

The image shows a modern interior space with a light-colored wooden ceiling and floor. A black wood-burning stove with a glass front is lit, showing a fire. To the right of the stove is a glass log storage box filled with firewood. In the background, a doorway leads to another room with a window and a desk. The wall to the right of the stove is painted a vibrant orange color.

aktiv.

Bakkehellet 1A, 7031 TRONDHEIM

**3-roms leilighet |
Oppussingsobjekt med stort
potensial | Balkong med gode
solforhold | Ingen dok.avgift**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 780 000,-
Omkostn.: Kr 13 924,-
Total ink omk.: Kr 2 793 924,-
Felleskostn.: Kr 5 087,-
Selger: Susanne Adielsson
Christina Adielsson

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 71/86 kvm
Tomtstr.: 1052.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 71, bnr. 17
Oppdragsnr.: 1710260135

Velkommen til Bakkehellet 1A!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Bakkehellet 1A - en 3-roms leilighet beliggende i 1. etasje med solrik balkong med adkomst til felles hage.

Verdt å merke seg:

Ingen dokumentavgift

Solrik balkong

Parkeringsplass

To store soverom

Lagringsplass i tre boder

Praktisk planløsning

Sentral beliggenhet med gangavstand til butikker, skole, barnehage og servicetilbud

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæringsskjema	38
Tilstandsrapport	40
Energiattest	54
Vedtekter	59
Husordensregler	66
Regnskap	70
Vedtak	76
Byggetegninger	79
Midlertidlig brukstillatelse	81
Målebrev	82
Kommuneplankart	85
Planoversikt	87
Reguleringskart	89
Reguleringsbestemmelser	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 86 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 kvm - To boder

1. etasje

BRA-i: 71 kvm - Gang, to soverom, stue, kjøkken og bad.

2. etasje

BRA-e: 4 kvm - Loftbod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm - Balkong

Ikke målbare arealer

LOFT

GUA: 9 m²

BRA: 4 m²

ALH: 5 m²

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1052.1 kvm

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Sorgenfri, et etablert og rolig boligområde med nærhet til det meste av fasiliteter. Området er populært blant både studenter og familier, med en fin kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Solflata barnehage, Nardo skole (1-7 kl.) og Sunnland skole (8-10 kl.). Det er bare en kort kjøretur til Strinda videregående skole. Beliggenheten er godt egnet for både studenter og familier.

Det er også kort vei til flere studiesteder i Trondheim som NTNU Gløshaugen og St. Olavs Hospital, noe som gjør området attraktivt for studenter. I tillegg finnes treningssentre, fotballbane og øvrige aktivitetstilbud i område.

Dagligvarehandel kan enkelt gjøres hos flere butikker i nærheten, med Rema 1000 og Kiwi som nærbutikker. Videre er det kort kjøretur til Nardo centeret som har et godt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode muligheter for kollektivtransport, nærmeste busstopp er Valgrindvegen og er 300 meter unna, nærmeste togstasjon er Lerkendal stasjon og ligger 11 minutters gange unna. Dette gir enkel adkomst til resten av byen.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag v/Ole Gunnar Bye

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Ole Gunnar Bye opplyser om følgende byggemåte: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Tilleggs kommentar:

Selges på vegne av dødsbo. Selger har ikke kjennskap til boligen ut over det som fremgår av takstrapport og egen befarings.

Innhold

Gang: Leiligheten ligger i 1. etasje og har adkomst via et trapperom i fellesarealet. Når vi kommer inn i leiligheten har du en gang på 5 kvm. med vidre inngang til stue, bad og et soverom. Gangen har garderobeskap med oppbevaringsmuligheter til yttertøy og sko.

Stue: Stuen er på 25,5 kvm, og er romslig. Her er det mulighet for å møblere etter ønske. Stuen har vedovn, og har utgang til balkong.

Kjøkken: Leilighetens kjøkken ligger adskilt fra stue, og er på 7,5 kvm. Kjøkkenet har adkomst fra stuen.

To soverom: Leiligheten har to soverom med god størrelse, det ene på 12,5 kvm. og det andre på 11 kvm. På begge soverommene kan man møblere etter ønske og sette inn ønsket størrelse på seng og garderobeskap.

Bad: Badet i leiligheten er 5 kvm. med toalett, dusj og servant.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2 - BALKONG, TERASSE OG PLATTING

Vurdering av avvik:

- Slitasje på terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

- Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

TG2 - VINDUER OG DØRER

Vurdering av avvik:

- Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.
- Karmer er værslitte.
- Med bakgrunn i alder (isolerglass over 35år) vil det være økt risiko for at vindusglass punkterer.

Konsevens/tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

TG2 - ETASJESKILLE OG GULV PÅ GRUNN

Vurdering av avvik:

- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 15-20 mm.
- Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Konsevens/tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

TG2 - AVLØPSRØR

Vurdering av avvik:

- Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
- Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
- Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak:

- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG2 - VANNLEDNINGER

Vurdering av avvik:

- Vannrør har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.
- Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.

Konsekvens/tiltak:

- Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
- Det bør etableres stoppekran i leiligheten.

TG2 - VÅTROM, MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Vurdering av avvik:

- Halvparten av forventet brukstid på membran/tettesjikt er oversteget og derav økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

TG2 - VÅTROM, SANITÆRUTSTYR

Vurdering av avvik:

- Toalettsetet er skadet.

Konsekvens/tiltak:

- Toalettet og setet bør byttes.

TG2 - VÅTROM, VENTILASJON

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

TG3 - KJØKKEN, OVERFLATER OG INNREDNING

Vurdering av avvik:

- Kjøkkendør har ramlet av.
- Det registreres slitasje.

Konsevens/tiltak:

- I påvente av en oppgradering anbefales lokal utbedring av dør.

Kostnadsestimat:

- Under kr 20 000

TG3 - VÅTROM, OVERFLATER

Vurdering av avvik:

- Gulvet er tilnærmet flatt.
- Forhøyet kant ved dusjsonen danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
- Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Konsekvens/tiltak:

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Sluket bør gjøres tilgjengelig for hele rommet for å unngå skader på tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.
- Det er ukjent om hele rommet må oppgraderes for gjøre sluket tilgjengelig da det ukjent hvordan kanten ved dusjen er oppbygd.

Kostnadsestimat:

Kr 200 000 - 500 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor, inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Hver aksjonær har en parkeringsplass i henhold til vedlagte parkeringsplan.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP615675

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

FULLMAKT

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

- Elektrisitet
- Ved

Informasjon om strømforbruk

Beregnet vektet levert energi i normert klima Pr. KVM pr. år: 259,50 kWh/m²

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 780 000

Omkostninger kjøper

2 780 000 (Prisantydning)

Omkostninger

336 (Aksjebevis)

3 363 (Besittelseserklæring)

8 406 (Forkjøpsrettgebyr)

1 819 (Transport av adkomstdokumenter)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

13 924 (Omkostninger totalt)

22 824 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

25 624 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 793 924 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 802 824 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 805 624 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 846 583 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 386 333 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Elektroniske fellesavtaler
- Kommunale tjenester og renovasjon
- Eiendomsavgifter
- Løpende vedlikehold
- Felles bygningsforsikring

Felleskostnadene fordeles slik:

Felleskostnader: Felleskostnad driftsdel 4 212

Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 875

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 087

Andel fellesformue

Kr 23 008

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

As Sundlandsflaten

Organisasjonsnummer

928607895

Om aksjeselskapet

AS Sundlandsflaten har som formål kjøp, drift og eventuelt salg av eiendommen Bakkehellet 1a og 1 b i Trondheim.

Sikringsordning fellesgjeld

Aksjelaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS, vilkår for oppsigelse er gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel .

Forkjøpsrett

Aksjeselskapet praktiserer forkjøpsrett iht vedtektene.

Dem som har forkjøpsrett og rekkefølge:

1. Aksjonær i boligaksjeselskapet.
2. Aksjonærens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

Regnskap/budsjett

Aksjeselskapets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 20 465
- Egenkapital: Kr 472 881
- Disponible midler: Kr 89 287
- Årets endring i disponible midler: Kr 14 460

Styregodkjennelse

En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret

Beboernes forpliktelser og dugnader

Hver aksjonær plikter å vaske egen trappeoppgang.

I oppgang A vasker beboer i 2 etg. fra loftet og ned til 1 etg. Beboer i 1 etg. vasker fra denne etg. og ned til kjeller.

I oppgang B vasker beboerne etter samme ordning, med den justering som følger av at det er to leiligheter i hver etg.

Om vinteren plikter hver beboer, i.h.t. en ukedatert arbeidsliste, å rydde snø på gangvei foran huset og ut til veien, samt foran containerne.

Parkeringsplass for bil ryddes av bruker. Snø fra bilene fraktes bort til husets kortsider. Om sommeren plikter hver beboer, i.h.t. samme ukelange arbeidsliste, å klippe plenen, vanne blomster og spyle søppelcontainerne utvendig.

