en vaktmester.

2. Vaktmesterens nærmeste foresatte er styret i AHL.

3. Vaktmesteren lønnes etter overenskomst med Norsk Kommuneforbund.

4. Arbeidstiden skal være 37,5 timer pr. uke. Daglig arbeidstid er fra kl 0730 til kl 1500, fra og med mandag til og med fredag.
- Styrets formann, eller styremedlem som får myndighet til det, kan pålegge nødvendig overtid når det inntreffer forhold som gjør dette nødvendig (f.eks. snøbrøyting).

5. Ferie avvikles i henhold til ferielovens bestemmelser.

6. Vaktmesteren skal ha utlevert arbeidstøy og nødvendig verneutstyr fra AHL.

7. Vaktmesteren skal ha installert telefon til tjenestebruk i egen bolig.

8. Bruk av egen bil i tjenesten kan skje i AHL’s område, etter avtale med styret.

9. Vaktmesteren har taushetsplikt i AHL’s saker og forhold som vedrører huseierne.

10. Vaktmesterens arbeidsområde:
Vaktmesteren skal
 - planlegge sine arbeidsoppgaver i samråd med styret, og føre journal over utførte arbeidsoperasjoner.
 - føre tilsyn med AHL’s bygninger og tilhørende anlegg. Herunder vei, vann, kloakk, gjerder, elektriske anlegg, lekeplasser, fotballplasser, parkeringsplasser, friarealer og beplantninger. Alle skaller skal omgående meldes styrets formann.
 - utføre vedlikeholds- og oppryddingsarbeider, eller sørge for at disse blir utført, og på styrets forlangende innhente anbud.
 - ha ansvaret for plenklipping på fellesområdene.
 - ha ansvaret for snøbrøyting og sandstrøing på AHL’s område. Arbeidet skal så langt det er mulig innpasses i ordinær arbeidstid.
 - ha ansvaret for AHL’s maskinpark, verktøy og redskaper, foreta regelmessig ettersyn, og foreta innkjøp av utstyr og driftsmidler til AHL’s drift.
- Ved reparasjoner og innkjøp med antatt kostnad over gjeldende rekvisisjonsrett må styrets godkjenning foreligge.
- Hvis det konstanteres tap eller skader på maskiner/utstyr skal dette meldes styrets formann.
- Det skal til enhver tid være ajourført fortegnelse over alt utstyr. Utsifting av materiell skal skje med styrets samtykke.

 - Holde nødvendig kontakt med kommunale etater.
 - Utføre forefallende kontorarbeid.
 - Utføre andre oppdrag etter pålegg fra styret innenfor ordinær arbeidstid.
- Trondheim, 9. februar 1987
Angelltrøa Huseierlag
- Huseiers plikter på offentlig sted**
- (utdrag fra politivedtektene)
- § 4-1. Rydding og renhold av fortau

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted i tettbygd strøk plikter å sørge for rydding og renhold av fortau, gang- og sykkelveg, rennestein, og ut til midten av kjørebanel. Eier plikter også å rengjøre lys- og luftegraver i umiddelbar tilknytning til eiendommen.

§ 4-2. Snøfall og takras

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted i tettbygd strøk plikter etter snøfall og takras å rydde fortau og gang- og sykkelveg utenfor eiendommen for snø og is. Plikten omfatter ikke snø som kommunen har brøytet inn på fortau eller gang- og sykkelvelg. Snø eller is fra gårdsplass, tomt eller hage må ikke flyttes ut på offentlig sted. Snø og is fra fortau og gang- og sykkelveg må ikke flyttes ut i kjørebanel. Hvor snø og is ikke kan legges inn til vegg eller hagegjerde, kan den legges i vegkanten, selv om rennestein blokkeres.

Når det inntreer mildvær, må det sørges for at vannet får fritt avløp til slukene, så vel fra gaten som fra fortauet.

§ 4-3. Strøplikt

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted i tettbygd strøk plikter å strø fortau og gang- og sykkelveg utenfor eiendommen når det er glatt.

Hvor det i tettbygd strøk ikke er fortau eller gang- og sykkelveg eller hvor dette er gjenlagt med snø, skal det strøs langs kanten av kørebanel.

