

# Hanna Winsnes' veg 3



## Innhold

5

Velkommen til Hanna Winsnes' veg 3

---

6

Nøkkelinformasjon

---

18

Eiendommen

---

26

Tekniske dokumenter

---



Leiligheten ligger meget godt plassert i attraktive Strindheim Hageby.

Velkommen til

# Hanna Winsnes' veg 3



Fra lekeparken rett ved.

## Hanna Winsnes' veg 3

Prisantydning	3 690 000
Fellesgjeld	197 767
Omkostninger	8 981
Totalpris	3 896 748
Fellesutgifter	4 965 pr. mnd.
Bruksareal	79 m <sup>2</sup>
BRA-i	67 m <sup>2</sup>
BRA-e	12 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	7 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1949





# Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



**Kristian Kattem-Olsen**

Avdelingsleder/Eiendomsmegler

91661581

[kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Velkommen til en delikat 3-romsleilighet i attraktive Strindheim Hageby.



Stua ble oppgradert i 2018, da ble det lagt nytt gulv, det ble etterisolert 5cm<sup>2</sup> mot yttervegg, samt at det er bygd lydhimling.



Sofakrok på stua. Stua er ca 21,5m<sup>2</sup>.



Flott spilevegg med skjult LED-list over. Plissègardiner på vinduene som kan trekkes både opp og ned.



Delikat kjøkken med innredning fra Kvik som ble satt inn i 2020.



Spiseplass på kjøkkenet



Innredningen har brede og dype skuffer med svært god oppbevaringsplass, godt arbeidslys fra spotter over kjøkkenbenk.



Detaljer fra kjøkkenet - Induksjonstopp, og stilfull avtrekksvifte over. Plate bak kokesone som gir enkelt renhold.



Flott hovedsoverom på ca 12,5m<sup>2</sup> med garderobeskap med skyvedører.



Soverom II er på ca 8,5m<sup>2</sup>, og har også en-stavs parkettgulv.



Hvitevarer av god kvalitet fra Siemens



Badet er ca 3m2, har våtromsplater på vegger, og flis med varme i gulv Dusjkabinett skiftet i senere år.



Innbydende gang med garderobe plass og godt lys fra spotter i tak.



Separat toalettrom med innredning som er satt inn i senere år.



I tillegg til balkongen disponerer leiligheten egen markterrasse.



Parkering rett utenfor bygget for beboerne.



Fra lekeparksen rett ved.



Solrik, overbygd balkong mot vest.

# Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 79,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 67,0 m<sup>2</sup>

- BRA-e: 12,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i Strindheim Hageby. Strindheim Hageby er kjent for sin sentrale beliggenhet, i skjermede og rolige omgivelser som er meget barnevennlig. Belbuvegen er en blindvei med lite gjennomkjøring, med store luftige grøntareal som er flott opparbeidet, hvor det er rikelig med plass mellom husene. Stille og rolig beliggenhet, i trygge og barnvennlige omgivelser. Med kort gangavstand til barnehage og Strindheim barneskole. Rikt aktivitet- og fritidstilbud for barna i området i regi av Strindheim Idrettslag. Kort gangavstand til kunstgressbanen på Myra og Leangen Idrettshall med både håndballbane og ishockeyhall. Sentral beliggenhet med gangavstand til REMA 1000 på Bromstad, IKEA, Valentinlystsenteret samt Sirkus shopping samt Haakon VII's gate med flere kjøpesenter på Lade. Det tar kun 5-7 minutter med bil gjennom Strindheimtunnelen til Solsiden på Nedre Elvehavn og inn til Midtbyen. Kollektivtilbudet er nå blitt veldig bra, her passerer bussene 9 og 18 med hyppige avganger fra nærmeste holdeplass, Strindheim Hageby. Strindheim bussholdeplass ved Sirkus Shopping er et viktig kollektivknutepunkt, her passerer rekke busser som har rute både i og utenfor Trondheim. Når du skal ut og fly, er flybussen bare noen få minutter unna i gangavstand. For de som er interessert i trening er det flere treningsentre i nær omkrets.

I tillegg er det svært fint å jogge i naturskjønne omgivelser langs Ladestien. Populære tur- og

rekreasjonsområder. På Strindheim bor man midt i mellom sjø og skog. Her er det både nærhet til sjøen langs Lade og Ranheimsfjæra, samt skogsturer i Strindamarka. Ladestien er antageligvis den mest populære turstien, og går langs fjæra til Trondheimsfjorden. Ladestien går fra Grilstadfjæra til Ladehammeren, og langs stien ligger det flere badeplasser, samt serveringsstedene Sponhuset og Ladekaia. En annen populær tursti er Stokkbekken som går fra Rotvoll via Charlottenlund til Dragvoll, og er tilknyttet turnettet i Strindamarka. Her er det fint enten man vil ut for å jogge eller spasere med barnevogn. Etter en tur på Ladestien kan du nyte et bedre måltid på den populære restauranten Land og Strand på Grilstad Marina. Estenstadmarka utgjør den nordlige delen av Strindamarka og har et fantastisk turterreng året rundt. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper i Estenstadmarka, mens på sommerstid kan Estenstaddammen by på en frisk dukkert. For mange er Estenstadhytta et naturlig turmål og her er det anlagt en natursti som inneholder nesten 30 tavler med informasjon om alt fra planter til dyr.

## Innhold

- Etasje: Gang, baderom, 2 soverom, stue og kjøkken.

## Adkomst

Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

## Parkering

Biler skal parkeres på biloppstillingsplasser utenfor husene. For de fleste hus er det satt av plass til 1 bil pr. leilighet. Gjester skal henvises til gjesteparkeringsplasser i Belbuvegen og Camilla Collets veg.

I Strindheim hageby BL fins det relativt nye garasjer, der det er innlagt strøm og inninstallert elektrisk garasjeport. Disse er plassert i Camilla Collets veg og Belbuvegen. Garasjer kan leies, og tildeles etter ansiennitet, dersom det er flere søknader enn ledige garasjer.

## Diverse

Påbygging av husene – utvidelse av areal Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 10.05.2006. Frivillig utbygging etter tegninger fra arkitektkontoret Grimstad & Tønsager tillates for alle opprinnelige 3-roms leiligheter i Strindheim Hageby Borettslag. Eventuelle begrensinger kan kun skje ved reguleringsplan, eksterne avtaler, offentlige myndigheter og forvaltning. Utbyggingen forutsetter at beboerne følger borettslagets interne kontrakter og fordelingsnøkkel.

Med fordelingsnøkkel menes deling av felles utgifter til oppføring av tilbygg på samme side av huset. De angitte tegninger åpner for 4 valgfrie løsninger

#### Drenering

Når hvert enkelt hus er drenert, blir det forbudt å plante ut fra husveggen, dvs beplantning må være minst 50 cm ut fra husveggen - sak 124/2006.

Annet: Borettslagets har egen hjemmeside:  
<http://www.strindheimhageby.no/>

Søknad om dyrehold ligger på borettslagets hjemmeside. Se husordensregler.

Utendørs vedstabler og trampoline er søknadspliktig.

#### Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

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

- Badet er pusset opp av tidligere eier. Har selv ettermontert fuktstyrt vifte og dusjkabinett.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
- Klund, Elteam og ALL-RØRFORNYING AS, Ettermontert dusjkabinett og fuktstyrt vifte. Bytte av rør i himling i regi av borettslaget.

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

- Elteam og grønn energi, Montert varmpumpe i 2022.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Har samsvarserklæring på arbeid utført av Elteam og Vintervoll.

Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
- Borettslaget har utført el og vann sjekk.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

#### Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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:

TG 0: 0

TG 1: 8

TG 2: 10

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer og dører: Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Etasjeskille og gulv på grunn: Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Pipe er oppført i teglstein og det er tilkoblet ildsted. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på at erfaringsmessig har slike piper behov for rehabilitering. Dette er ikke utført.

Toalettrom: Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater, innredning og utstyr er det påvist at det kun er etablert naturlig avtrekk via ventil og at det mangler tilluft ved dørterskel.

Varmtvannsbereider: Varmtvannsbereider har oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

Våtrom: Baderom:

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist noe bom i fliser og fuktskader i enkelte baderomsplater. Baderommets tettesjikt er av eldre ukjent dato og utførelser. Det er ikke påvist bruk av mansjett under klemring og overganger mellom gulv og vegg vurderes å ikke være tilfredsstillende. Rommet har vært i bruk med dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset. Ved endret bruk vurderes det å være fare for skader. Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i boligen byggesaksmappe som er oversendt fra kommunalt arkiv.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### Byggemåte

Firemannsbolig oppført på grunnmur av støpt betong og teglstein i pusset utførelse. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

### Tomt

Denne tomten er eiet. kvm.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Hvor midlertidigbrukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Offentlig myndighet kan i disse tilfeller vurdere ulovlighetsoppfølging, for å få brakt byggetiltakene i samsvar med godkjent søknad/lovens krav.

### Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, vedovn og elektrisk oppvarming.

Energikarakter: G - Oransje

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 690 000,-  
Andel fellesgjeld kr 197 767,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

500,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

500,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

7 981,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

---

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 906 448,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 197 767,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Felleskostnader

Kr. 4 965,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Felleskostnad renter: kr 1 084,-

Felleskostnad avdrag: kr 212,-

Felleskostnad driftsdel: kr 3 123 ,-

Tilleggsytelser:

Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 546,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

### Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 197 767,- pr. 07.11.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.

27 964 811,- pr.

07.11.2024.

### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 32 219,- pr. 07.11.2024.

### Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 90517340765, Handelsbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år. Rentesats per

07.11.2024: 5.79% pa. Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 07.11.2024: 27 964 811 Andel av saldo: 197

767 Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.06.2053 ) Flytende rente.

### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 917 475,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 3 486 405,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2022.

## Offentlige forhold

### **Borettslaget**

Strindheim Hageby Borettslag, Orgnr: 948 924 404  
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB.

### **Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

### **Forsikring**

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring NUF med polisnr. SP0005377636.

### **Regnskap**

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:  
Driftsinntekter kr. 8 082 088,-  
Driftskostnader kr.-11 790 148 ,-  
Årsresultat kr. -4 698 575,-  
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 4 528 386 ,- per 31.12.2023.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### **Vedtekter og husordensregler**

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

### **Regulering**

Området er regulert til boligformål ihht R0206, r0206b,f,o og r20210022.

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

### **Rettigheter og heftelser**

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 300349, tgl. 23.01.1948 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen.

Dnr. 4663, tgl. 23.04.1968 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Diverse

### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om

tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Kristian Kattem-Olsen per e-post kko@nylanderpartners.no eller sms: +47 91 66 15 81. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeulingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeulingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet

til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmeidler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom meidler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må meidler avvise kunden og oppdraget. Meidler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Meidler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmeidler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmeidler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om burettslag (burettslagslova)**

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslagshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, burettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med meidler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

### **Eier**

Eier er Petter Wærnes.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Hanna Winsnes' veg 3. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 13, bnr. 19, andelsnr. 51 i Strindheim Hageby Borettslag i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1240246.

### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

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.