Styreleder setter opp arbeidslisten. Bytte av uke skjer internt

Styreformannen innkaller hver vår og høst til dugnad for utføring vedlikehold og lignende arbeid. På vårdugnaden skiftes batterier i brannvarslerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 71, bruksnummer 17, Aksjenr. 7 og 8 i AS Sundlandsflaten, org.nr. 928607895, i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/71/17:

18.10.1948 - Dokumentnr: 305462 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:71 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 49101 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:71 Bnr:17

24.10.1950 - Dokumentnr: 306087 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:71 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.03.1951. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

LOVLIGHETSMANGLER

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- I henhold til byggetegningene hadde badet opprinnelig adkomst via soverommet, men dette er nå endret til adkomst fra gang.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i et område med arealformål sentrumsformål - nåværende, og ligger i byggesone 2.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Klæbuvegen, S.P. Andersens veg -

Omkjøringsvegen" med planID r0374, datert 25.04.1996.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen:

PLANID: r20120020

PLANNAVN: Tempe, Valøya og Sluppen

HENSIKT: Hensikten med planen er å utvikle Tempe-Sorgenfri til en tettere bydel, med møteplasser, forbindelser og sentrums kvaliteter. Det skal legges til rette for en transformasjon til en attraktiv sentrumsbydel. Områdeplanen avklarer overordnet arealbruk, helhetlige prinsipper for bydelen og sikrer opparbeidelse av offentlige byrom og forbindelser.

PLANID: r20220038

PLANNAVN: Klæbuveien 159

HENSIKT: Hensikten med planen er å legge til rette for at eiendommen kan fortettes med inntil 25 nye boliger. I tillegg skal den eksisterende villaen med 2 boenheter bevares og restaureres.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år dersom aksjonærene selv, eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3, har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSUTLEIE

Ifølge borettslagsloven § 5 4 kan bruken av hele boligen overlates til andre i opptil 30

døgn i løpet av året. Disse reglene får tilsvarende anvendelse for aksjeleiligheten i dette boligaksjeselskapet.

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen tilandre.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 3 990. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 36 845. Utleggene omfatter aksjebevis, bisettelseserklæring rådgivingssperre, eierskiftegebyr, noteringsgebyr urådighetssperre, fotograf, kommunale opplysninger, takst/tilstandsrapport, utskrift av heftelser/servitutter pr. stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12 500 for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kirsti Næss Olsen
Eiendomsmegler
kirsti.olsen@aktiv.no
Tlf: 464 00 865

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

30.03.2026









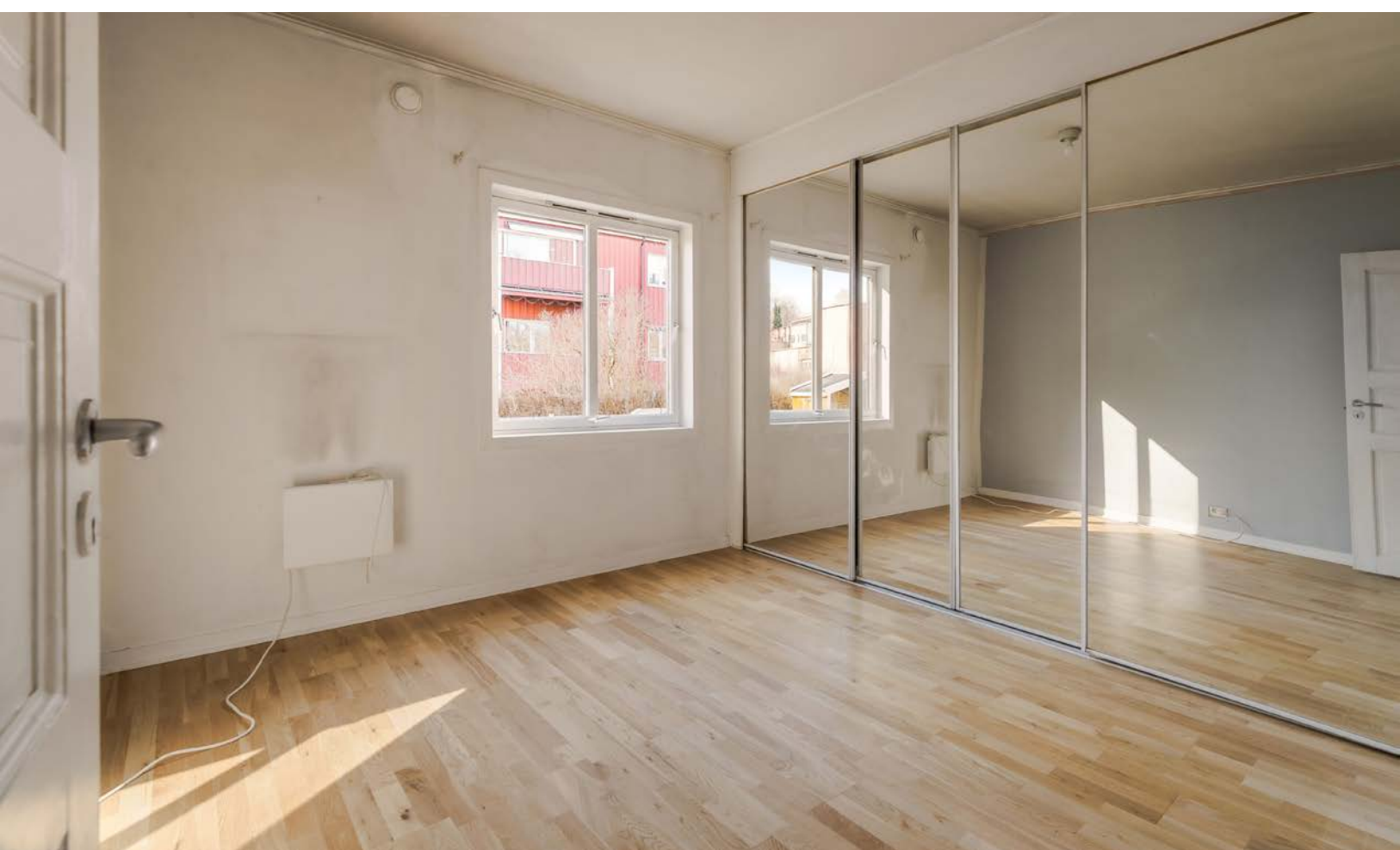




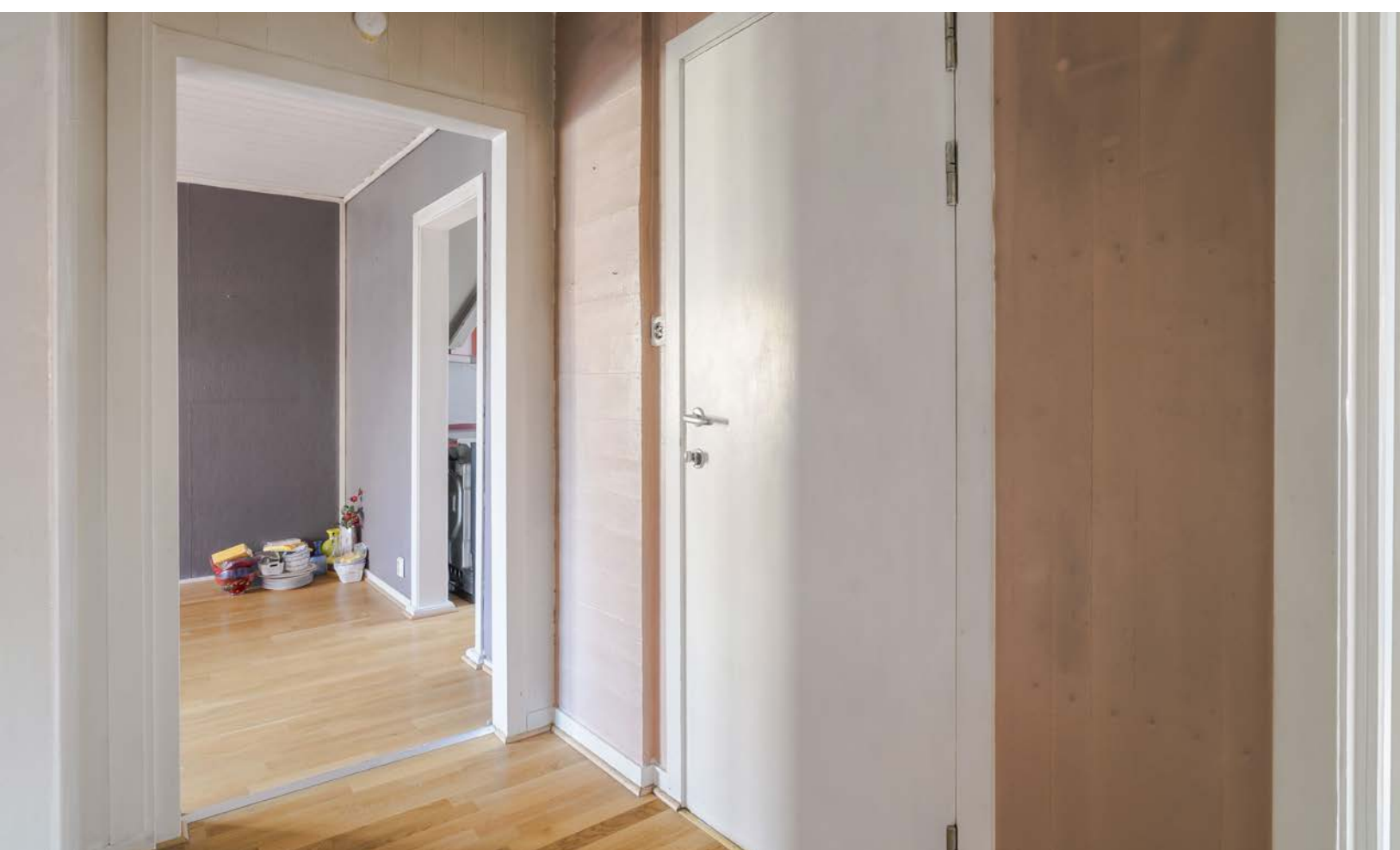












Bakkehellet 1A

1.Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Bakkehellet 1A - Nabolaget Sorgenfri/Sunnland søndre - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Valgrindvegen Linje 10, 24, 103	4 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	11 min 0.9 km
St. Olavs gate Linje 9	8 min 3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min 4.1 km
Trondheim Værnes	30 min