§ 4-4. Vannavløp

Eier av hus eller grunn mot offentlig sted skal sørge for at vegsluk og vannavløp i fortau, rennestein, grøft e.l. holdes åpne. Vegsluk skal kun benyttes til drenering av vann og må ved renhold ikke tilføres oppsop e.l.
- 86
- SILDRÅPEVEGEN 38B
- PROAKTIV.NO
- 87

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 705 638	1 350 888	2 202 288	2 200 600
Felleskostnader kapitaldel		5 702 544	5 784 193	5 795 329	5 682 060
Inntekter garasjer		407 000	511 200	249 600	261 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		2 193 774	2 662 044	2 151 200	2 227 265
Tillegg vedlikeholdsfond		0	0	0	354 750
Andre driftsinntekter	1	1 338 362	1 030 098	1 139 000	945 600
Innbetaling IN-ordning		319 042	1 596 372	0	0
Sum driftsinntekter		11 666 359	12 934 795	11 537 417	11 671 875
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-28 200	-25 380	-25 400	-30 000
Styrehonorar		-200 000	-180 000	-200 000	-210 000
Forretningsførerhonorar		-333 784	-324 438	-333 800	-344 800
Honorar administrative tjenester		-112 020	-108 128	-112 000	-115 725
Eksterne honorar	3	-45 439	-36 251	-221 900	-128 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-129 432	-98 875	-100 950	-108 850
Vaktmestertjenester		-1 420 936	-1 390 876	-1 400 000	-1 485 000
Løpende vedlikehold	5	-104 953	-72 856	-326 250	-110 000
Periodisk vedlikehold	6	-39 107	-77 679	-110 000	-474 750
Elektroniske fellesavtaler		-2 151 204	-2 400 467	-2 200 000	-2 227 265
Forsikring		-96 190	-89 060	-96 200	-104 751
Kommunale tjenester og renovasjon		-73 904	-14 760	-20 500	-65 000
Energi, felles		-399 210	-423 163	-480 000	-454 000
Andre driftsutgifter	7	-56 245	-63 839	-89 500	-52 350
Sum driftskostnader		-5 190 623	-5 305 772	-5 716 500	-5 910 491
DRIFTSRESULTAT		6 475 737	7 629 024	5 820 917	5 761 384
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		81 824	60 422	55 000	66 000
Finanskostnader		-1 621 202	-1 623 481	-1 599 056	-1 343 653
Netto finansposter		-1 539 378	-1 563 060	-1 544 056	-1 277 653
Resultat før skattekostnad		4 936 359	6 065 964	4 276 861	4 483 731
Ordinært resultat etter skatt		4 936 359	6 065 964	4 276 861	4 483 731
ÅRSRESULTAT	8, 12	4 936 359	6 065 964	4 276 861	4 483 731
Disponering av totalresultat:		4 936 359	6 065 964	4 276 861	4 483 731
Overført til annen egenkapital		5 518 906	5 244 726	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		319 042	1 596 372	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-901 589	-775 134	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9	39 143 340	39 143 340
Maskiner	9	-1	-1
Andre anleggsmidler	9	24 890 321	24 890 321
Sum anleggsmidler		64 033 661	64 033 661
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	35 006	136 763
Periodiserte kostnader	10	656 534	633 991
Mellomregning Klare Finans	10	77 130	91 746
Opptjente renter	10	47 012	24 405
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 194 869	2 047 739
Sum omløpsmidler		2 010 551	2 934 644
SUM EIENDELER		66 044 211	66 968 304

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	12	4 950 058	5 532 605
Annen egenkapital	12	38 855 433	33 336 528
Sum egenkapital		43 805 491	38 869 132
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	13	21 962 304	26 381 051
Annen langsiktig gjeld		5 000	5 000
Sum langsiktig gjeld		21 967 304	26 386 051
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 227	1 565 390
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		102 653	93 573
Påløpte kostnader		35 535	54 157
Sum kortsiktig gjeld		271 416	1 713 121
Sum gjeld		22 238 720	28 099 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 044 211	66 968 304

Sted: _____, dato: _____

Mikael Næss Leder	Hauk Richardsen Styremedlem	Helge Myklebust Styremedlem
Siv Anita O. Haukdal Styremedlem	Sigrid Gjellan Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømvavgift eluttak	108 220	134 131
Inntekt parkering	514 668	508 225
Salg anleggsmidler	18 135	82 504
Kompensasjon/erstatning	3 300	2 100
Inntekt på festeavgift/tomt	257 400	234 000
Utleie av parkering/garasjer	81 589	65 656
Viderefakturerer energi, strøm	355 050	3 482
Sum andre inntekter	1 338 362	1 030 098

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	28 200	25 380
Sum personalkostnader	28 200	25 380

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	27 939	26 914
Juridisk rådgivning	17 500	9 338
Sum eksterne honorarer	45 439	36 251
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Juridisk rådgivning gjelder bistand fra advokat.		