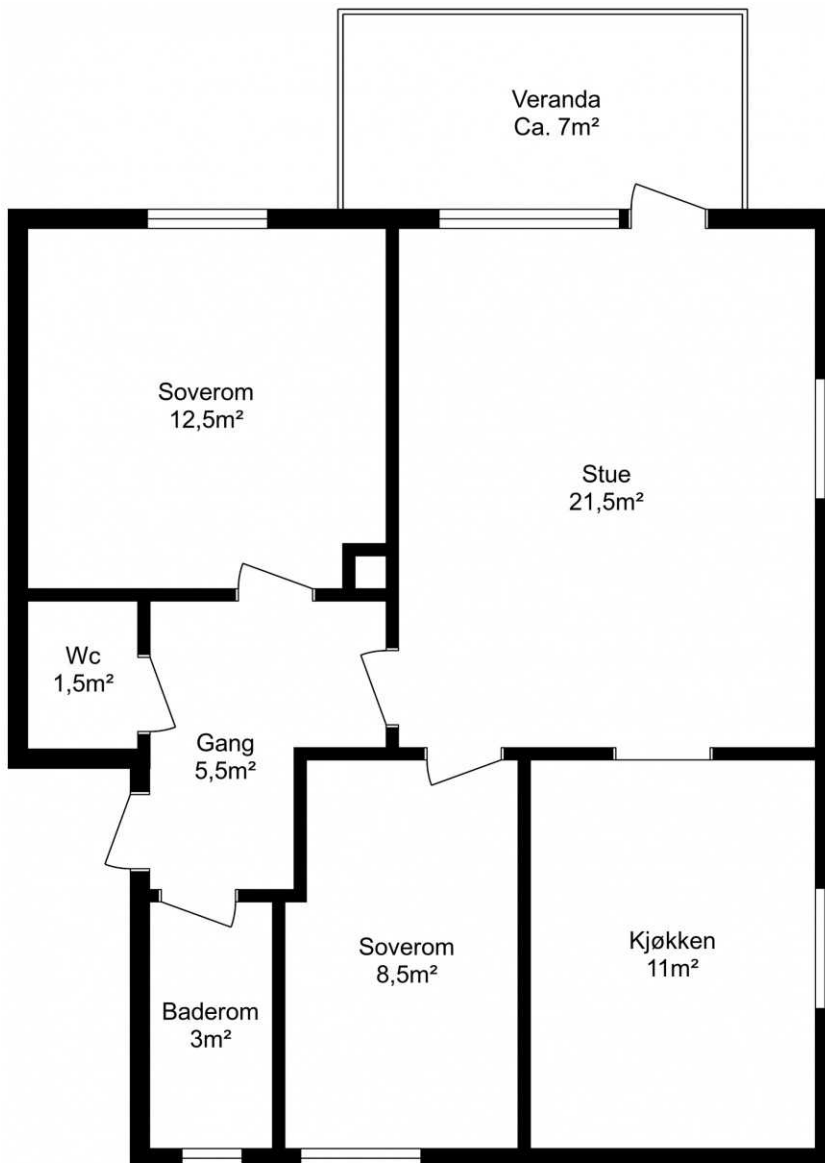
Ansvarlig megler er Kristian Kattem-Olsen / +47 91 66 15 81/ [kko@nylanderpartners.no](mailto:kko@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 14.11.2024

# Tekniske dokumenter

## Hanna Winsnes' veg 3

### 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Hanna Winsnes' veg 3 7045 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 1949

BRA: 79 m<sup>2</sup>

BRA-i: 67 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

10

TG-3

0

TG-IU

0

 Supertakst

GNR: 13 BNR: 19 ANR: 51

Alexander Storsve  
Takst-Forum Trøndelag AS

alexander@tft.no  
48257022

Hanna Winsnes' veg 3  
7045 Trondheim

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### 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/24754>

### 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 håndverkere som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Pipe er oppført i teglstein og det er tilkoblet ildsted. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på at erfaringsmessig har slike piper behov for rehabilitering. Dette er ikke utført.

##### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer.

#### Toalettrom

##### Oppsummering

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater, innredning og utstyr er det påvist at det kun er etablert naturlig avtrekk via ventil og at det mangler tilluft ved dørterskel.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er fremvist dokumentasjon på utført kontroll av leilighetens elektriske anlegg. Det er her påvist flere avvik som ikke er lukket/utbedret.

### Anbefalte tiltak

Påviste avvik anbefales utbedret.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning av varmtvannsbereder i tiden som kommer. Det anbefales da også tiltak med tanke på lekkasjesikring.

## Våtrom: Baderom

### Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist noe bom i fliser og fuktskader i enkelte baderomsplater.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

### Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Baderommets tettesjikt er av eldre ukjent dato og utførelser. Det er ikke påvist bruk av mansjett under klemring og overganger mellom gulv og vegg vurderes å ikke være tilfredsstillende. Rommet har vært i bruk med dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset. Ved endret bruk vurderes det å være fare for skader.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste feil/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

### Oppsummering av ventilasjon

Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel.

### Oppsummering av fukt

Det er ikke vurdert å være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegg da rommet har synlig tettesjikt på vegger, synlige rørføringer og at rommet er i bruk med dusjkabinett. Overflater er derfor ikke utsatt for fritt vann. Det er påvist fuktskader på enkelte veggplater.

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i boligen byggesaksmappe som er oversendt fra kommunalt arkiv.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
5.11.2024

Rapportdato  
6.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Strindheim Hageby Borettslag

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Alexander Storsve

Telefon: 48257022

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: alexander@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



#### Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Hanna Winsnes' veg 3, 7045 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 13

Bruksnr: 19

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 51

Leilighetsnr:

Byggeår: 1949

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Firemannsbolig oppført på grunnmur av støpt betong og teglstein i pusset utførelse. Hovedkonstruksjoner over dette er oppført i tre og bygget er utvendig kledd med trekledning. Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

## 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	67	67	0	0	7
Kjeller	12	0	12	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>79</b>	<b>67</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	67	0	Gang, baderom, 2 soverom, stue og kjøkken.	Ingen.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>0</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør fremstår med 2- og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør fremstår med datostemplinger fra 1983 og 1994.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med utskiftninger i tiden som kommer.	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, men det bemerkes noe skjevheter/helningsavvik.	

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
Pipe er oppført i teglstein og det er tilkoblet ildsted. Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning, men det gjøres oppmerksom på at erfaringsmessig har slike piper behov for rehabilitering. Dette er ikke utført.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder og type pipe er det påregnelig med en rehabilitering i tiden som kommer.	

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Mekanisk avtrekk over stekesonen vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er ikke foretatt endringer på dagens planløsning som vurderes å være søknadspålitlige, men det gjøres likevel oppmerksom på at kjøkken og soverom har byttet plass.	
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?	Ja
Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i boligen byggesaksmappe som er oversendt fra kommunalt arkiv.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater, innredning og utstyr er det påvist at det kun er etablert naturlig avtrekk via ventil og at det mangler tilluft ved dørterskel.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.	

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på at All-Rør/All-Rørfornyning har foretatt en utskiftning av alle rør i 1.etg og rørfornyet alle rør i 2.etg i 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon på at All-Rør/All-Rørfornyning har foretatt en utskiftning av alle rør i 1.etg og rørfornyet alle rør i 2.etg i 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.	

## 6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år Ja

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

Det er fremvist dokumentasjon på utført kontroll av leilighetens elektriske anlegg. Det er her påvist flere avvik som ikke er lukket/utbedret.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste avvik anbefales utbedret.

## 6.11 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Selger opplyser at varmpumpe er installert i 2022.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke fremlagt servicehistorikk.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe vurderes å fungere som tiltenkt.

## 6.12 Varmtvannsbereider

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
1991	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og er ikke tilfredsstillende lekkasjesikret.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning av varmtvannsbereder i tiden som kommer. Det anbefales da også tiltak med tanke på lekkasjesikring.	

## 6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Leiligheten ventileres via ventilert på vegger.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.	

## 6.14 Våtrom: Baderom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flis på gulv og baderomsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på baderommet er ukjent.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje på overflater er det påvist noe bom i fliser og fuktskader i enkelte baderomsplater.

Fallforhold tilfredsstillende ikke forskriftskrav.

#### Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i alder og slitasje er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

### 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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Baderommets tettesjikt er av eldre ukjent dato og utførelser. Det er ikke påvist bruk av mansjett under klemring og overganger mellom gulv og vegg vurderes å ikke være tilfredsstillende. Rommet har vært i bruk med dusjkabinett slik at belastningen med fritt vann på overflater har vært begrenset. Ved endret bruk vurderes det å være fare for skader.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder, slitasje og påviste feil/avvik er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Mekanisk avtrekk vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert tilluft ved dørterskel.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke vurdert å være hensiktsmessig med hulltaking på tilstøtende vegg da rommet har synlig tettesjikt på vegger, synlige rørføringer og at rommet er i bruk med dusjkabinett. Overflater er derfor ikke utsatt for fritt vann. Det er påvist fuktskader på enkelte veggplater.	

#### Dokumentasjon

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

### 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1240246		
Adresse	Hanna Winsnes veg 3		
Postnummer	7045	Poststed	TRONDHEIM
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6år1mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalendr.	
Selger1fornavn	Petter	Selger1etternavn	Wærnes

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Kommentar

Badet er pusset opp av tidligere eier.Har selv ettermontert fuktstyrt vifte og dusjkabinett.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Klund,Elteam og ALL-RØRFORNYING AS

Redegjør for hva som er gjort og når

Ettermontert dusjkabinett og fuktstyrt vifte.Bytte av rør i himling i regi av borettslaget.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja

Kommentar

**11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

**12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

**13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

Nei  Ja

Kommentar

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

Nei  Ja

Kommentar

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

Nei  Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

Nei  Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Borettslaget har utført el og vann sjekk.

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

Nei  Ja

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

#### Boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Wærnes, Petter

-----  
*Signert av*



## Hanna Winsnes' veg 3

Nabolaget Strindheim/Leangen travbane - vurdert av 92 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Strindheim Hageby Linje 10, 12, 15	4 min	0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	16 min	1.2 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	6 min	4.3 km
Trondheim Værnes	25 min	

### Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 536 elever, 31 klasser	12 min	0.9 km
Eberg skole (1-7 kl.) 402 elever, 21 klasser	24 min	1.9 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 441 elever, 28 klasser	24 min	1.9 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 343 elever, 19 klasser	23 min	1.8 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-1... 90 elever, 3 klasser	5 min	2.1 km
Lukas videregående skole 80 elever, 8 klasser	6 min	2.8 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min	2.8 km



### Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



### Opplevd trygghet

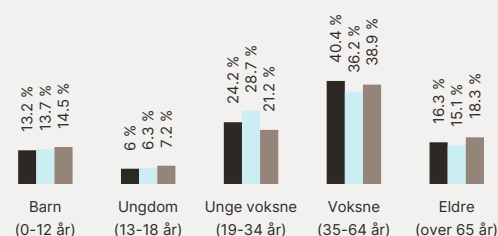
Veldig trygt 87/100



### Naboskapet

Godt vennskap 66/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strindheim/Leangen travba...	1 368	650
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Aurora Baldershage barnehage (1-5 ... 64 barn	9 min	0.6 km
Leangen kulturbarnehage (1-5 år) 62 barn	9 min	0.6 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	14 min	1.1 km


### Dagligvare

Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	7 min	0.5 km
Coop Prix Persaunet PostNord	12 min	0.8 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


## Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 88/100



 Gateparkering  
Lett 82/100

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 82/100

## Sport

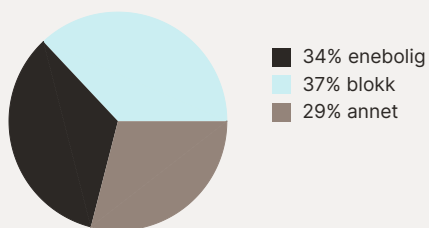
 Strindheim kunstgressbane 8 min   
Fotball 0.6 km

 Strindheim skole 8 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

 3T-Leangen 12 min 

 Impuls Treningssenter Leangen 17 min 

## Boligmasse







«Nært til både IKEA, nye Sirkus shopping, bensinstasjon, gangavstand til sentrum, Ladestien. Barnevennlig, flere barnehager i nærheten, ofte bussavganger til og fra sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