Skoler

Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Nidarvoll skole (1-7 kl.) 455 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	22 min 1.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	16 min 1.4 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	7 min 2.5 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	6 min 2.3 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	7 min 2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

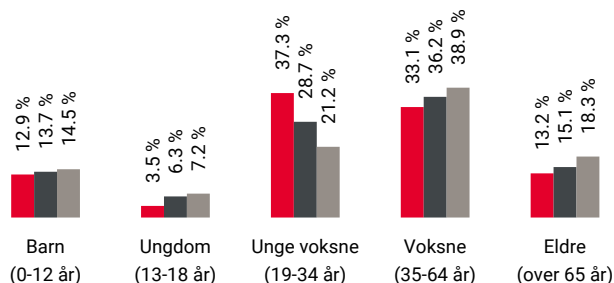
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sorgenfri/Sunnland søndre	865	496
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solflata barnehage (0-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km
Tempe barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min 0.7 km
Lerkendal barnehage (1-5 år) 61 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Sorgenfri	7 min
Kiwi Sorgenfri	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Buss



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100

Sport

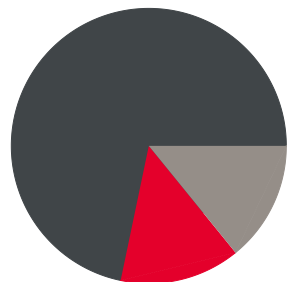
⚽ Paulinegård grusbane 6 min 🚶
Fotball 0.5 km

⚽ Lerkendal grasbane 7 min 🚶
Fotball 0.7 km

🚶 Impulse Tr.senter Lerkendal 7 min 🚶

🚶 TrenHer Nardo 13 min 🚶

Boligmasse



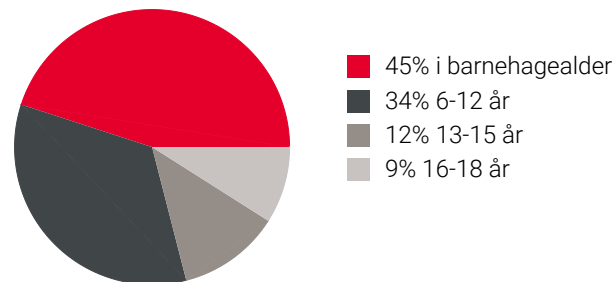
■ 14% enebolig
■ 71% blokk
■ 14% annet

Varer/Tjenester

📦 Nardo centeret 22 min 🚶

🏪 Apotek 1 Tempe 8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

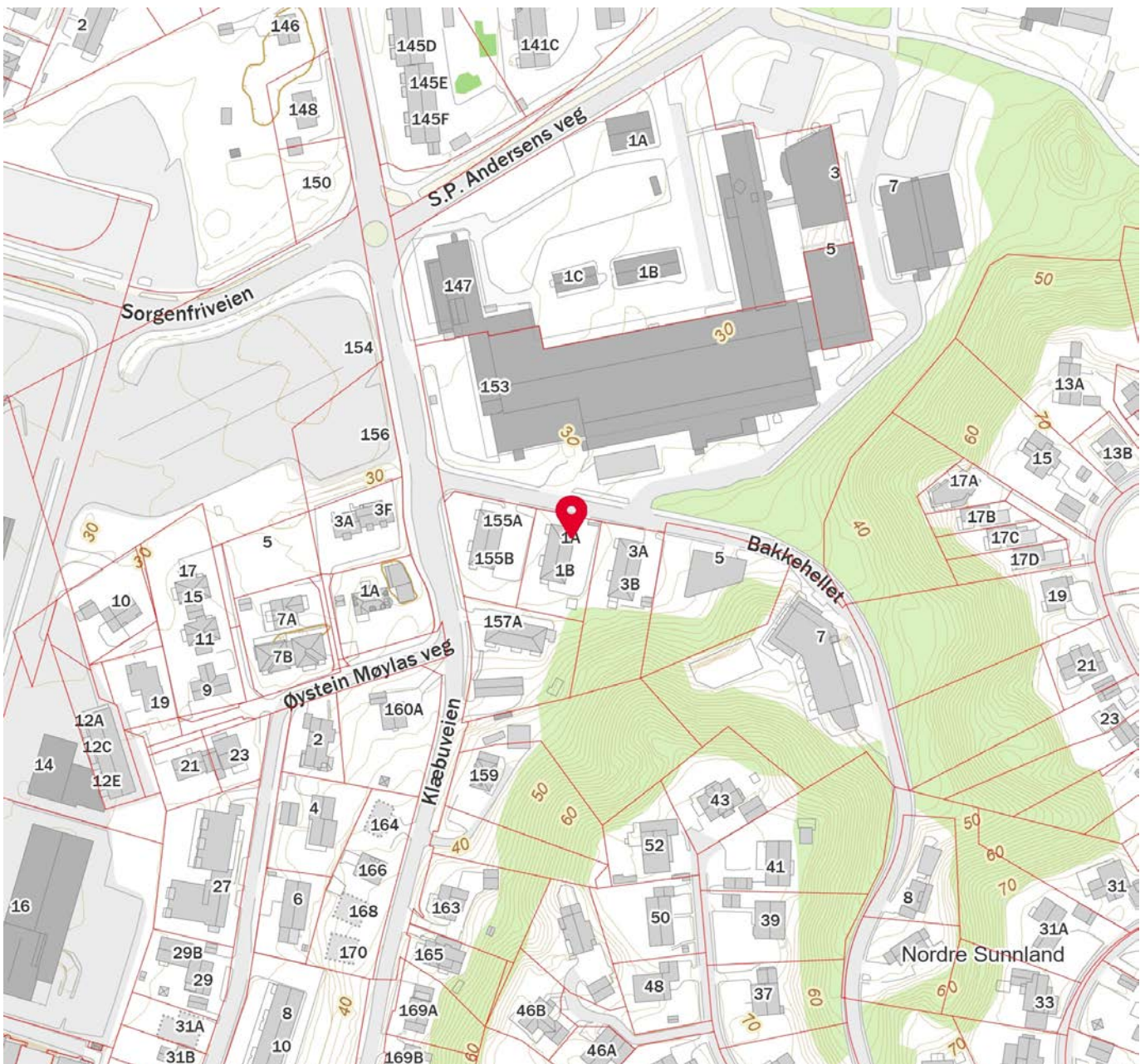
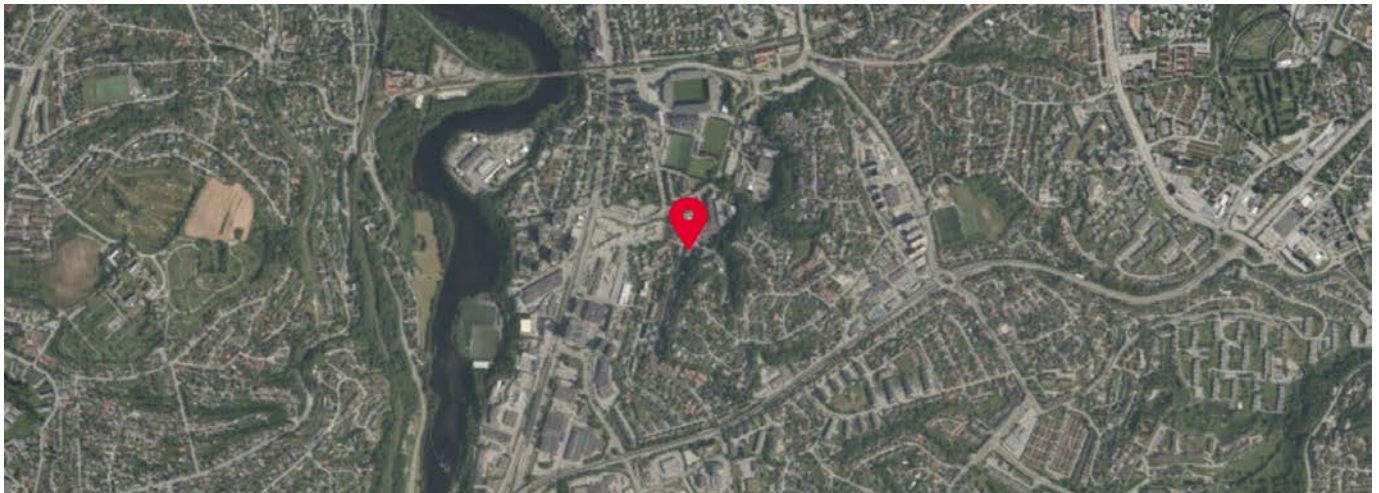