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	20 685	19 875
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	26 319	0
Avtale om parkeringskontroll	82 428	79 000
Sum drifts- og serviceavtaler	129 432	98 875

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	4 333	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	9 950	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	90 670	72 856
Sum vedlikehold	104 953	72 856

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	39 107	77 679
Sum periodisk vedlikehold	39 107	77 679
Periodisk vedlikehold gjelder bytte av defekte gatelys.		

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	8 102	13 130
Kontorrekvisita, trykksaker	2 797	0
Gaver	1 747	2 065
Kostnader vedr. styrearbeid	0	1 499
Generalforsamling/årsmøte	20 228	13 579
Bankgebyrer	852	12 922
Andre gebyrer	21 545	9 204
Tilskudd bomiljø	0	7 438
Dagligvarer	865	1 038
Julebord/styresamling	0	2 964
Andre kostnader	109	0
Sum andre driftsutgifter	56 245	63 839
Verktøy, driftsmateriell og inventar gjelder software. Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning Klare Finans.		

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 221 522	1 204 368
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	4 936 359	6 065 964
Avdrag lån	-4 099 705	-4 452 438
Avdrag IN ordning	-319 042	-1 596 372
Årets endring i disponible midler	517 612	17 154
Disponible midler i periodens slutt	1 739 134	1 221 522
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 739 134	1 221 522

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Maskiner	Park. plass	Kontormask.	Tomter	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	102 991	1 443 824	24 890 323	34 757	39 143 340	1 002 992
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	102 991	1 443 824	24 890 323	34 757	39 143 340	1 002 992
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	102 991	1 443 824	0	34 757	0	1 002 992
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	24 890 323	0	39 143 340	0
Antatt levetid i år :	3	5		3		5

Lekeplasser						
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 032 871					
Årets tilgang :	0					
Årets avgang :	0					
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 032 871					
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	5 032 871					
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0					
Bokført verdi pr.31.12:	0					
Antatt levetid i år :	5					

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger. Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket. Festet tomt er anskaffet i år 2013. Garasjene er opprinnelig oppført i år 1984. I løpet av perioden 2014-2016 er de revet og nye er oppført.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	124	124
Bankinnskudd	1 194 745	2 047 615
Sum bankinnskudd	1 194 869	2 047 739