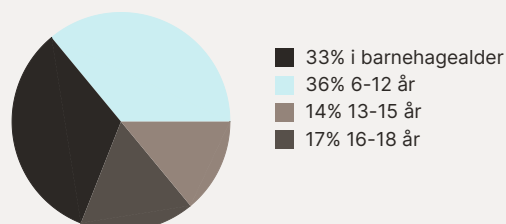


## Varer/Tjenester

 Sirkus Shopping 12 min 

 Apotek 1 Strindheim 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn




Flerfamilier



0% 47%

 Strindheim/Leangen travbane

 Trondheim

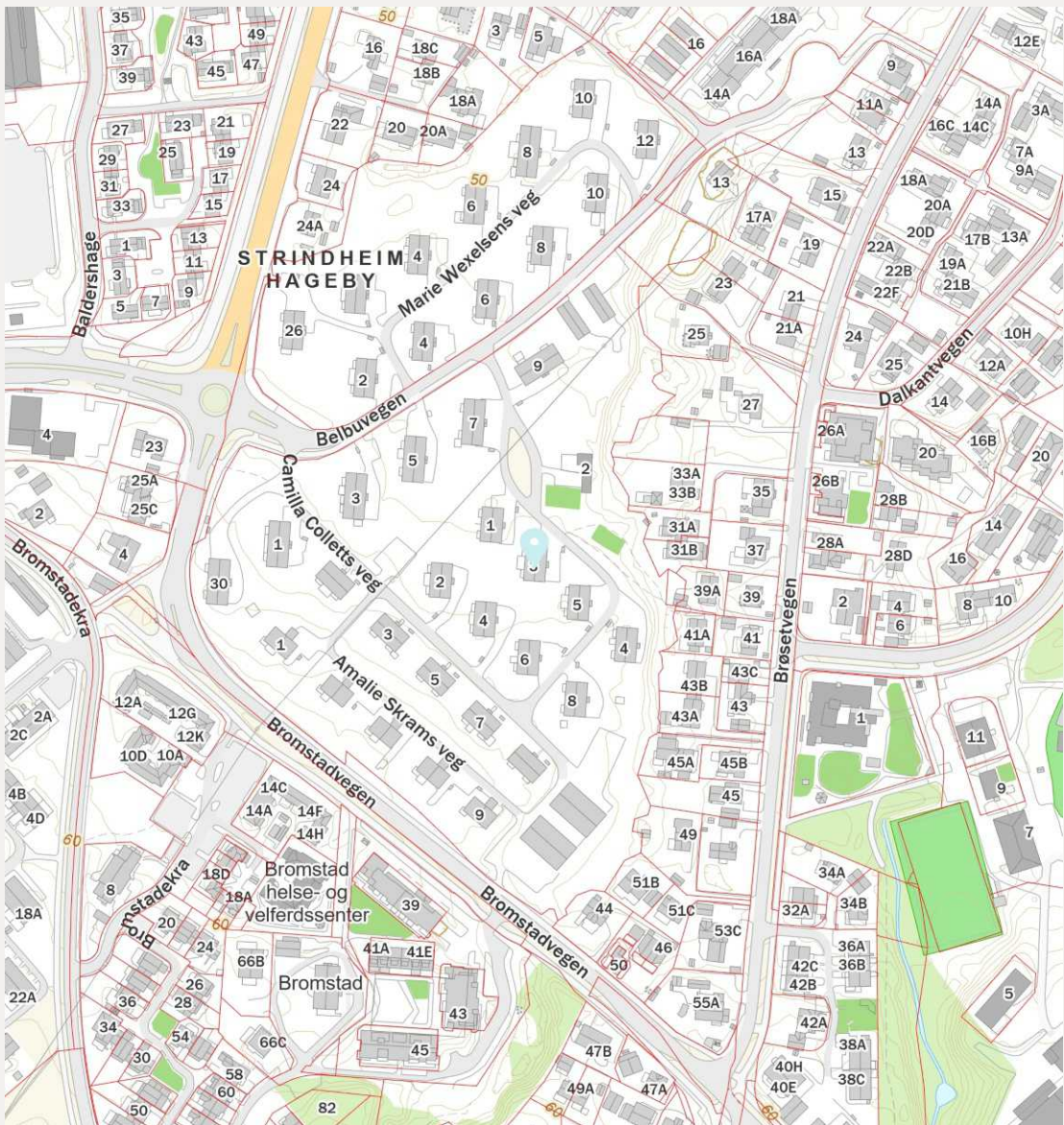
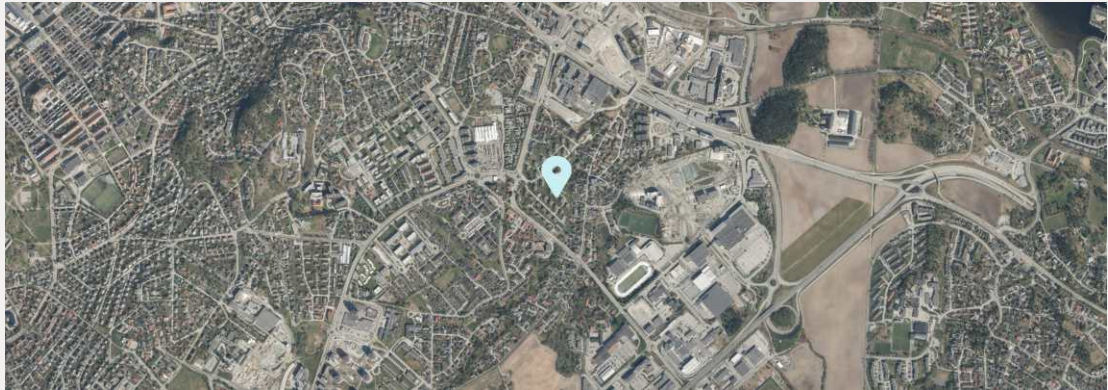
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



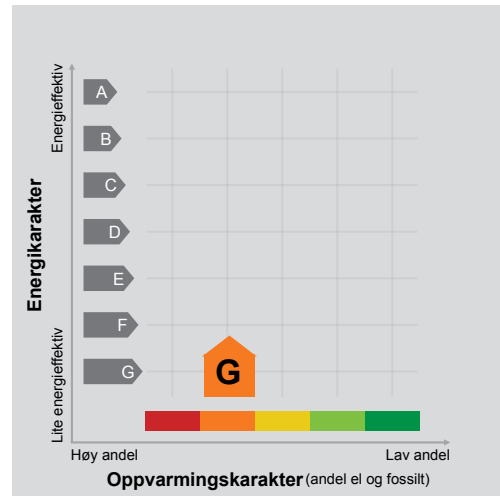
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# ENERGIATTEST

Adresse	Hanna Winsnes' veg 3
Postnummer	7045
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182185957
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-50404
Dato	13.11.2024



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

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

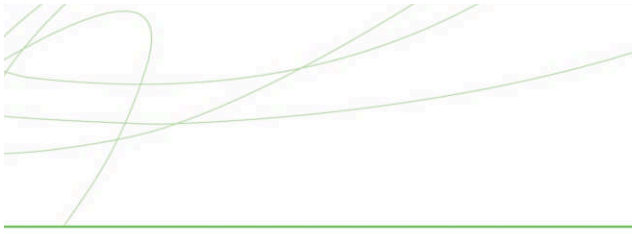
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Montere urbryter på motorvarmer**

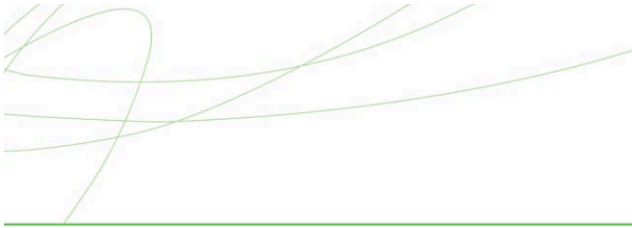
- **Montering tetningslister**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1949
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	68
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

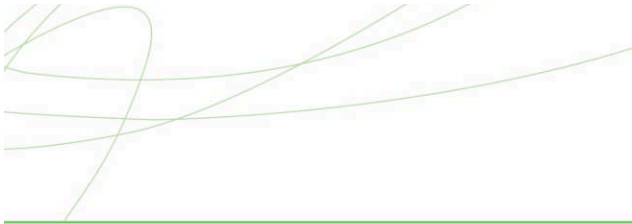
### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: 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 21: 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 22: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

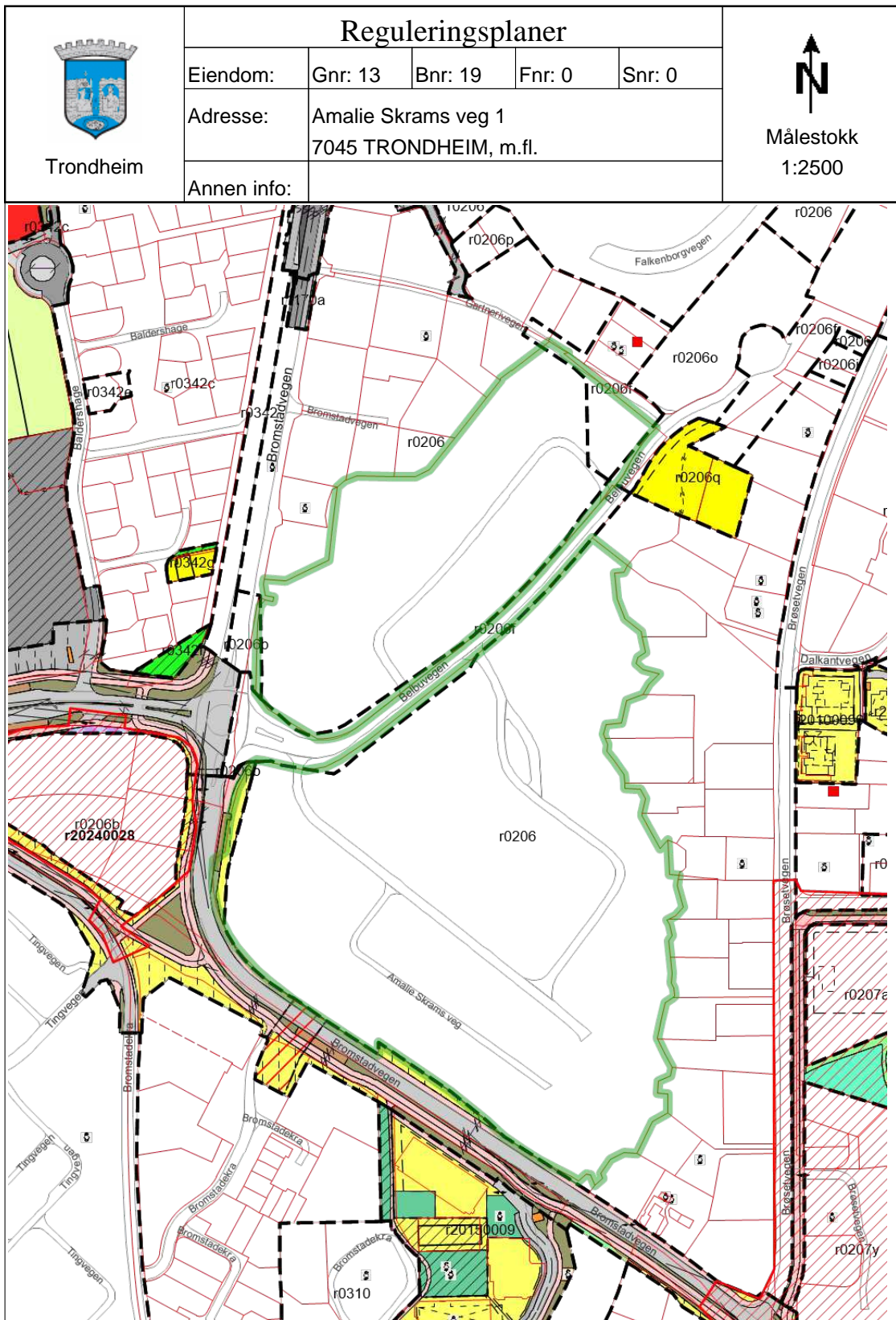
## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**