0% 47%

■ Sorgenfri/Sunnland søndre
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Dag Herrem

Boligen

Bakkehellet 1A
7031 Trondheim

5001-71/17/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

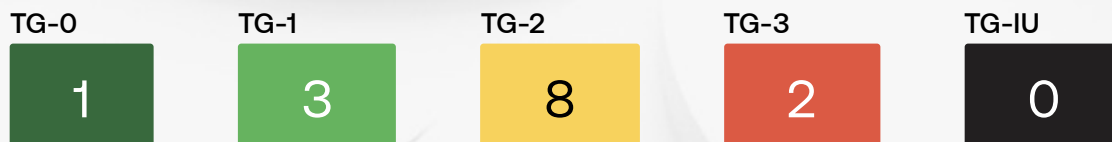
Selges på vegne av dødsbo. Selger har ikke kjennskap til boligen ut over det som fremgår av takstrapport og egen befaring.

Bakkehellet 1A 7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1952
BRA: 86 m²
BRA-i: 71 m²
Rapportdato: 19.3.2026 (Gyldig til 19.3.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41231>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	TG3 er satt pga. dør har løsnet.
Våtrom - Overflater	TG3 er satt pga. sluket ikke er tilgjengelig for hele våtrommet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG2 er satt pga. slitasje og oppsprekking i trevirke.
Vinduer og dører	TG2 er satt pga. vindu tar i karm, værslitte karmen og alder.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 er satt med bakgrunn i skjevheter og knirk.
Avløpsrør	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Vannledninger	TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt pga. alder på tettesjikt.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 er satt pga. skader på toalett setet.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 er satt med bakgrunn i naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.
For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.3.2026

Rapportdato
19.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ikke aktuelt**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Ikke aktuelt

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ole Gunnar Bye**

Telefon: **45479696**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ogb@tft.no**

Tittel: **Takstingeniør**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bakkehellet 1A, 7031 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **71**

Bruksnr: **17**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1952**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	71 Romfordeling: Gang, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.	0	0	8
Kjeller	11	0	11 Romfordeling: 2 boder.	0	0
Loft	4	0 Romfordeling: 0	4 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	86	71	15	0	8

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	9	4	5
Totalt m²	9	4	5

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Slitasje på terrassebord og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Terrassedør med glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glass i terrassedør er fra 2025.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Karmen er værslitte. Med bakgrunn i alder (isolerglass over 35 år) vil det være økt risiko for at vindusglass punkterer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 15-20 mm. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Kjøkkendør har ramlet av. Det registreres slitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
I påvente av en oppgradering anbefales lokal utbedring av dør.	
Kostnadsestimat overflater og innredning	Under 20 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer. Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det bør etableres stoppekran i leiligheten.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for anlegget.	

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
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 øltilsyn) 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
ca. 200liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen avvik registreres.	

6.10 Ventilasjon

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

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent når badet er oppgradert.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet er tilnærmet flatt Forhøyet kant ved dusjonen danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	

Anbefalte tiltak overflater	
Selv om borm eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Sluket bør gjøres tilgjengelig for hele rommet for å unngå skader på tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje. Det er ukjent om hele rommet må oppgraderes for gjøre sluket tilgjengelig da det ukjent hvordan kanten ved dusjen er oppbygd.	
Kostnadsestimat overflater	200 000 - 500 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Halvparten av forventet brukstid på membran/tettesjikt er oversteget og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett og dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Toalettsetet er skadet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Toalettet og setet bør byttes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

Bakkehellet 1A, 7031 TRONDHEIM

Dato for energimerking

19.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272549

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

182312169

Gårdsnummer

71

Bruksnummer

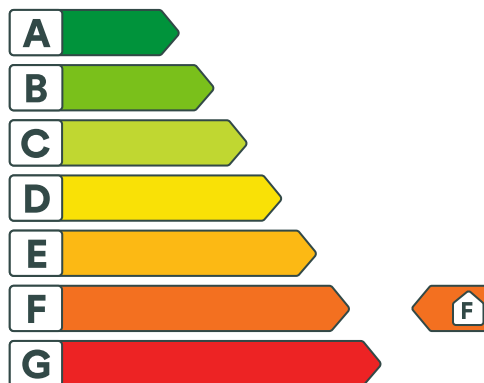
17

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1952

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

259,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

277,83 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 848 kWh



Bakkehellet 1A, 7031 TRONDHEIM



Detaljering

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



Bakkehellet 1A, 7031 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter

for Sundlandsflaten boligaksjeselskap, org nr 928 607 895
endring vedtatt 22.11.2001
sist endret den 19.01.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

AS Sundlandsflaten har som formål kjøp, drift og eventuelt salg av eiendommen Bakkehellet 1a og 1 b i Trondheim.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.000,- fordelt på 10 aksjer á kr 10.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.

(3) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

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

(2) Dersom flere eier aksje(r) 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 aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. 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 aksjen(e).

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom aksje skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge.

1. Aksjonær i boligaksjeselskapet.
2. Aksjonærens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når aksjen overdras til ektefelle, til aksjonærens 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 aksjen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar aksjen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(3) Styret i boligaksjeselskapet skal sørge for at de som er nevnt i førte 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 boligaksjeselskapet mottok melding om at aksjen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom boligaksjeselskapet har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at aksjen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at aksjen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsrett

(1) Ansiennitet i boligaksjeselskapet regnes fra dato for overtakelse av aksjen. Står flere aksjonærer i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Aksjonær som vil overta ny aksje, må overdra sin aksje i laget til en ny aksjonær. Dette gjelder selv om aksjen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i boligselskapet.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet 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) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

5-2 Bruksoverlating

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

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

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

6. Vedlikehold

6-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Aksjeeieren 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 aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

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

7-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Selskapets 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) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

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

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

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

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

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

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

9-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, nestleder og fire andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styret er to år. Styremedlemmene kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styret.

10-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av styreleder og et styremedlem.

10-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Hver aksje har en stemme. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget.

10-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem representerer i fellesskap selskapet utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

11-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

11-5 Møteledelse og protokoll

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

11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

12-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

13. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

13-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

13-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

13-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Vedtatt på ekstraordinær
Generalforsamling 26.05.2021

HUSORDENSREGLER FOR SUNDLANDSFLATEN AS

Jon K. Rismark
styreleder.

1. HUSORDENSREGLENE

Aksjeeier og leieboer plikter å følge husordensreglene, og de er begge ansvarlige for at reglene overholdes av alle i husstanden, og andre som gis adgang til boligen.

2. Å VISE HENSYN

Fra kl.23 til kl.07 skal det være ro alle dager. Det innebærer at oppussingsarbeider, støyende festing eller avspilling av gjennomtrengende musikk ikke må foregå i dette tidsrom. Utenom denne tid skal aksjeeier, uansett aktivitet, forholde seg aktsomt og hensynsfullt overfor naboene.

Dersom det skal arrangeres selskapelige sammenkomster av en viss størrelse, skal naboene varsles på forhånd.

3. INDRE ORDEN

Aksjeeier er ansvarlig for ro og orden i sin leilighet, og at de som gis adgang ikke er til sjanse for de øvrige beboerne.

Aksjonær plikter å holde sine leilighet i tilfredsstillende bygningsteknisk stand.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

4. FELLESAREAL

Trappeoppganger, kjellerrom og loft er rømningsveier, og de skal primært være fri for aksjeeiers eiendeler. Oppbevaring av egne eiendeler på det som er fellesareal, er kun tillatt hvis det ikke er til fare for fellesskapets eiendeler.

Inngangsdørene skal være låst hele døgnet.

Det er ikke tillatt å koble seg på selskapets strømnnett i kjeller, loft eller i boder.

Renovasjonscontainere skal benyttes i henhold til kommunens kildesortering. Sjøppel skal ikke plasseres ved siden av containerne. Er container full skal beboer oppbevare avfallet på hygienisk vis inntil containerne er tømt.

Større gjenstander skal aksjeeier selv frakte bort

JKR

5.LEILIGHETENE

Bygningsmessig arbeid som medfører forandring av bærende konstruksjoner er ikke tillatt uten styrets godkjenning.

Beboer er selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner. Støyende arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Er det ikke mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må arbeidet finne sted før kl.20.00 på hverdager.

På lørdager må denne typen arbeid legges til tidsrommet mellom 10 og 18. På søndager og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

6.BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

Begrunnet søknad om framleie må godkjennes av styret. Ingen kan flytte inn før slik godkjenning foreligger.

Nektelse krever særlig grunner.

Ved fremleie skal det kontraktsfestes med fremleietager at vedkommende er innforstått med plikten til å følge husordensreglene.