Note 12 - EGENKAPITAL

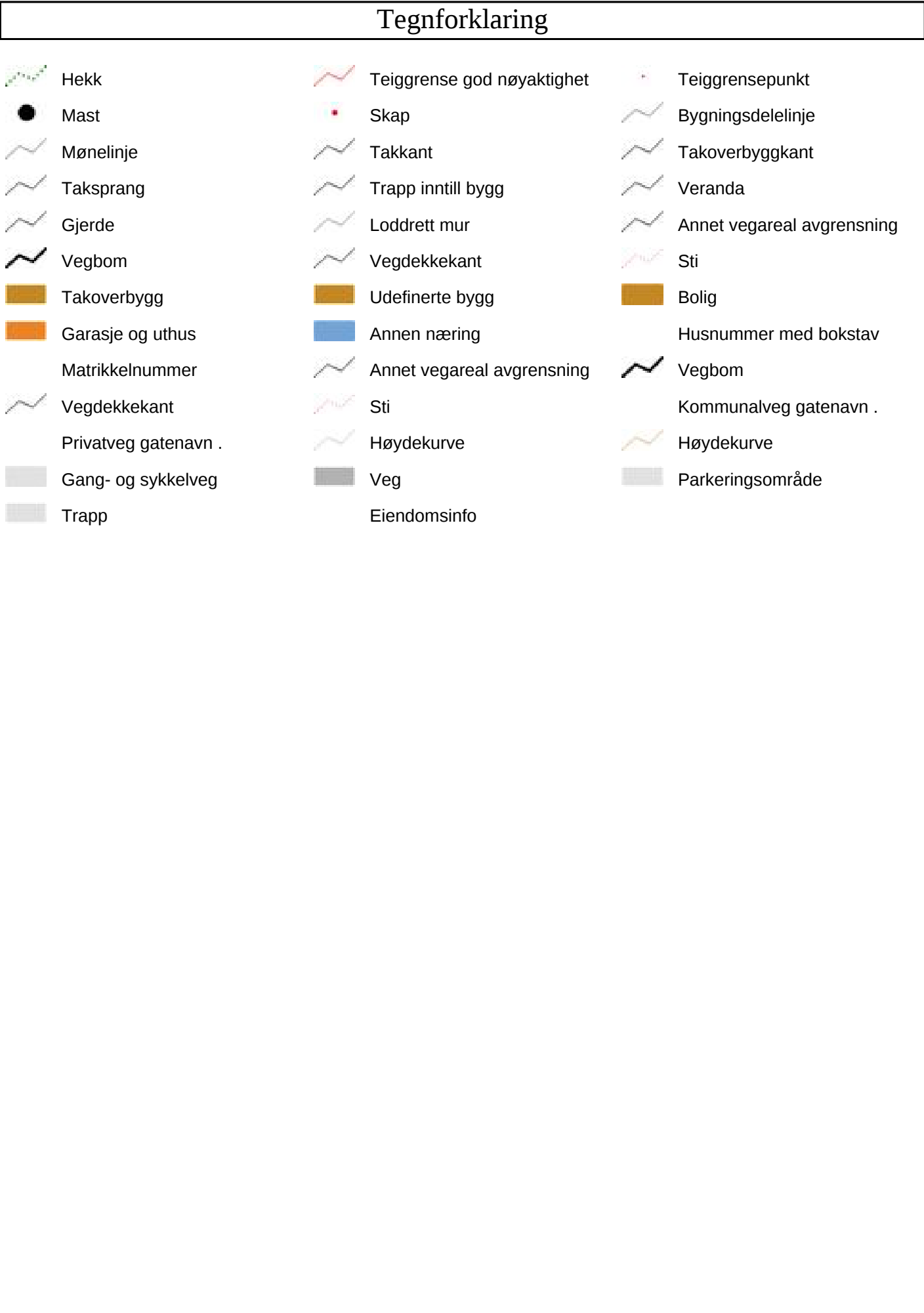
	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	38 869 132	32 803 168
Annen egenkapital 01.01	33 336 528	28 091 802
Årets resultat	4 936 359	6 065 964
Justering for innbetaling IN-ordning	-319 042	-1 596 372
Justering for nedskrivning IN-ordning	901 589	775 134
Annen egenkapital 31.12	38 855 433	33 336 528
Egenkapital fra IN-ordning 01.01	5 532 605	4 711 366
Innbetalt IN-ordning i år	319 042	1 596 372
Nedskrevet på felleslån til egenkapital	-901 589	-775 134
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	4 950 058	5 532 605
SUM EGENKAPITAL 31.12	43 805 491	38 869 132

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering av lån i Nordea
Lånenummer:	90517335001
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.60 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	48 000 000
Lånesaldo 01.01:	26 381 051
Avdrag i perioden:	4 418 747
Lånesaldo 31.12:	21 962 304
Andelssaldo 01.01:	5 532 605
Innbetalt IN i perioden:	319 042
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	901 589
Andelssaldo 31.12:	4 950 058
Sum pantegjeld for lån:	26 912 362

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517335001	386	56 897	21 962 242





Sildråpevegen 38B, 7048 TRONDHEIM



Adresse Sildråpevegen 38B, 7048 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 25.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-250028
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182730297
Gårdsnummer 50	Bruksnummer 129
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1968	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 147,0 m²	Oppvarmet bruksareal 147,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 249,24 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 258,14 kWh/m²	Totalt levert pr. år 40 100 kWh
--	---



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

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

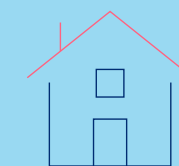
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Sildråpevegen 38B, 7048 TRONDHEIM. Gnr. 50, bnr. 129, i TRONDHEIM kommune, oppdragsnr.: 1300260016
Megler: Eirik Døsen, mobil: 97059220, e-post: ed@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

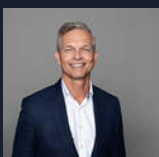
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

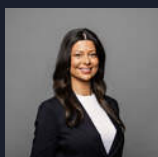


proaktiv.no



Eirik Døsen

Advokat MNA/ Partner
970 59 220
ed@proaktiv.no



Zuzanna Muszkiet

Eiendomsmeglerfullmektig
925 24 160
zuzanna@proaktiv.no

PROAKTIV

Pacta Eiendom AS

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