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





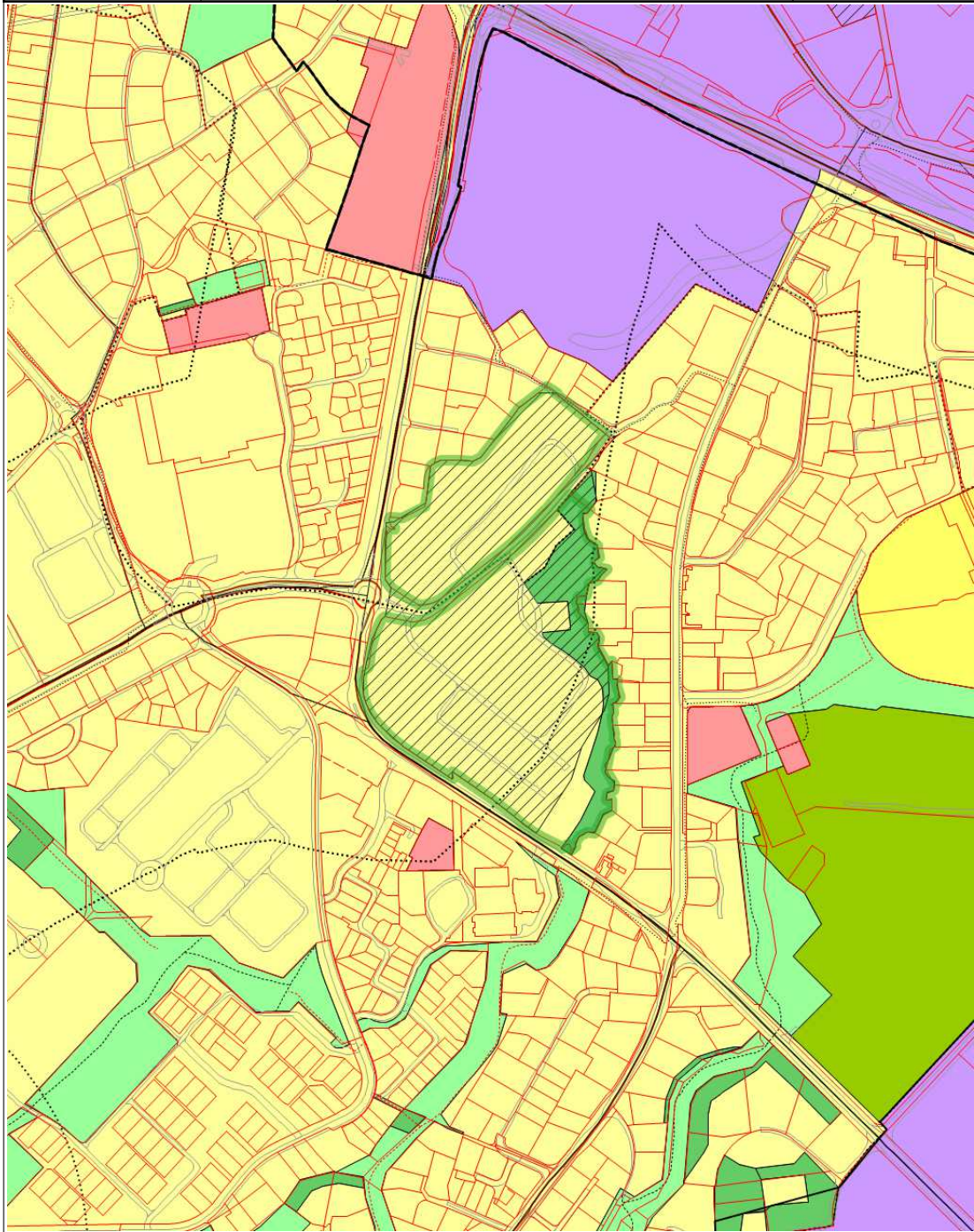
31.10.2024 10:08:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

## Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Veg	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Midlertidig bygge- og anleggsområde	 Midlertidig bygge- og anleggsområde
 Plan dispensasjon punkt	 Avslag dispensasjon	 RpFormålGrense
 RpAngittHensynGrense	 RpFareGrense	 RpGrense
 RpSikringGrense	 Stengning av avkjørsel	 Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Regulert tomtegrense	 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert støyskjerm
 Regulert støttemur	 Måle- og avstandslinje	 RpRegulertHøyde
 Midlertidig bygg- og anleggsområde	 Bolig	 Offentlig bebyggelse
 Kjøreveg	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg
 Kollektivanlegg	 Handelsgartneri	 Felles parkeringsplass
 Felles lekeareal	 RpBestemmelseOmråde	 Bevaring kulturmiljø
 Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)	 Frisikt	 Boligbebyggelse
 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Energianlegg	 Renovasjonsanlegg
 Uteoppholdsareal	 Forretning/Kontor	 Veg
 Kjøreveg	 Fortau	 Gang-/sykkelveg
 Gangveg/gangareal/gågate	 Sykkelveg/-felt	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Kollektivholdeplass	 Parkering
 Parkeringsplasser	 Blå/grønnstruktur	 Turveg
 Friområde		

 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 19	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Amalie Skrams veg 1 7045 TRONDHEIM, m.fl.				
Annen info:						



## Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
 Eiendomsgrense fiktiv	 Veg	 Kommuneplan- og kommunedelplangrense
 Bestemmelsesområde parkering og uterom	 Bestemmelsesområde kollektivåre	 Bestemmelsesområde lokalsenter
 Bestemmelsesområde regionalt handelssenter	 Bestemmelsesområde Tunga	 Fjernveg - Tunnel - Framtidig
 Fjernveg - På bakken - Framtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Sykkelveg - På bakken - Framtidig	 Gangveg - På bakken - Nåværende	 Turvegtrase - På bakken - Nåværende
 Turvegtrase - På bakken - Framtidig	 Kollektivtrase - På bakken - Nåværende	 Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
 Bevaring kulturmiljø	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
 Næringsvirksomhet - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Boligbebyggelse - Framtidig
 Grønnstruktur - Nåværende	 Grønnstruktur - Framtidig	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
 Næringsbebyggelse - Nåværende		



## TEGNFORKLARING

jfr. plan- og bygninglovens § 25


### 1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER
-  FORRETNINGER, KONTOR
-  INDUSTRI

### 3. TRAFIKKOMRÅDER

-  KJØREVEG
-  FORTAU GANGVEG



### 4. FRIOMRÅDER

-  PARKER, TURVEGER,







### 5. FAREOMRÅDER

-  T

### 7. FELLESOMRÅDER

-  FELLES AVKJØRSEL OG PARKERINGSPLASS
-  FELLES LEKE- OG GRØNTAREAL

### ANNET

-  PLANLAGTE BOLIGER, garasje, bod
-  EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
-  reguleringsgrense
-  byggegrense
-  regulert / eksisterende tomtegrense
-  anvisning av avkjørsel

DR 328/95



Belbuvegen 14,  
G.nr. 12/ 168, Trondheim.  
Reguleringsendring.



Trondheim, 29.03.95.

Nr.	Dato	Nr.	Endringsdato
 BYGNINGSTANDE 1:1000			
PANARK AS    Siv. ark. Jarle Drageset Vilh. Stormsgt. 1,    7013 TRONDHEIM tlf 73 522984    fax 73 530234		R-2060	
saksbehandler	abk / J.D.	M = 1: 1000	kartblad E-F-35



### TEGNFORKLARING

JF0. PLAN- OG STREKSYMBOLER 8/8

**1. BYGGEOMRÅDER**

- BOLIGER U < 0,30
- BOLIGER U > 0,30
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNRETTLIG FORMÅL

**2. LANDBRUKSOMRÅDER**

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

**3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

- KØRVEG
- Kjørebane (inkl. sykkel)
- Trafikkølle, snøopplegg, kjøringstopping, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANGVEG, SYKKEVEG, FORTAUG (inkl. sykkel, snøopplegg o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATELUM

**4. FRIOMRÅDER**

- PARKER, TURVEG, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

**5. FAREOMRÅDER**

- HOVSERNINGSOMRÅDE, NETTSTASJON

**6. SPESIALOMRÅDER**

- BEVARINGSOMRÅDE
- FØLLIFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

**7. FELLESOMRÅDER**

- FELLES ANKØRSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKKEAREAL, GAROSPASS, ANNET

**8. FORNYELSEOMRÅDER**

- TETTBEFYGGELSE SOM SKAL FORNYES

**ANNET**

- VERN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEFYGGELSE
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

**STREKSYMBOLER**

- reguleringsgrense
- egne grense
- regulert/eksisterende tomtegrense
- regulert/eksisterende veg
- avsteking av arealåret

Tillatt etasjehøyde angitt med tall på planen

Reguleringsplan for rundkjøring i krysset Kong Oysteins veg / Bromstadvegen samt eiendommer Bromstadvegen 23 og 25, Bromstadekra 2 og 4 og bensinstasjonen i Kong Oysteins veg grn. 12, bnr. 4 og 99

TRONDHEIM KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING  
PLANKONTORET  
21.05.1987

SAKSBEHANDLING:		ENDRET:	
nr.	dato	nr.	dato

MALESTOKK: 1:1000

REGULERINGSPLAN nr. 206 b

TEGNING

12 00 87

12099 Plan nr.



## Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

### **Byggesøknader innsendt før 1.1.1998**

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

### **Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010**

Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

### **Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010**

For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

### **Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak**

Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

### **Relevant lovverk**

[Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest](#)  
[Byggesaksforskriften \(SAK10\) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak](#)

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Strindheim Hageby Borettslag

Tid: Torsdag 30.05.2024 - kl. 18:00

Sted: TSK-huset

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

## 2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjenning av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

## 3. Styrets årsmelding for 2023

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

## 5. Saker fra styret/eierne

### 5.1 Vedtektsendring §5

Se vedlegg.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar endringer vedtektene for Strindheim Hageby i

- § 5-1, 2. ledd: vedrørende andeleiernes vedlikeholdsplikt, og
- § 5-2, 3. ledd: vedrørende borettslagets vedlikeholdsplikt,

som gjelder vedlikehold av dører.

Forslaget til endringer er angitt i saken.

## 5.2 Vedtektsendring

Vedtektsendring med krav om søknad for større endringer i boligene

Gjennom årene skjer det mange større og mindre oppussingsprosjekter i leilighetene i borettslaget. Beboerne står fritt til å gjøre mange endringer i egen bolig så lenge lov- og forskriftskrav følges, og det søkes kommunen for det som er søknadspliktig dit. Noen av de større prosjektene kan imidlertid påvirke andre beboere og husenes tekniske tilstand, dersom disse kravene ikke følges.

Styret erfarer at det er behov for å sikre at alle slike større endringer blir gjort med riktig fagkompetanse og at søknadsplikt er overholdt overfor kommunen. Selv om de fleste prosjekter blir utført på en trygg måte, kan det få konsekvenser for tilstanden på husene våre og for andre leiligheter i de få tilfellene hvor dette ikke blir gjort på riktig måte. Flere andre borettslag har formalisert søkeprosesser for å unngå slike skader. Styret foreslår at vi gjør det samme i Strindheim hageby borettslag.

Vedtektsendringen innebærer at man må søke styret før man gjør større endringer i leilighetene, herunder endringer i planløsning og/eller flytting av bærende konstruksjoner. Søknad til styret erstatter ikke søknadsplikt til kommunen, og det vil fortsatt være beboers ansvar å søke kommunen i tillegg for de tiltakene som er søknadspliktige dit.

Hensikten med vedtektsendringen er ikke å begrense beboernes rett til å gjøre endringer i egen bolig, og derfor inneholder forslaget til ny vedtekt også et krav om at et eventuelt avslag fra styret må ha en saklig grunn. Formålet med endringen er kun å gjøre det enklere for styret å påse at større endringer skjer med riktige tillatelser og riktig fagkompetanse, og at de få tilfellene med avvik fra disse kravene lettere kan oppdages før skaden er skjedd.

Styrets forslag til vedtak:

Følgende paragraf legges til i vedtektene til Strindheim hageby borettslag, som eneste paragraf i et nytt delkapittel nr. 6:

### 1. Oppussing og endringer i boligen

**6-1** (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak i egen leilighet. Ved større endringer, herunder endringer av planløsning, og / eller flytting av bærende konstruksjoner i leiligheten, må skriftlig søknad sendes styret.

Godkjenning av søknaden forutsetter bruk av foretak med byggteknisk kompetanse og med nødvendig godkjenning for å gjennomføre denne typen arbeid. Avslag på søknaden krever saklig grunn. Arbeider kan ikke igangsettes før styret har gitt skriftlig godkjenning av søknaden.

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

## 5.3 Tillatelser til uteboder og drivhus

Se vedlegg

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen tar redegjørelsen til orientering.