7.BALKONGENE

Det må tas hensyn til naboene ved bruk av balkongene. Det gjelder spesielt ved grilling og avspilling av musikk.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkongen.

8.PARKERING

Hver aksjonær har en parkeringsplass i henhold til vedlagte parkeringsplan. De to plassene nærmest søppelskuret er gjesteparkeringsplasser.

9.VASK,PLENKLIPPING OG SNØRYDDING M.M.

Hver aksjonær plikter å vaske egen trappeoppgang.

I oppgang A vasker beboer i 2 etg. fra loftet og ned til 1 etg. Beboer i 1 etg. vasker fra denne etg. og ned til kjeller.

I oppgang B vasker beboerne etter samme ordning, med den justering som følger av at det er to leiligheter i hver etg.



Om vinteren plikter hver beboer, i.h.t. en ukedatert arbeidsliste , å rydde snø på gangvei foran huset og ut til veien, samt foran containerne.

Parkeringsplass for bil ryddes av bruker. Snø fra bilene fraktes bort til husets kortsider.

Om sommeren plikter hver beboer, i.h.t. samme ukelange arbeidsliste, å klippe plenen, vanne blomster og spyle søppelcontainerne utvendig.

Styreleder setter opp arbeidslisten. Bytte av uke skjer internt

10.DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyrehold tillates kun ette søknad til styret.

11.DUGNAD

Styreformannen innkaller hver vår og høst til dugnad for utføring vedlikehold og lignende arbeid.

På vårdugnaden skiftes batterier i brannvarslerne.

12.BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av aksjonærs forpliktelser overfor selskapet. Som vesentlig brudd regnes blant annet oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse overfor andre.

Alle klager som gjelder brudd på husordensreglene må sende skriftlig til styret. Styret vil vurdere klagen, og kontakte beboer.

TKR.

Parkering - Lindnäs staden H/S.

Sopplöser

WEEK

G	G	1A	1A	1B	1B	1B	1B
		2 sty.	1 sty.	1 sty. H	1 sty. V	2 sty. H	2 sty. V

H/S.

17.10.11.

Notat på extra ordinarie generalforsamling

plan Kristian Finnmark
styrelsen

AS Sundlandsflaten - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		211 752	208 656	193 465	235 000
Felleskostnader kapitaldel		6 102	0	24 374	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		53 496	49 320	53 496	57 240
Sum driftsinntekter		271 350	257 976	271 335	292 240
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-43 730	-42 205	-43 730	-45 200
Eksterne honorar	1	-744	0	0	0
Renholdstjenester		0	-473	-1 000	-1 000
Løpende vedlikehold	2	-20 118	-15 095	-22 000	-20 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-18 000	-23 000
Elektroniske fellesavtaler		-53 889	-50 553	-53 496	-57 240
Forsikring		-37 740	-34 789	-37 600	-45 650
Kommunale tjenester og renovasjon		-49 270	-32 001	-37 000	-46 500
Eiendomsavgifter		-26 095	-25 603	-26 900	-27 400
Energi, felles		-3 245	-5 698	-6 300	-6 000
Andre driftsutgifter	3	-18 153	-9 762	-10 000	-10 000
Sum driftskostnader		-252 983	-216 179	-256 026	-281 990
DRIFTSRESULTAT		18 367	41 797	15 309	10 250
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		2 185	1 996	500	500
Finanskostnader		-88	-1 191	-167	0
Netto finansposter		2 097	805	333	500
Resultat før skattekostnad		20 465	42 602	15 642	10 750
Ordinært resultat etter skatt		20 465	42 602	15 642	10 750
ARSRESULTAT	4, 9	20 465	42 602	15 642	10 750
Disponering av totalresultat:		20 465	42 602	15 642	10 750
Overført til annen egenkapital		20 465	42 602	0	0

AS Sundlandsflaten - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	5, 10	430 594	430 594
Sum anleggsmidler		430 594	430 594
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	6	59 258	50 228
Mellomregning Klare Finans	6	4 291	0
Opptjente renter	6	2 185	1 996
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	80 748	75 857
Sum omløpsmidler		146 483	128 082
SUM EIENDELER		577 077	558 676

AS Sundlandsflaten - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	8, 9	100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	372 881	352 417
Sum egenkapital		472 881	452 417
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	10, 11	0	6 005
Borettsinnskudd	10, 12	47 000	47 000
Sum langsiktig gjeld		47 000	53 005
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 477	52 640
Forskudd kunder		4 291	0
Påløpte kostnader		427	614
Sum kortsiktig gjeld		57 195	53 254
Sum gjeld		104 195	106 259
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		577 077	558 676
Pantstillelser	10	47 000	53 005

Sted: _____, dato: _____

Geir Oddmund Grendal
Leder

John Kristian Rismark
Styremedlem

Berge Schwebs Bjørlo
Styremedlem

Vilde Hugdal Mathisen
Styremedlem

Håkon Eilertsen Røskoft
Styremedlem

Monica Karina Risan
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Aksjelaget har det formelle kravet mot eierne og har panterett 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.

Boligaksjeselskapet 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. Forsikringsselskapet 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.

Note 1 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Fakturerte tjenester	744	0
Sum eksterne honorarer	744	0

Fakturerte tjenester gjelder arbeid gjort av forvalter ifbm. årsoppgjøret.

Note 2 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	17 307	8 869
Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 361	3 018
Reparasjon og vedlikehold annet	450	3 208
Sum vedlikehold	20 118	15 095

Note 3 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	3 804	2 682
Kontorrekvisita, trykksaker	4 424	4 561
Telefon og porto	0	862
Drift maskiner	8 731	793
Bankgebyrer	609	637
Andre gebyrer	586	228
Sum andre driftsutgifter	18 153	9 762

Note 4 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	74 827	55 429
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	20 465	42 602
Avdrag lån	-6 005	-23 204
Årets endring i disponible midler	14 460	19 398
Disponible midler i periodens slutt	89 287	74 827
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	89 287	74 827

Note 5 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 900	5 265	278 637	146 692
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 900	5 265	278 637	146 692
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	19 900	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	5 265	278 637	146 692
Antatt levetid i år :	5			

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
 Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
 Bygning og tomt er anskaffet i år 1949.
 Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 2001.

Note 6 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 7 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	80 748	75 857
Sum bankinnskudd	80 748	75 857

Note 8 - AKSJEKAPITAL

Aksjeeier	Eierandel Styremedlem/aksjeeie	
Geir Oddmund Grendal	20%	Leder
Monica Karina Risan	20%	Styremedlem
John Kristian Rismark	20%	Styremedlem
Berge Schwebs Bjørlo	20%	Styremedlem
Håkon Eilertsen Røskoft	10%	Styremedlem
Vilde Hugdal Mathisen	10%	Styremedlem

Selskapets aksjekapital er kr 100 000,- fordelt på 10 aksjer, hver pålydende kr 10 000,-

Aksjekapitalen er fordelt på en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett på generalforsamlingen.

Note 9 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	452 417	409 815
Aksje-/grunnkapital 01.01	100 000	100 000
Aksje-/grunnkapital 31.12	100 000	100 000
Annen egenkapital 01.01	352 417	309 815
Årets resultat	20 465	42 602
Annen egenkapital 31.12	372 881	352 417
SUM EGENKAPITAL 31.12	472 881	452 417

Note 10 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	430 594
Restgjeld 31.12	47 000

Pålydende pantstillelser var 397 000,- per 31.12.

Note 11 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	53638201514
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2003
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.03.2024
Opprinnelig lånebeløp:	335 000
Lånesaldo 01.01:	6 005
Avdrag i perioden:	6 005
Lånesaldo 31.12:	0

Note 12 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	47 000	47 000
Sum innskudd	47 000	47 000

Str.byg.jnr. 64/508

Saka ble behandlet i Strinda bygningsråds møte den 27. mars 1950, hvor dette vedtak ble gjort:

"Bygningsrådet viser til at det her gjelder en formell overføring av en byggetillatelse som er gitt allerede den 27/2-1948 for sak jnr. 654/47, at grunnforholdene på tomta er vanskelige og at byggearbeidet var langt framskredet da forskriftene for tilfluktsrom trådte i kraft. Innredning av tilfluktsrom vil bety en vesentlig fordyrelse for bygget, hvorfor bygningsrådet - under henvisning til det som er nevnt foran, og til den myndighet som er tillagt bygningsrådet i henhold til rundskriv nr. 33, fra sjefen for Siviltorvveret av 1/11-1948 - foreslår kravet om tilfluktsrom i dette bygg.
Planene godkjennes på følgende betingelser:
"1. Adkomststøtt må være sikret i tinglyst erklæring eller i skjøte.
"2. Ventilasjonsskyllet må være utført på godkjent måte.
"3. Det må settes på dør mellom stue og soverom i nordre leilighet i begge etasjer.
"4. Væstvannsbeholder må anbringes utenfor badekaret.
"5. I nordre stue bør det anbringes vindu til sydsekroken og rettede tegninger sendes inn overensstemmende med dette.
"6. Det tillates ikke treverk i bjelkehørende mellomvegg i kjeller, jfr. byggeforskriftene.
"7. G. Espenes godkjennes som ansvarshavende på betingelse av at han underskriver det fastsatte skjema vedrørende ansvarsett.
"8. Tomtens areal innefor byggegrensen må være minst 800 m².
"9. Med dette bortfaller bygningsrådets vedtak av 4.6.1947, for sak jnr. 654/47."

STRINDA BYGNINGSRÅD KONTOR

den 14/4 1950.

Rolf G. Bruun.

H. Schröder.

Gjenpart av foranstående sendt Espenes & Skorgen, den 14/4 1950.

L.nr. 64/508

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovenes § 131.

Anmeldelsen, som skal innsendes i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redeleggelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlages i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkennet det fastsatte gebyr, kr. 4.30, innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Strinda.

I henhold til bygningslovenes § 131 anmeldes herved at der på gnr. _____, bnr. _____

Sundlandsflaten _____, gate nr. _____, aktes utført følgende arbeider: (Byggearbeidets art og bygningens anvendelse).

6 mannsbolig i tre.

Denne byggeanmeldelse frees i saksforvaltning for det innkomne melding med. Kløbuveien 157.

Strinda, den 14 - 5 1947.

Byggherre: Espenes & Skorgen

Anmelder: K. V. Jurgens

Adresse:

Adresse: Bygningens g. 18

Ansvarshavende: G. Espenes,

Adresse: Kløbuveien 132.

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, paragraf 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse 1600 m²

Eldre bebyggelses areal m²

Nye bygningers areal 199,28 m²

§ 132, paragraf 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Bygningstegninger i målestokk 1 : 100, og situasjonsplan i målestokk 1 : 1000.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m², og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII).

Lere

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
Kloakk og vann i gate.

§ 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboerhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent allanost:

§ 63. Ildfarlige og sunnhetfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII)

§ 66, passus 2. Framspring eller tilbaketrekking av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelframspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys- og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgater:

§ 75 og 115. Avstand fra naboegrener og annen bebyggelse:
Over lovens minimum

§ 86 og 113.

Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Oppmerksomheten henledes på at Strinda bygningsråd ikke tillater bruk bygningsplankes av dårligere kvalitet enn 2cm sort i visingshus. - Se forøvrig dept. forskrifter kap. II-X)
A.) Grunnmur: (Angi blanningsforhold.)

Kultbetong, 1 på 5.

B.) Etasje:
5^a bindingsverk med 7/8 rupanel, 2 lag papp og tømmermannspanel. Innv. 1 lag papp, 3/4 panel og 1 lag porøs 12mm. huntonit, hvorpå der settes tapet.

§ 81.

Isolasjon:

Lere på stubbloft. Flytende unnerloft i I etg.

§ 87.

Taktekking:

(Se dept. forskrifter kap. XIII)
Cementtaksten

§ 89—92.

Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
1,05 m. utv. vange.

§ 99—103.

Piper, trakne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV)

Ingen rørtrekning. Lovbestemt ventilation, se tegning.

§ 104—107.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
2,55 i etg., 2,20 i kjeller. Forhold mellom gulvflate og lysareal tilfredstiller bygningsloven.

§ 108.

Rum for vask og tørring av klær. Rum for klær, matvarer og brensel:

I kjeller og på loft. På loftet avpaneles 6 boder.

§ 109.

Klosetter:
6 st. V. c.

§ 148.

Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 3736

Byggjnr. 64/50

Til Helserådets formann.

I henhold til bygningslovens § 142,4 utber man seg herved Deres uttalelse om bygningsarbeidet på

Lundlandsflaten nemlig 2 etg. 6-mannsbolig
hvilket eieren herrer Espenes og Skogen har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 20 feb. 1951

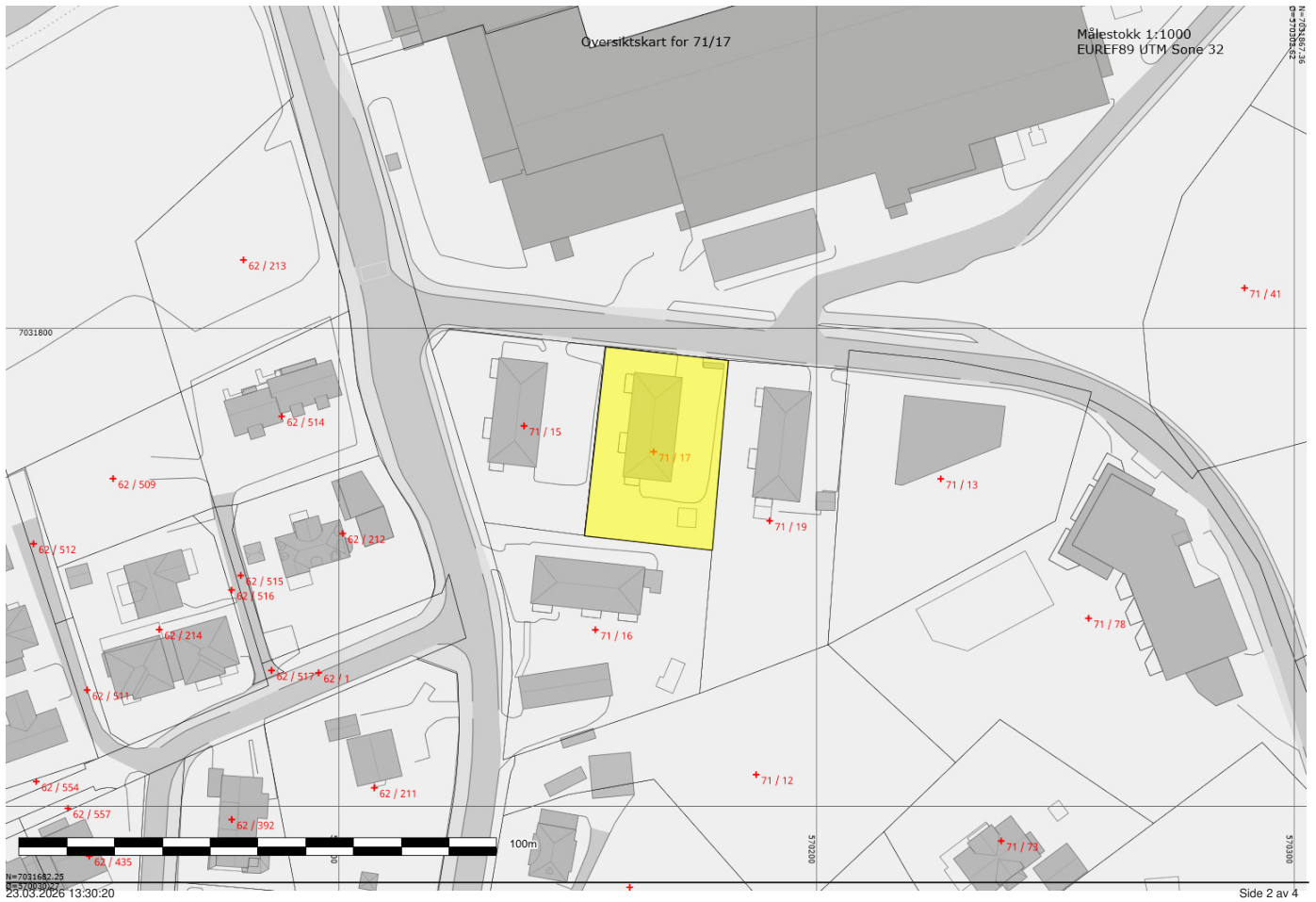
Strinda Helseråd jnr.

I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 10/5-51

Erling Skjerve





Areal og koordinater

Areal: 1052,10 Arealmerknad:

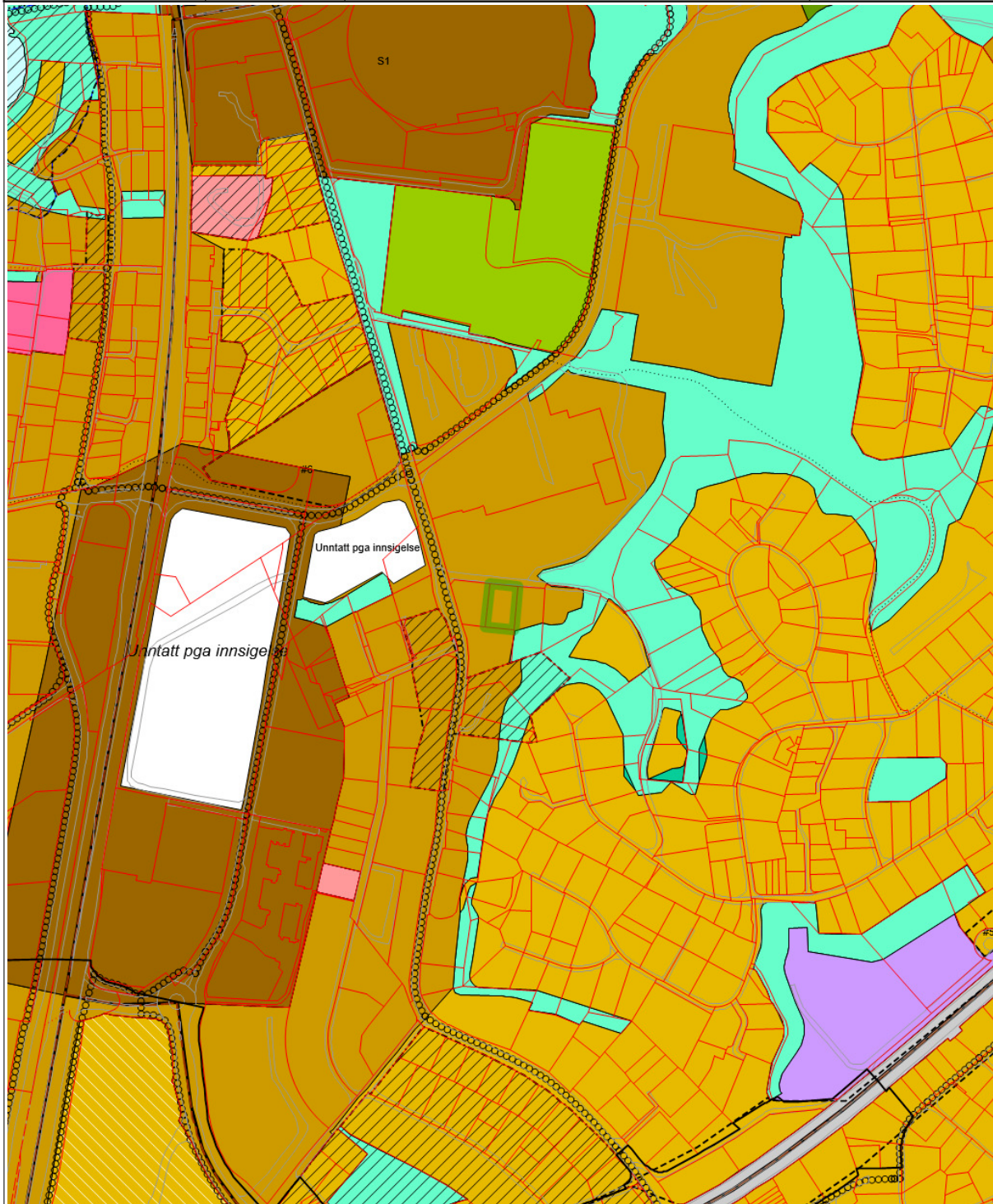
Arealmerknað:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7031774,05 Øst: 570165,92

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7031756,54	570151,38	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			39,79	Ikke hjelpelinje		11	
2	7031796,09	570155,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			25,94	Ikke hjelpelinje		11	
3	7031793,20	570181,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			39,82	Ikke hjelpelinje		11	
4	7031753,52	570178,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,93	Ikke hjelpelinje		11	

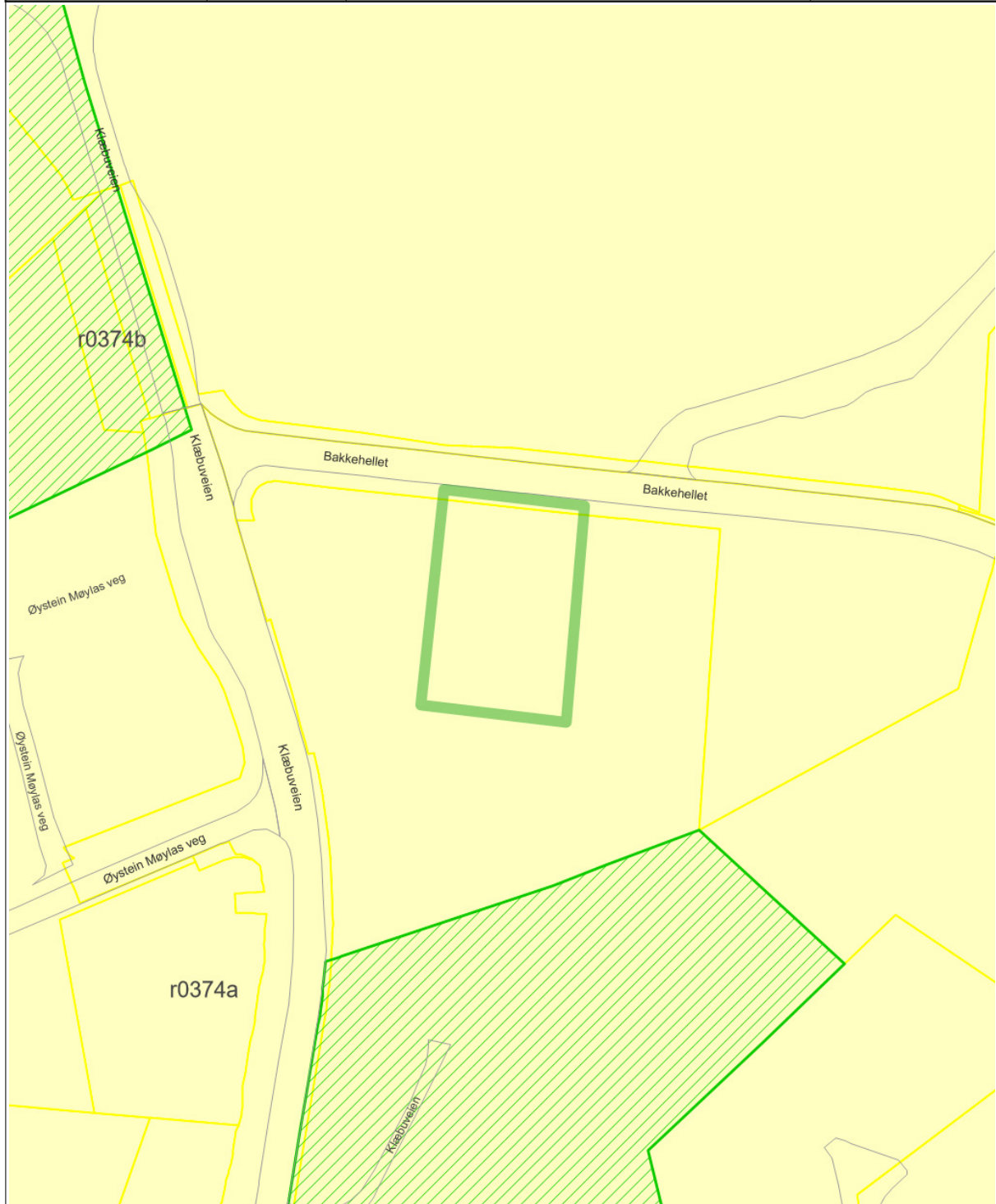
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 17	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Bakkehellet 1A 7031 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense generert		Eiendomsgrense fiktiv		Veg
	Område med innsigelse		Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6		Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
	Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Forbudsgrense vassdrag		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - bro		Kollektivtrase		Fjernveg
	Hovedveg		Hovedvegnett sykkel		Byggesone 1
	Byggesone 2		Byggesone 3		Offentlig eller privat tjenesteyting
	Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse		Idrettsanlegg
	Framtidig idrettsanlegg		Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 71	Bnr: 17	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Bakkehellet 1A 7031 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