## **6. Valg**

### **6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg**

På valg:  
Per Ola Johansen

### **6.2 Styremedlem for 2 år**

På valg:  
Nora Malini Sætherø  
Odd Bertil Woldseth

### **6.3 Varamedlem for 1 år**

På valg:  
Sissel Sandeberg Jorquera  
Hanne Elisabeth Lein  
Håkon Rokstad  
Christina Stokkeland  
Nils Petter Wagner

### **6.4 Valgkomite for 1 år**

På valg:  
Lars Kaarsberg Brechan  
Roy Solnes  
Hanne Marit Øverland

### **6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling**

---

*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

16.05.2024

**Strindheim Hageby Borettslag**  
styret

## Strindheim Hageby Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		7 011 516	6 678 420	7 011 900	5 300 000
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	2 200 000
Inntekter garasjer		213 064	256 800	256 800	256 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		845 808	845 808	845 800	877 998
Andre driftsinntekter	1	11 700	21 160	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>8 082 088</b>	<b>7 802 188</b>	<b>8 114 500</b>	<b>8 634 798</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-119 736	-134 155	-30 000	-30 738
Styreonorar	3	-218 000	-212 000	-228 000	-228 000
Avskrivninger		-241 739	-263 491	-241 800	-241 800
Forretningsfjrrerhonorar		-188 920	-189 029	-195 800	-190 860
Honorar administrative tjenester		-60 955	0	-45 000	-82 000
Eksterne honorar	4	-46 993	-60 317	-35 000	-34 900
Kontingent boligbyggelag		-54 300	-54 300	-54 300	-63 350
Drifts- og serviceavtaler	5	-82 481	-758 238	-100 000	-100 000
Vaktmestertjenester		-526 698	0	-400 000	-600 000
Ljpende vedlikehold	6	-462 619	-294 348	-600 000	-260 000
Periodisk vedlikehold	7	-6 443 692	-4 367 183	-3 966 000	-3 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-836 186	-776 044	-845 800	-877 998
Forsikring		-548 948	-508 404	-560 000	-634 982
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 041 502	-837 897	-950 000	-1 010 000
Eiendomsavgifter		-812 003	-820 383	-815 000	-890 200
Energi, felles		-71 168	-85 304	-170 000	-75 000
Andre driftsutgifter	8	-34 209	-47 564	-60 000	12 300
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-11 790 148</b>	<b>-9 408 656</b>	<b>-9 296 700</b>	<b>-8 307 528</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 708 060</b>	<b>-1 606 468</b>	<b>-1 182 200</b>	<b>327 270</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		181 002	94 718	70 000	110 000
Finanskostnader		-1 171 516	-539 378	-807 952	-1 682 390
<b>Netto finansposter</b>		<b>-990 514</b>	<b>-444 660</b>	<b>-737 952</b>	<b>-1 572 390</b>
<b>Resultat frjr skattekostnad</b>		<b>-4 698 575</b>	<b>-2 051 128</b>	<b>-1 920 152</b>	<b>-1 245 120</b>
<b>Ordinrt resultat etter skatt</b>		<b>-4 698 575</b>	<b>-2 051 128</b>	<b>-1 920 152</b>	<b>-1 245 120</b>
<b>i RSRESULTAT</b>	<b>9, 13</b>	<b>-4 698 575</b>	<b>-2 051 128</b>	<b>-1 920 152</b>	<b>-1 245 120</b>
<b>Disponering av totalresultat:</b>		<b>-4 698 575</b>	<b>-2 051 128</b>	<b>-1 920 152</b>	<b>-1 245 120</b>
Overfrjt fra annen egenkapital		-4 698 575	-2 051 128	0	0

## Strindheim Hageby Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	23 352 076	23 352 076
Garasjer	10, 14	3 976 259	4 217 998
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	305 615	239 980
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 633 951</b>	<b>27 810 055</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Kundefordringer	11	32 673	36 231
Periodiserte kostnader	11	214 273	748 912
Mellomregning Klare Finans	11	72 927	112 070
Opptjente renter	11	125 253	41 980
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 711 172	4 750 202
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 156 297</b>	<b>5 689 395</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 790 248</b>	<b>33 499 450</b>

## Strindheim Hageby Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	13 400	13 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	3 449 089	8 147 663
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 462 489</b>	<b>8 161 063</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
PantelP n	14, 15	28 156 948	23 611 981
Borettsinnskudd	14, 16	542 600	542 600
Andre innskudd	14, 16	300	300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 699 848</b>	<b>24 154 881</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		518 667	976 881
Skyldig off. myndigheter		1	32
Forskudd kunder		100 942	119 672
P <sup>3</sup> lnppte kostnader		8 302	82 621
Annen kortsiktig gjeld		0	4 300
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>627 912</b>	<b>1 183 506</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 327 759</b>	<b>25 338 387</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 790 248</b>	<b>33 499 450</b>
Pantstillelser	14	28 699 548	24 154 581

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Per Ola Johansen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Nora Malini Sjøther  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hanne Morkemo  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Odd Bertil Woldseth  
Styremedlem

Org.nr: 948 924 404 - 5

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk 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 inpende 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 regnskapsavslutningsstidspunktet.

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. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne, men har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjeregnskapet: Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Tilskudd	0	20 960
Viderefakturering	11 100	0
Salg fra Vippsløsning	600	200
Sum andre inntekter	11 700	21 160

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	41 736	42 347
Reisekostnader	0	3 808
Andre lønnskostnader	78 000	88 000
Sum personalkostnader	119 736	134 155

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

## Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	218 000	212 000

## Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	17 449	13 750
Fakturerte tjenester	13 669	20 442
Juridisk �dgivning	15 875	26 125
Sum eksterne honorarer	46 993	60 317

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder  dgivning på kraftkjøp, tilgang Entro-pool.

## Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Vedlikeholdsplan	0	13 843
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	0	8 407
Avtale om HMS-tjenester	0	27 218
Andre administrasjonsavtaler	0	4 071
Avtale om vaktmestertjenester	0	45 482
Avtale om vintervedlikehold	0	305 446
Avtale om sommervedlikehold	0	253 188
Avtale om renholdstjenester	0	1 500
Avtale om skadedyrbekjempelse	73 886	90 847
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	8 595	8 235
Sum drifts- og serviceavtaler	82 481	758 238

J r ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold) og tilleggsavtaler med TOBB fj rt på egne kontoer.

### Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	88 111	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	37 257	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	98 913	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	221 155	0
Reparasjon og vedlikehold annet	17 182	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>462 619</b>	<b>294 348</b>

P<sup>3</sup> grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

### Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	6 443 692	4 367 183
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>6 443 692</b>	<b>4 367 183</b>

Periodisk vedlikehold gjelder blant annet malfarging, utskifting av vinduer og nytt postkassestativ

### Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	10 183
Gaver	0	1 080
Kostnader vedr. styrearbeid	340	7 350
Generalforsamling/ årsmøte	9 756	3 170
Kurskostnader	495	0
Bankgebyrer	1 173	6 270
Andre gebyrer	8 364	2 220
Tilskudd bomiljø	5 582	0
Hjemmeside/Internett/TV-abo	8 145	2 235
Andre kostnader	355	1
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>34 209</b>	<b>47 564</b>

## Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	4 505 889	1 214 854
Endring i disponible midler:		
; rets resultat	-4 698 575	-2 051 128
Tilbakefjrt avskrivning	241 739	263 491
Opptak I³ n	28 365 038	23 854 667
Avdrag I³ n	-23 820 071	-18 626 518
Overfjrt nremerkede midler	-65 635	-149 476
; rets endring i disponible midler	22 496	3 291 036
Disponible midler i periodens slutt	4 528 386	4 505 889
ñ remerkede midler garasjer 01.01.	239 980	90 504
Endring nremerkede midler:		
; rets overfjring til garasjer	65 635	149 476
Totale nremerkede midler i periodens slutt	305 615	239 980
Disponible og nremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	4 834 001	4 745 870

## Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Kontormask.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Garasje	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 143	175 566	4 654 819	327 131	2 392 309	3 053 095
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 143	175 566	4 654 819	327 131	2 392 309	3 053 095
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 143	0	0	327 131	1 224 897	244 248
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	175 566	4 654 819	0	1 167 412	2 808 847
i rets avskrivninger :	0	0	0	0	119 615	122 124
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :	3			5	20	25

	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	18 521 691	317 483
i rets tilgang :	0	0
i rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 521 691	317 483
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	317 483
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 521 691	0
Antatt levetid i <sup>3</sup> r :		5

Borettslagets eiendommer, utenom garasjene, avskrives ikke, da inpende vedlikehold antas <sup>3</sup> opprettholde den tekniske og økonomiske verdi <sup>3</sup> bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i <sup>3</sup> r 1949.

Garasjer er anskaffet i <sup>3</sup> r 2010 og 2013.

Rehabilitering er gjennomført t.o.m. 2002.

## Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest<sup>3</sup> ende fordringer er gjennomg<sup>3</sup> tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke <sup>3</sup> regne med fremtidige tap <sup>3</sup> disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

## Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	305 615	239 980
Sum Øremerkede bankinnskudd	305 615	239 980
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	44	52
Bankinnskudd	4 711 128	4 750 150
Sum bankinnskudd	4 711 172	4 750 202

## Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	8 161 063	10 212 191
Andelskapital 01.01	13 400	13 400
Andelskapital 31.12	13 400	13 400
Annen egenkapital 01.01	8 147 663	10 198 791
; rets resultat	-4 698 575	-2 051 128
Annen egenkapital 31.12	3 449 089	8 147 663
SUM EGENKAPITAL 31.12	3 462 489	8 161 063

Andelskapitalen er kr 13 400,- fordelt p<sup>3</sup> 134 andeler - kr 100,-.  
Hver andel har lik stemmerett p<sup>3</sup> generalforsamlingen.

## Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	27 328 335
Restgjeld 31.12	28 699 548

P<sup>3</sup> lydende pantstillelser var kr 39 542 600,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

### Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	Handelsbanken	Handelsbanken
Kreditor:	Refinansiering, samt opplysning 5MNOK til brannsikring, nyfomying og skifte av vinduer	
Formål:		
L³ nenummer:	90517340765	90517326258
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.54 %	5.29 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2053	27.09.2023
Opprinnelig beløp:	28 365 038	23 854 667
L³ nesaldo 01.01:	0	23 611 981
Avdrag i perioden:	208 090	23 611 981
Opptak i perioden:	28 365 038	0
L³ nesaldo 31.12:	28 156 948	0
Saldo 5 år frem i tid:	26 036 620	0

### PANTE- OG GJELDSBREVSLJ N

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 90517340765	14	244 607	3 424 498
	25	232 618	5 815 450
	95	199 126	18 916 970

### Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	542 600	542 600
Andre innskudd	300	300
Sum innskudd	542 900	542 900

## Resultat og balanse med noter for Strindheim Hageby Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Strindheim Hageby Borettslag**

Styreleder	Per Ola Johansen (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Hanne Morkemo (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Nora Malini Sætherø (sign.)	15.05.2024
Styremedlem	Odd Bertil Woldseth (sign.)	15.05.2024

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Strindheim Hageby Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Strindheim Hageby Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 24UV1-2MEUG-NTWCK-T0ZNZ-EBEJ-032K4

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-16 08:17:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 24UV1-2MEUG-NTWCK-T0ZMZ-E3EJ-O32K4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## Årsmelding for 2023

### Strindheim hageby borettslag

Strindheim hageby borettslag har til formål å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom samt drive annen virksomhet som har sammenheng med andelseiernes bointeresser, herunder en forsvarlig forvaltning av selskapets eiendom og eiendeler for øvrig. Strindheim hageby borettslag ligger i Trondheim kommune.

#### Styret

Styret har i 2023 bestått av:

Leder:	Per O. Johansen
Nestleder:	Hanne Morkemo
Styremedlem:	Odd Bertil Woldseth
Styremedlem:	Nora Malini Sætherø
Styremedlem:	Christina Stokkeland

1. varamedlem (møtende):	Hanne Elisabeth Lein
Varamedlem:	Nils Peter Wagner
Varamedlem:	Håkon Rokstad
Varamedlem:	Sissel Sandberg

Valgkomite:	Roy Solnes Lars Brechan Hanne-Marit Øverland
Varamedlem:	Simon Slåttøy

Revisor:	BDO AS
----------	--------

Forretningsfører:	Boligbyggelaget TOBB AS.
-------------------	--------------------------

#### Generalforsamling:

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 24. mai 2023, i TSK-Huset i Peder Østlunds veg 11, med et påfølgende medlemsmøte.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 13. desember 2023, i TSK-huset i Peder Østlunds veg 11, der fremtidig avfallsordning for Strindheim hageby borettslag ble behandlet og vedtatt.

#### Styremøter:

Styret har i løpet av perioden 2023 / 2024 avholdt 15 styremøter og i kalenderåret 2023 er det totalt behandlet 197 saker, hvorav en del saker er gjennomgående i flere styremøter. Styremøtene avholdes ca hver 3. uke. En del styremøter er avholdt delvis digitalt, først og fremst av praktiske årsaker når styremedlemmer er på reise.

### Økonomisk status:

Regnskapet for Strindheim hageby borettslag for 2023 viser følgende hovedtall:

Resultat	2023	2022
Sum driftsinntekter	8.082.088	7.802.188
Driftsresultat	- 3.708.060	- 1.606.468
Netto finansposter	- 990.514	- 444.660
<b>Årsresultat</b>	<b>-4.698.575</b>	<b>- 2.051.128</b>

Felleskostnadene er i 2023 oppjustert med 7 %, noe som er et tillegg på om lag 2 % i forhold til utviklingen i konsumprisindeksen. Årsaken er behovet for økte midler til omfattende vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Gjeld og egenkapital	2023	2022
Egenkapital	3.462.489	8.161.063
Langsiktig gjeld	28.699.848	24.154.881
Disponible midler	4.528.386	4.832.491

Økningen i langsiktig gjeld skyldes nytt låneopptak knyttet til fornying og skifte av avløpsrør i samtlige hus, skifte av vinduer samt forberedelser til å ta investeringer i ny søppelordning med nedgravde containere.

### Årets investeringer / større vedlikeholdsprosjekter i 2023:

Det er ikke gjennomført eller aktivert investeringer i 2023, men borettslaget har gjennom generalforsamlingsvedtak 13.12.2023 fattet vedtak om å etablere nedgravde løsninger for søppelhåndtering i borettslaget. Prosjektet har en kostnadsramme på 3,1 millioner kroner.

Vedlikeholdsutgiftene er i første rekke knyttet til et større prosjekt for skifte eller fornying av rørstammene for avløp i samtlige hus, som ble ferdigstilt våren 2023. Her det fleste avløpsrør fra tiden da husene ble bygd og mange rør er enten i ferd med å gå tett eller mer og mindre å gå i oppløsning. For øvrig er det benyttet vedlikeholdsmidler til en del skifte av vinduer.

### Brann i garasjene i Camilla Colletts vei

Den 6. juli 2023 fikk borettslaget brann i det ene garasjebygget i Camilla Colletts vei. En bil hadde tatt fyr, og en eksplosjonsartet brann slo utover i takverket, og gjorde store skader på bygget. Etter en god del frem og tilbake med forsikringsselskap og ulike takstmenn, ble konklusjonen at bygget måtte saneres og nye garasjer er bygd opp og klare til å tas i bruk til sommeren 2024.

**Råd og utvalg:**

I tillegg til styret er mange i Strindheim hageby engasjert i råd og utvalg som gjør en svært viktig innsats for at Hagebyen skal være et godt sted å bo, og for at bomiljøet vårt skal utvikle seg i takt med nye ønsker og behov hos beboerne. Viktige utvalg er i så måte:

Arbeidsutvalget: Nils Janbu, leder  
Åge William Kleivbo  
Håkon Rokstad

Web-ansvarlig: Nora Malini Sætherø  
Hagebyposten: Christina Stokkeland  
Kontraktsansvarlig: Odd Bertil Woldseth

Strategiutvalget: Nils Janbu, leder  
Roy Solnes

Byggkoordinator: Nils Janbu

**Dugnad:**

Etter opphold på grunn av Covid-19 pandemien ble det igjen gjennomført dugnad 11. mai 2023, men stort oppmøte og god stemning. På noen korte kveldstimer ble det gjennomført mye arbeid som til sammen var med på å forskjønne og klargjøre uteområdene våre for sommeren.

**Likestilling**

Styret i Strindheim hageby borettslag består av 2 menn og 3 kvinner. Styret anser at kravene til likestilling for styrets arbeid er godt ivaretatt.

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

Strindheim hageby borettslag driver HMS arbeid etter vedtatte planer, og som administreres gjennom et digitalt HMS-system. Dette innebærer blant annet ekstern kontroll av el-anlegg, rør, skifte av brannslukkeapparater, lekeapparatene og HMS-gjennomgang i fellesarealene i husene på uteområdene.

**Ytre miljø:**

Borettslaget driver etter styrets mening ikke med virksomhet som forårsaker forurensing av det ytre miljø.

**Arbeidsmiljø:**

Borettslaget har ingen ansatte.

**Fortsatt drift:**

Regnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er forutsetningen for fortsatt drift i Strindheim hageby klart til stede, ikke minst som følge av at borettslaget har stabil drift og solid økonomi.

## Sak fra Styret til generalforsamlingen presisering av vedtektenes § 5

### Presisering av vedtektenes § 5 – vedlikehold av dører

*Merk at endring av vedtekter krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer og eventuelle blanke stemmer teller ikke med*

#### Bakgrunn

Det har oppstått en del spørsmål knyttet til vedlikehold av dører i husene i Strindheim hageby borettslag og hva som er andelshavers ansvar og hva som er borettslagets ansvar. Praxis i Strindheim Hageby borettslag har vært at andelshaver har hatt ansvaret for døra inn til sin leilighet, mens ytterdør, dører til loft og kjeller mv har vært borettslagets ansvar. Dette har imidlertid ikke vært tydeliggjort i vedtektene, og styret vedtok i møte den 15. september 2020, i sak 143/2020 «Leilighetsdører» prinsipielt å foreslå overfor generalforsamlingen at borettslagets vedtekter presiseres i forhold til dette.

Styret foreslår følgende tilføyelser i vedtektenes § 5 (med rødt):

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, **dør(er) mellom fellesareal og leilighetens areal**, og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

##### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

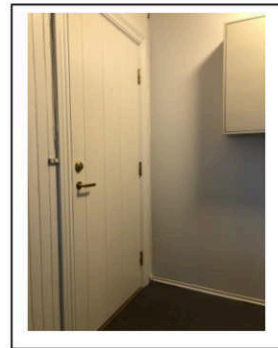
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen, **dører mellom indre og ytra gangareal, til felles loft eller kjeller**, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk,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

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

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

Dette betyr i praksis følgende:

Andelshaver har vedlikeholdsplikten på døra inn til sin leilighet og tar kostnadene ved vedlikehold eller utskifting av denne:



Borettslaget har vedlikeholdsplikten på de øvrige dørene i huset, og tar kostnadene ved vedlikehold eller utskifting av disse:



Saken ble fremmet for generalforsamlingen i digitalt møte den 26.05.2021, og av protokollen fremgår følgende:

Saken ble ikke vedtatt. (2/3 dels flertall av avgitte stemmer)

28 stemmer for  
18 stemmer mot  
13 stemmer blank

I ettertid har det blitt stilt flere spørsmål ved hvorfor bestemmelsen ikke ble vedtatt, da det synes å ha vært praksis for at dørene inn til leilighetene har vært andelseiers ansvar.

Styret velger således å fremme saken på nytt, jf innstilling til vedtak.

### **Styrets innstilling til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar endringer vedtektene for Strindheim Hageby i

- § 5-1, 2. ledd: vedrørende andeleiernes vedlikeholdsplikt, og
- § 5-2, 3. ledd: vedrørende borettslagets vedlikeholdsplikt,

som gjelder vedlikehold av dører.

Forslaget til endringer er angitt i saken.

## Sak fra Styret

### Tillatelser til uteboder og drivhus

#### **Bakgrunn**

Generalforsamlingen behandlet i møte den 26. mai 2021 to saker knyttet til tillatelser til etablering av uteboder og drivhus, der generalforsamlingen fattet følgende vedtak:

#### Sak 5.2 Tillatelse av privat utebod:

Generalforsamlingen gir Styret ansvar for å etablere retningslinjer og kontrakter for hvilke tekniske løsninger og plasseringer som er akseptable for private uteboder i Strindheim Hageby Borettslag. Styret skal vurdere hver enkelt søknad om å etablere privat utebod individuelt.

Private uteboder har vært etterspurt i hagebyen, og har blitt mer og mer aktualisert i forbindelse med at elektriske sykler er blitt vanlig, og at disse både er verdifulle og vel tunge for å frakte ned i bodene i kjellerne. Styret har i den forbindelse både vurdert egne sykkelgarasjer og / eller at det enkelte hus kan søke om å etablere egne utendørs sykkelstativer knyttet til det enkelte hus.

#### Sak 5.5 Tillatelse til drivhus:

Generalforsamlingen gir Styret ansvar for å etablere retningslinjer og kontrakter for hvilke tekniske løsninger og plasseringer som er akseptable for private drivhus i Strindheim Hageby Borettslag. Styret skal vurdere hver enkelt søknad om å etablere private drivhus individuelt.

Styret har tidligere vedtatt etablering av mindre parselhager og eller beplantning i pallekarmer eller lignende og mulighetene for drivhus ville være en naturlig videreføring av denne typen tiltak. Så langt synes det ikke være aktuelt å etablere drivhus knyttet til det enkelte hus, men at man eventuelt etablerer fellesløsninger på en eller to steder på hagebyens område.

Generalforsamlingens forutsetninger var at borettslaget kunne vedta og behandle retningslinjer for denne typen tiltak i egen regi. Styret har utredet saken, men det synes klart at begge disse tiltakene krever ordinær byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, og dermed kommunal saksbehandling. Uansett vil det trolig være snakk om fellesløsninger, som må underlegges ordinær byggesaksbehandling om disse skal realiseres.

Styret vil orientere nærmere om saken i generalforsamlingen.

#### **Styrets innstilling til vedtak:**

Generalforsamlingen tar redegjørelsen til orientering.

## Generalforsamling i Strindheim Hageby 30.05.2024

### Valgkomiteens innstilling til nytt styre

Formann:	Per Ola Johansen	Tar gjenvalg for 1 år
Styremedlemmer:	Hanne Morkemo Christina Stokkeland Odd B Woldseth Hanne Elisabeth Lein	Ikke på valg Ikke på valg
Varamedlemmer:	Julia Brekke Nils P. Wagner Håkon Rokstad Sissel Sandberg	møtende  Siste vara forøkes rekruttert på generalforsamlingen
Valgkomité:	Roy Solnes Hanne Marit Øverland Lars Brechan	
Varamedlemmer Til valgkomite		Benkeforslag

Valg av delegat til TOBB's generalforsamling:  
Styreleder

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

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

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner ett hundrede.

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

### **6. Oppussing og endringer i boligen**

(1) Ved større endringer, herunder flytting av bærende konstruksjoner i leiligheten og/eller tiltak som berører felles installasjon, som rør og ventilasjonsanlegg må skriftlig søknad sendes styret. Godkjenning av søknaden forutsetter bruk av foretak med byggeteknisk kompetanse og med nødvendig godkjenning for å gjennomføre denne typen arbeid. Avslag på søknaden krever saklig grunn. Arbeider kan ikke igangsettes før styret har gitt skriftlig godkjenning av søknaden.

Søknad til styret erstatter ikke søknadsplikt til kommunen, og det vil fortsatt være beboers ansvar å søke kommunen i tillegg for de tiltakene som er søknadspliktig dit.

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

### **7. Pålegg om salg og fravikelse**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **8-1 Felleskostnader**

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

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

### **8-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **9. Styret og dets vedtak**

### **9-1 Styret**

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

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

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

### **9-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **9-3 Styrets vedtak**

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

#### **9-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **10. Generalforsamlingen**

#### **10-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **10-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

#### **10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

#### **10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **10-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **10-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **10-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **11-1 Inhabilitet**

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

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

### **11-2 Taushetsplikt**

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

### **11-3 Mindretallsvern**

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

## **12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **12-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **Husordensregler for Strindheim Hageby Borettslag**

### **Velkommen til Strindheim Hageby!**

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

### **Ansvar – Omfang**

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

### **Felles utearealer og lekeplasser**

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

### **Mating av fugler og dyr**

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

### **Parkering**

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

### **Terrasser/veranda**

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

### **Kildesortering – avfall**

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

### **Baderom- WC- kraner - ledninger**

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

### **Fellesarealer**

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

### **Ro og orden**

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

## **Dyrehold**

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

## **Bruk av leiligheten**

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

## **Felles vaskerom- egne boder- motorvarmer**

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

## **Pliker – mislighold**

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

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

Revidert 15. april 2008

Styret i Strindheim Hageby Borettslag

L.no. 1180  
1974

## Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til  
bygningslovens § 131.

Ansønderen, som skal innarbeide i 2 skjøtetter, skal innarbeide nødvendig vedleggsgjelder for alle  
innehald som er nødvendige til bestemmelse av arbeidsforholdighet, og være ledende av de tilleggs som for-  
følger i henne § 132.

Tegningene, som også må være i 2 skjøtetter, skal utføres tydelig og på holdbarhet papir  
eller lærer, akkurat og undertrykket.

Ansønderens tilkennet det forsette pålytt innarbeide til byggingstjenester koster.

7/1

### Bygningsrådet i Strinda.

Dronningvegen nr. 32.

I henhold til bygningslovens § 131 innarbeide hermed at det på Strindheimvegen  
Løynst. 1 og 4 akter utført følgende arbeider: (Byggeskiltet art  
og bygningens størrelser):

formånsbetalt

Søktid, der 9-10 1974.

Byggherrens navn og adresse: T. O. R. K. K. K. Anmelder: O. L. G. G. G.  
Strindheimvegen 12. Adresse: Strindheimvegen 12.  
Ansvarshaverens navn og adresse: O. L. G. G. G. Strindheimvegen 12.  
Adresse: Strindheimvegen 12.

Under henvisning til de enkelte nevnte paragrafer i bygningloven gis følgende opplysninger:

§ 132, paragraf 1 a. Eldt overdriftsplass vedlegg oppgitt:  
Tomteareal: 1050 m<sup>2</sup>  
Eldre bygningens areal: 0 m<sup>2</sup>  
Nye bygningens areal: 150 m<sup>2</sup>

§ 132, paragraf 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

B.1 - B.4 - B.12 - B.13 - B.14 in duplo  
B.15  
C.1

§ 73. Akter og andre oppbygg over haveloggen:

§ 75 og 115. Avstand fra nabograen og annen ledingsled:

§ 80 og 115. Byggeskiltets art og utseende konstruksjon:  
Byggeskiltet består av et rektangulært skilt i henhold til bygninglovens  
§ 80 og 115. Skiltet er utført i henhold til bygninglovens § 80 og 115.  
Skiltet er utført i henhold til bygninglovens § 80 og 115.  
Skiltet er utført i henhold til bygninglovens § 80 og 115.

§ 81. Ledingsled:

§ 82. Tekning:  
De skal innarbeide hen. 13.  
2 lag, papir.

§ 99-102. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:  
Stigen til 1. etasje består av 12 trappetrin og er 1,5 m bred.  
Stigen til 2. etasje består av 12 trappetrin og er 1,5 m bred.

§ 99-103. Papp, traker, net, oppvarming og ventiler:  
De skal innarbeide hen. 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

§ 104-107. Innvendige, rammenes gulvflate og bygnings:  
cfr. tegn.

§ 108. Rens for vann og tørring av liden. Rens for liden, støttemur og kornet.  
cfr. tegn.

§ 109. Klosetter:  
cfr. tegn.

§ 110. Innledning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende ordrettelse:

nr. 49. år. 1150/49

Det benævnt i Strikens oplysningsskema den 12. oktober 1946, hvor såvel vedtak ble gjort:

"De hurtige fraklædningsskæringer fra fabriksarbejdernes avrør frem-  
"de at arbejdsretningen er ændret, vil opretholdes til næste år.  
"Procenten på de sidste betragte af 1. og 2. halvår. For i andre tilfælde  
"skal der være tilfredsstillende oplysning om de 2 første halvår med hensyn  
"til strøket og arbejdsretningen forudsat at strømmen ikke er og med hensyn  
"til strøket og arbejdsretningen.  
"Der vil være kontrol og vedligeholdelse.  
"Art. 1. Det er den bedste og mest økonomiske."

1946

*J. Schreder*

J. Schreder

Opført af Inspektøren ved Tøbb, den 19/10 1946.

et af strøket i is høest først  
for praktisk at være

Ved eller betragte til 1946  
med en del af arbejdet

§ 132, paragraf 1. a. Byggesystemet for arbejdet, den tekniske forklaring pr. m.v., og fælles  
betragtning:  
(Se dog betænkning 1946 XXII)

§ 132, paragraf 1. d. Densitet, kvalitet og værdiløst:

§ 132, paragraf 1. e. Fællesbetragtning af arbejdsretningen:

§ 132, paragraf 2. Særlige betragtninger:

§ 132, paragraf 3. Nødvendigt: (Attest om værdi af alle vedtagne):

§ 132, paragraf 5. Bygning betragtning af indretning af arbejdet, arbejdet eller arbejdet:

§ 48 og 49. Byggesystemet for arbejdet til opbevaring af gæst eller gæstbetjent arbejdet:  
Cf. 1946.

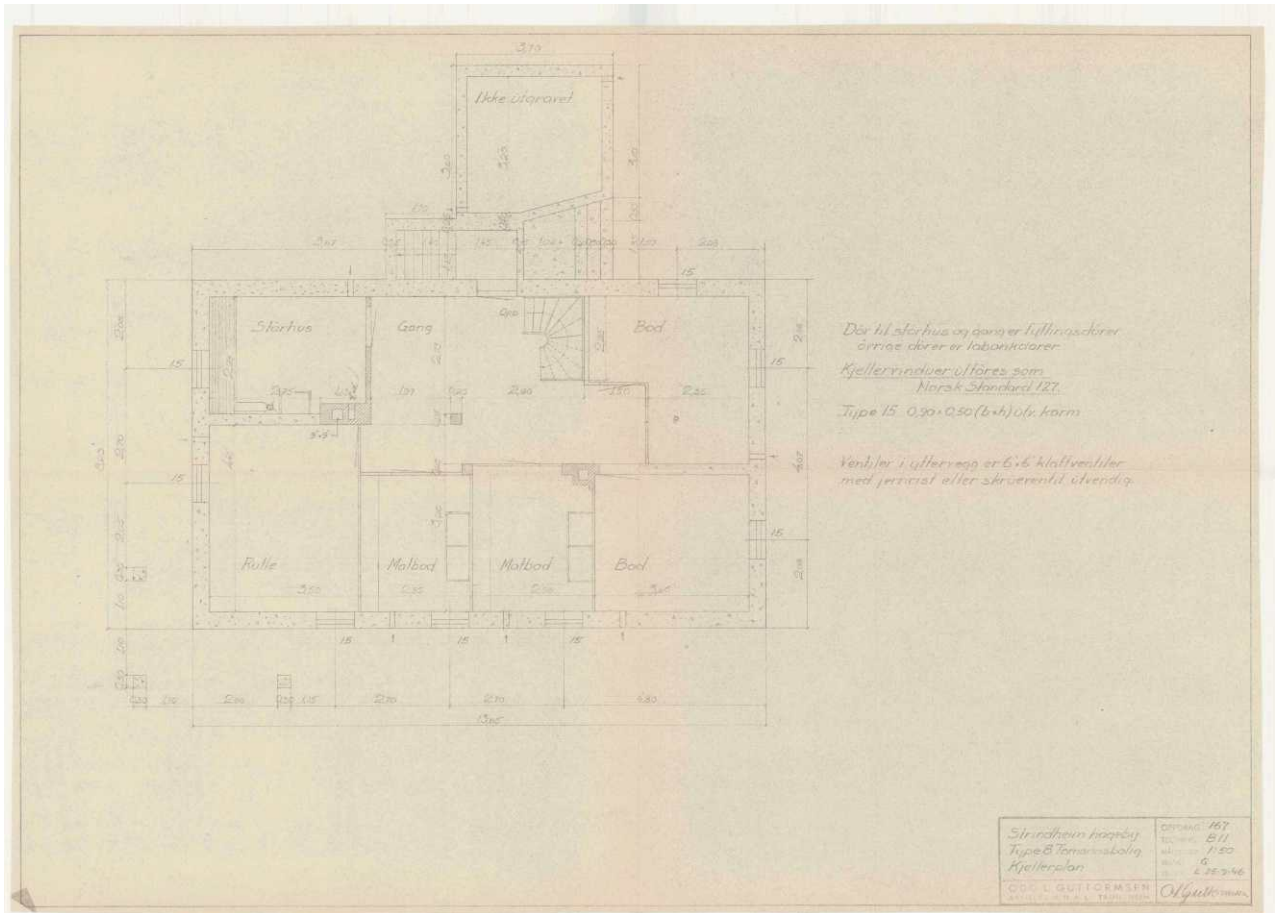
§ 49. Arbejdsretning og værdiløst arbejde:  
(Se dog betænkning 1946 XXII)

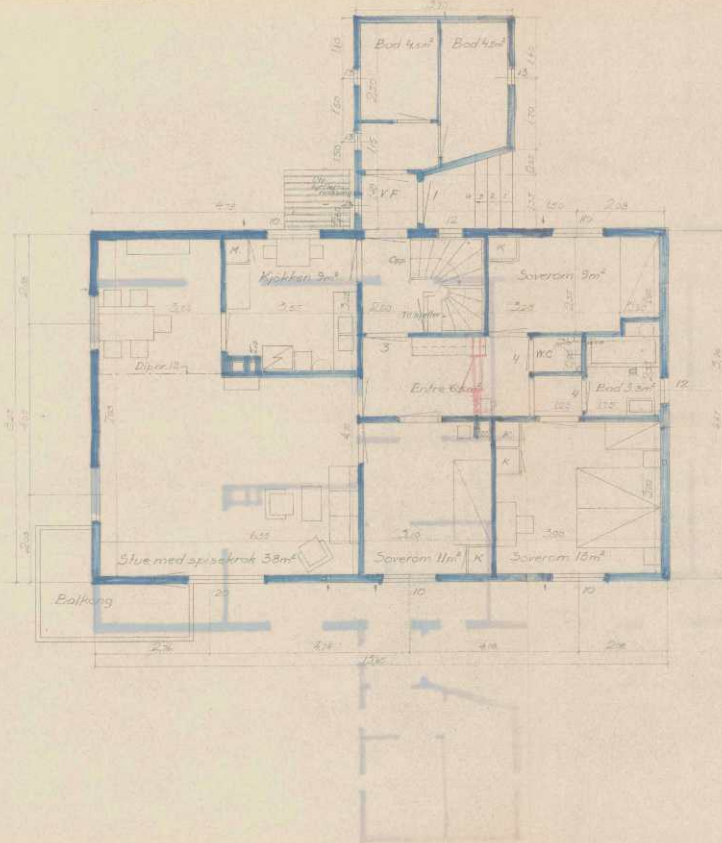
§ 46, paragraf 2. Fremgang eller tilknytning af arbejdet:

§ 46, paragraf 3. Skæftning:

§ 47, paragraf 1. Høsting, betænkning og tekniske betragtninger:

§ 48. Fremgang, trætte, arbejdsretningen, lov og betænkning:  
Cf. 1946.





Alle hovedmål er mål på ulændig  
svill eller remm.

Dører uden typebetegnelse er gamle

Følgende er nye dører

- Type 1 1,00 x 2,10 (bth) stv. kønsmål  
 3 1,00 x 2,10  
 4 0,75 x 2,10  
 5 0,50 x 1,75

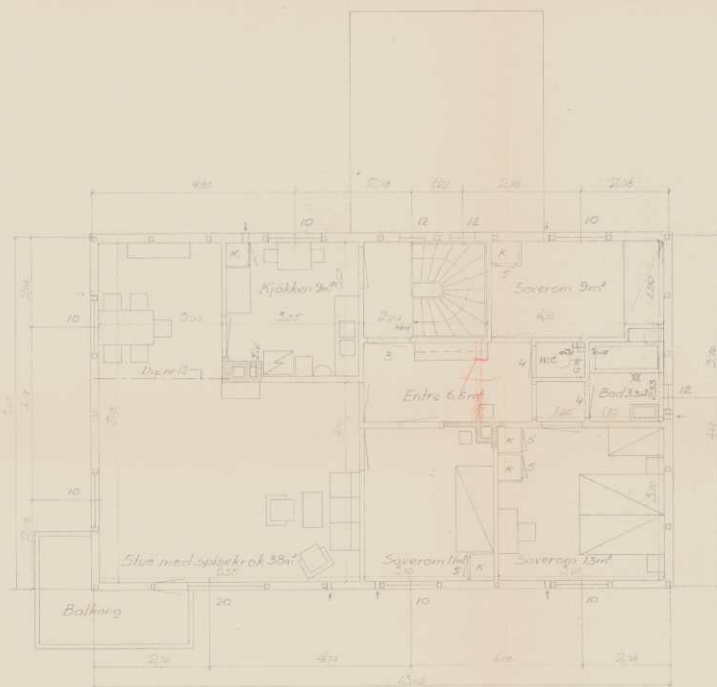
Samt alle vinduer er nye

Følgende er nye

- og vindudsbræt  
 Type 10 1,22 x 1,15 (bth) stv. kønsmål  
 12 0,60 x 0,60  
 13 0,40 x 0,40  
 20 2,57 x højde på dør, 1,00  
 vindulise

Ventiler i gæstevæg er 6 x 6 holtventiler  
med flisenetting og bølge ulændig

Strindheim herred	OPRIS 167
Type B	REGNE 812
Plan nr. 1 <sup>ste</sup> udgave	PRIS 1150
	REG. 2
	BYG. L. 22-40
EDL. LILJEMEN	Off. tilladelse



Alle hovedmål er mål på utvendig  
svill eller retnin.

Dører uten typebetegnelse er gamle.

Førløgnelse over nye dører

Type 3 1.00 x 2.10 (b+h) utv. karm mål  
4 0.75 x 2.10  
5 0.50 x 1.75

Sørlige vinduer er nye

Teftegnelse over vinduer

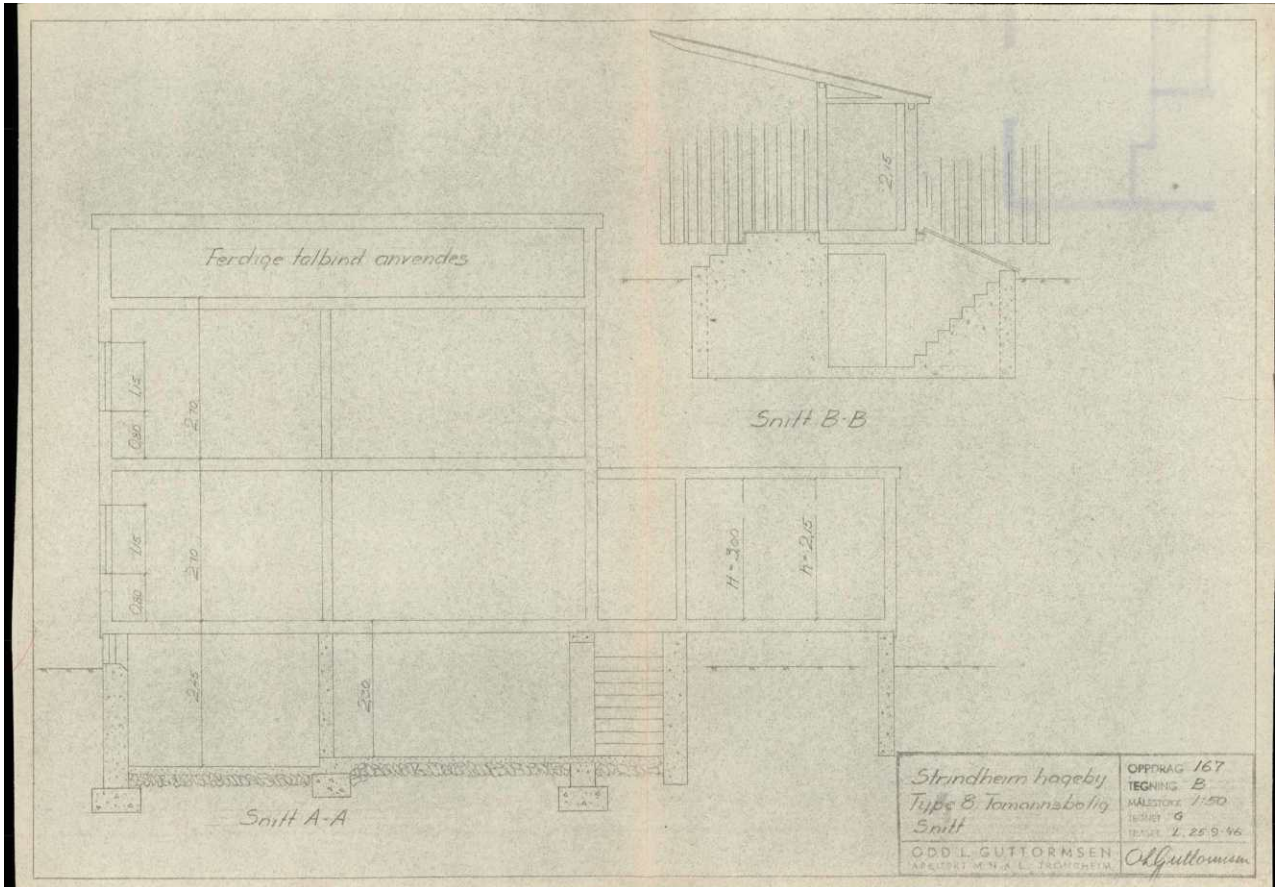
og vindustøtter

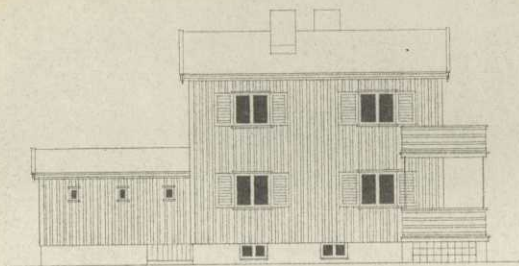
Type 10 1.22 x 1.15 (b+h) utv. karm mål  
12 0.60 x 0.60 " " " "  
20 2.27 b høyde på dør 1.25  
vindu 1.15

Ventiler i yttervegg er 6\*6 blaffventiler  
med tilsvelling og hette utvendig.

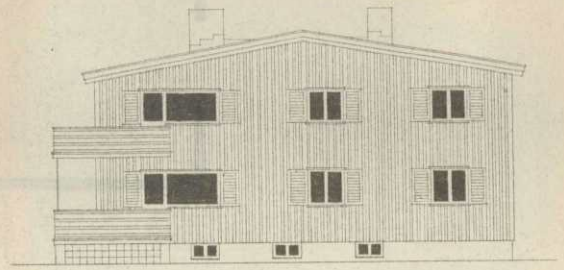
114m<sup>2</sup>

Strøthorn tegning	BYGNING 167
Type 8 Tomtebolig	B. 200, A. 13
Plan av 2 <sup>de</sup> etasje	1.50
	6.00
	1.25 x 1.50
UDENLIGS TEGNINGEN	Opplysningsvesen

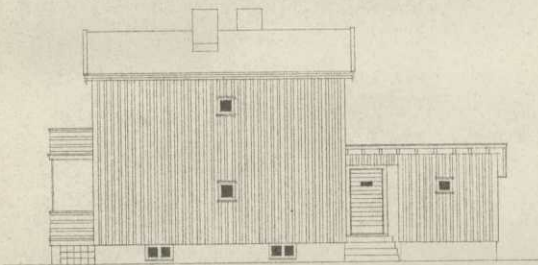




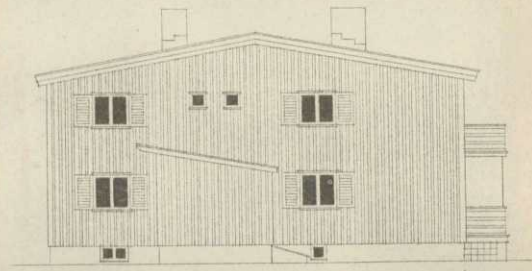
Nordvest



Sydvest



Sydöst

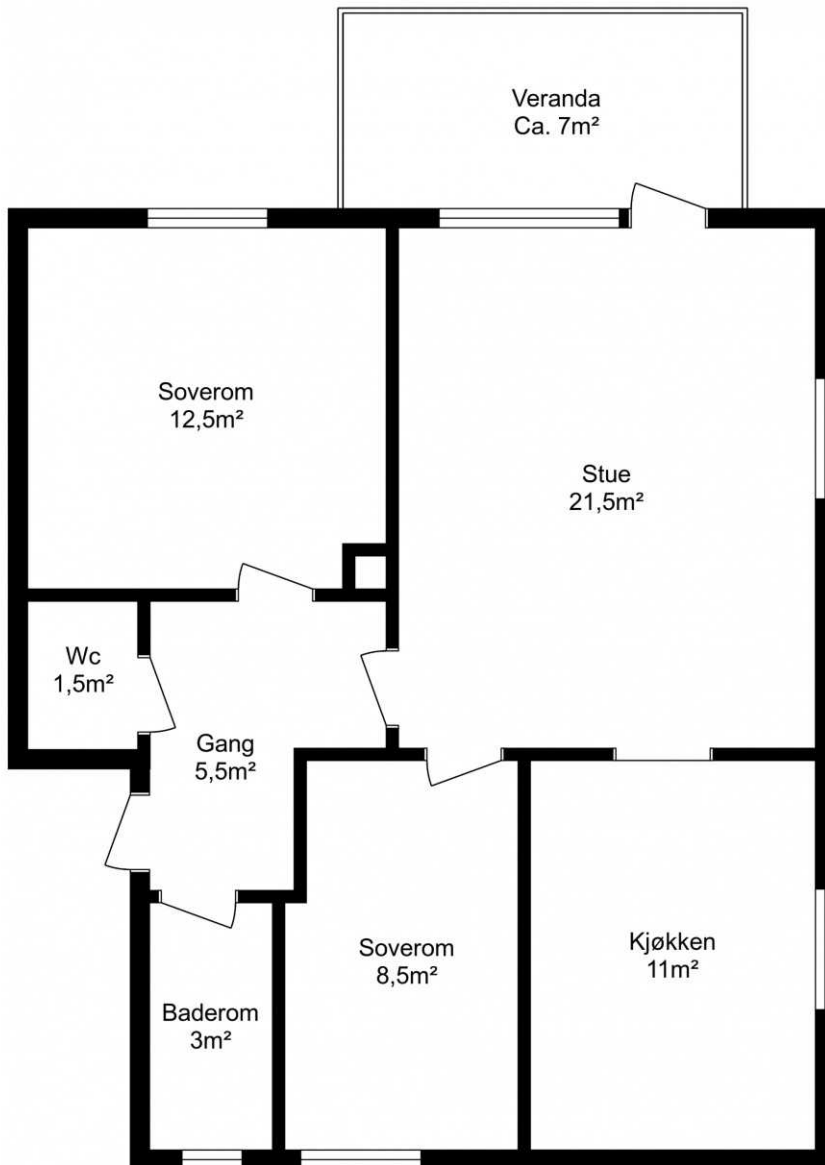


Nordöst

Strindheim høgeby	OPDRAG 167
Type 8	TILFØJELSE B/15
Fasader	BYGGEÅR 19100
	BYGGER G
	BYGGETID M 28.9.46
ODD L. GUTTORMSEN	Guttormsen
ARKITECT OG A.L. NORDHJERN	

## Hanna Winsnes' veg 3

### 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



## Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retten skal være rett. For alle.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

**Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.**

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

## **VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1240246

Adresse: Hanna Winsnes' veg 3, 7045 Trondheim

Betegnelse: Gnr. 13, Bnr. 19, andelsnr. 51 i Strindheim Hageby Borettslag, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**