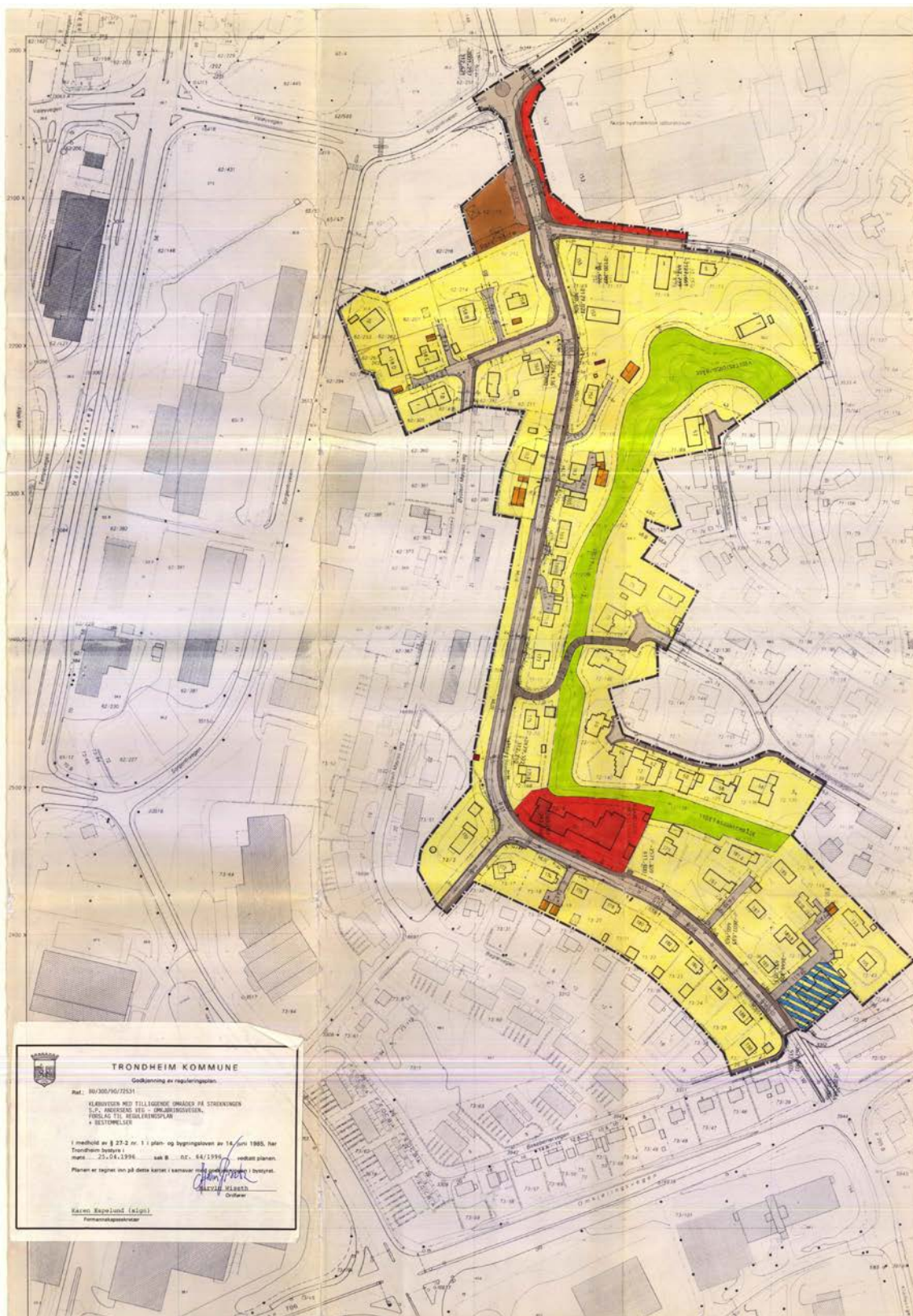
RpOmråde forslag



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Veg
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Midlertidig bygge- og anleggsområde
	Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert støttemur		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Midlertidig bygg- og anleggsområde		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Bussterminal		Felles grøntareal		RpBestemmelseOmråde
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Renovasjonsanlegg		Kjøreveg
	Fortau		Sykkelveg/-felt		Annen vegggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass		Grønnstruktur		Blå/grønnstruktur
	Naturområde		Frrområde		



TEGNFORKLARING

J.P. PLAN - OG BYGNINGSLEGENS SKE



1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIGER
- KONTORBYGGER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNUTYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- Kjørebane (inkl. skulder)
- Trafikkdekk, snøopplag, skjæring, fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GAMVEG, SKULEVEG, FORTAU (inkl. skulder, snøopplag, v. l.)
- GASSFYLLESTASJON FOR BUSS
- GROSJEMOLDEPLASS

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HØDSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- PARKVILT
- VEGETASJONSOMRÅDE
- FRISIKTSOMRÅDE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDPLASS OG ANNET FELLESAREAL

8. FORNYELSESSOMRÅDER

- TETTBESYGGELE SOM SKAL FØRYES

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNEN PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYSMBOLER

- reguleringsgrense
- byggesgrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- regulert eksisterende veg
- avvisning av anskjøst

Tilsett etasjefelti angis med tall på planen

TRONDHEIM KOMMUNE

Avdeling Byutvikling

Reguleringsplan for Klæbuvegen med tiliggende områder på strekningen S.P. Andersens veg - Onskjærvegen.

Uttalelse av:
TORBJØRN E. ALSTAD
Kommuneplanlegger, Trondheim Kommune

SAKSBEHANDLING:

Nr.	Dato	Behandler	Oppfølging
1	13.08.93	Ø. M. M.	
2	12.08.93	Ø. M. M.	
3	23.01.94	Byggesjef	

ENDRET:

Nr.	Dato	Behandler	Oppfølging
1	13.08.93	Ø. M. M.	
2	12.08.93	Ø. M. M.	
3	23.01.94	Byggesjef	

MALESTOKK:

1:1000

REGULERINGSPLAN:

374

TEGNING:

01

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan.

Nr.: 80/300/76/72531

KLÆBUVEGEN MED TILIGGENDE OMÅDER PÅ STREKNINGEN
S.P. ANDERSENS VEG - ONSKJÆRVEGEN,
FØRSLAG TIL REGULERINGSPLAN
+ BESTEMMELSER

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og byggesloven av 14. juni 1985, har
Trondheim byutvikling i saks nr. 80/300/76/72531 vedtatt planen
dato 23.04.1994. Sak nr. 80/300/76/72531.

Planen er tegnet inn på dette kartet i sammenheng med planarbeidet i byutvikling.

Karen Røysund (sign)
Formannskapet



R374. Bystyret 25.04.96

SANDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

BU 90/72531

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KLÆBUVEGEN
MED TILLIGGENDE OMRÅDER PÅ STREKNINGEN S.P. ANDERSENS VEG -
OMKJØRINGSVEGEN.

Plandato: 20.05.92

Dato for siste revisjon av planen: 20.07.95

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 20.07.95.

Dato for bystyrets vedtak: 25.04.96

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med
reguleringsgrense på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDE, herunder

- boliger
- kontor/bolig
- offentlige bygninger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE, herunder

- fortau
- kjørebane
- trafikkdele
- drosjeholdeplass
- gassfyllleplass for busser

FRIOMRÅDE, herunder

- turveg

FAREOMRÅDE, herunder

- nettstasjon

SPESIALOMRÅDE, herunder

- frisiktsone ved veg
- vegetasjonsområde
- parkbelte

FELLESOMRÅDE,

- felles avkjørsel
- felles garasjeanlegg

1. BYGGEOMRÅDE

- 1.1 Med byggemelding av ny bebyggelse skal det følge en situasjonsplan som viser bebyggelses plassering, behandling av utearealet samt plassering av garasje/carport eller andre uthus selv om disse ikke skal oppføres samtidig.
- 1.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser, forøvrig skal bygningsrådet bestemme plasseringen i hvert enkelt tilfelle.
- 1.3 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk som harmonerer med omgivelsene. Bygningsrådet kan bestemme utvendige farger herunder farger på tak.

Boligområder

- 1.4 For områdene gjelder en tomteutnyttelse $TU = 35\%$, dvs. at bygningenes bruksareal (BRA) ikke skal overstige 35% av tomtas nettoareal.

Bebyggelsen på de fradelte tomter av Klæbuv. 158, 158B og 158C kan oppføres i 2 etasjer. Med 2 etasjer forstås i denne sammenheng 1 etasje pluss et innredet loft. Takvinkel settes til mellom $35^\circ - 40^\circ$.

Bebyggelsen på de foreslåtte fradelte tomter av Klæbuv. 159, 162 og 163 kan oppføres i 2 etasjer. Den ene etasjen kan være sokkeletasje, og takvinkelen settes inntil 25° .

Område for blanding kontor/bolig

- 1.5 For området gjelder en tomteutnyttelse $TU = 39\%$

Offentlig formål

- 1.6 Området skal nyttes til pleieinstitusjon.
Utnyttelsen skal ikke overstige eksisterende tomteutnyttelse.

2. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE.

- 2.1 Det angitte trafikkområde tillegges areal for gassfyllestasjon for busser i plan nr. 1138F (vedtatt 01.10.92) § 2.3 i bestemmelsene for nevnte plan gjøres gjeldende for foreliggende plan.
- 2.2 Innenfor område for trafikkdelers skal arealet parkmessig behandles.
- 2.3 Innenfor området er det ikke tillatt med avkjørsler til offentlig veg utover de som er vist med pil på plankartet.

- 2.4 Innenfor område til drosje skal restarealer gis parkmessig behandling.

3. FRIOMRÅDE.

- 3.1 Området skal nyttes som turveg samt som atkomstveg for eiendommen gnr. 72, bnr. 10.

4. SPESIALOMRÅDE

- 4.1 Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.
- 4.2 I vegetasjonsområdet tillates det ikke oppført bygninger. Vegetasjonen skal bevares slik at områdets visuelle karakter beholdes, at erosjon forhindres og at områdets funksjon som fuglebiotop ikke blir forringet.
- 4.3 Innenfor det angitte parkbeltet skal eksist. vegetasjon bevares i størst mulig grad og området skal parkmessig behandles. Det kan anlegges voll som skjerm mot bolig-bebyggelsen.

5. FELLESOMRÅDER

- 5.1 Fellesavkjørsler er felles for følgende eiendommer benevnt med gårds- og bruksnummer:

FA2	62/435, 62/305, 62/261
FA3	62/207 samt tomt som skilles ut fra denne
FA4	62/212 samt tomt som skilles ut fra denne og tomt som skilles ut fra 62/214
FA5	71/11, 71/12
FA6	71/10 samt tomt som skilles fra denne og 71/9
FA7	72/31, 72/209
FA8	72/213 og 71/32
FA9	73/18, 73/19
FA10	72/29, 72/35, 72/115, 72/38
FA11	72/36, 72/41, 72/43, 72/44, 72/45, 72/159, 72/190
FA12	72/45, 72/159,

- 5.2 Felles garasjeanlegg, FG1 er felles for eiendommene 72/45 og 72/159.

6. FELLESBESTEMMELSER.

- 6.1 Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Trondheim kommune.



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 eieendom (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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bakkehellet 1A
7031 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre