

Velkommen til

Hanna Winsnes' veg 3, 7045 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hanna Winsnes' veg 3
7045 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-	**BRA/BRA-i**	93 / 68 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	3 999 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	227 251,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	4 226 747,-	**Byggeår**	1947
Felleskostnader pr. mnd.	kr	5 652,-	**Etasje**	1. etasje

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hanna Winsnes' veg 3, 7045 Trondheim

Registerbetegnelse
Andelsnr. 53 i STRINDHEIM HAGEBY BORETTSLAG, org.nr. 948924404, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	4 217 251,-
Prisantydning	kr	3 990 000,-
Andel fellesgjeld	kr	227 251,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	4 226 747,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 237 447,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 5 652,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
- Felleskostnad renter: 1.221,-
- Felleskostnad avdrag: 249,-
- Felleskostnad driftsdel: 3.685,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 497,-

Etter samtale med styreleder i borettslaget vil mest sannsynlig både felleskostnader og andel fellesgjeld øke i årene som kommer. Det er dog uvisst hvor mye og når dette vil skje. Borettslaget har ifølge styreleder et ønske om å holde disse så lave som mulig. Til info vil trolig felleskostnader de kommende årene gradvis økes noe, for å spare opp/unngå at de blir "for høye" i fremtiden.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 32 147 566,- pr 04-08-2026

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517340765, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 54
Saldo per 04.08.2026: 27 147 566
Andel av saldo: 191 906
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Flytende rente

Lånenummer: 90517458332, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.08.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 04.08.2026: 5 000 000
Andel av saldo: 35 345
Første termin: 30.06.2026Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 31.12.2058)

Se punkt "felleskostnader" ifm. ytterligere info knyttet til fremtidig økning av felleskostnader og fellesgjeld.

IN-Ordning
Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester.

Forretningsfører
TOBB

Det forutsettes at interessenter setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 93 m²
TBA: 21 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at
resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1. etasje

Parkering
P-plass på felles oppstillingsplass på borettslagets tomt.

Borettslaget eier 40 frittstående garasjer i rekke. P-plass i garasje må søkes styret. Tildeling etter ansiennitet. Det arbeides med å tilrettelegge for lading på samtlige garasjer. Se for øvrig lagets hjemmeside om parkering

Borettslagets eiendom
Gnr. 13, Bnr. 19, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 64 579 m².

Byggeår
1947 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Entrè, bad, stue, kjøkken, toalettrom og 2 soverom.

Eksternt bruksareal:
Loftsetasje: 1 bod
Kjelleretasje: 2 boder.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Entré (5,5m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.
Bad (3,1m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil og belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med tett gulvskinne og glassvegg/skyvedør. Naturlig avtrekk.

Stue (21,7m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Vedovn. Varmepumpe. Teleuttak. Utgang til veranda/terrasse.

Kjøkken (9,1m²):
Laminat på gulv. Malt trepanel på vegger med laminerte plater over deler av benker. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Det er avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Automatisk lekkasjestopper er etablert under oppvaskbenken.

Toalettrom (1,5m²):
Laminat på gulv. Malt trepanel på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. I tillegg er det etablert panelovn. Naturlig avtrekk.

Soverom 1 (11,2m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Panelovn. Røykvarsler.

Soverom 2 (12,6m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Røykvarsler.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Bygget er en 4-mannsbolig oppført i 1947 hvor leiligheten ligger i 1. etasje. Grunnmuren er i støpt betong, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er i treverk. Yttervegger i tre som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med steinbelagte metallplater. Vinduer med 2 og 3-lags glass.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Integrerte hvitevarer medfølger og gir i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 25.09.1956
Det foreligger imidlertid verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge Trondheim kommune.

Vedlagt ligger:
- Byggetilalatelse for fasaderehabilitering datert 01.06.1994
- Begjæring om tillatelse ti å ta i bruk datert 02.11.1949

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Trondheim kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Boligen er oppført før 1965, og det er ikke uvanlig at boliger oppført på denne tiden mangler både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Oppvarming
- Elektrisk
- Varmepumpe (fra 2019)
- Vedfyring (det er satt ned stålrør i pipeløp i regi av borettslaget i moderne tid)

Ventilasjon: Periodisk avtrekk.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
ORANSJE F
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

Det er til info lagt fiber inn til boligen.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og anlegg iht. Kommuneplanens arealdel 2022-20234 (27.03.2025)

Gjeldende regulering for eiendommen har PlanID:
- 5001 r0206 Området Bromstadvegen - Brøsetvegen, Dalkantvegen Innherredsvegen (26.2.1987).
- 5001 r0206b Reguleringsplan for rundkjøring i krysset Kong Øysteins veg / Bromstadvegen samt 5 eiendommer (9.7.1987).
- 5001 r0206f Endring av Belbuvegen i kryss med Gartnerivegen (26.9.1988).
- 5001 r0206o Belbuvegen 14, gnr. 12/168, Trondheim. Reguleringsendring (29.3.1995).

Eiendommen er regulert til blant annet boligbebyggelse, industri, forretningskontor, fortau mm.

- r20210022 Bromstadvegen, strekningen Kong Øysteins veg - Tungasletta, og del av Bromstadekra (7.3.2024).

Hensikten med planen er å etablere en sammenhengende hovedrute for gående og syklende langs Bromstadvegen og Bromstadekra, som del av Bromstadruta mellom Persaunet og Angelltrøa.

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med PlanID:
- r20180055 Planprogram. Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen.

Hensikten med planarbeidet er å utvikle en klimavennlig bydel med lavt klimagassutslipp og planlegge for nabolag med gode bokvaliteter, fellesskap, deling og frodige uterom med plass til dyrkning. Området skal ha god funksjonsblanding, gjennomgående grønnstrukturer, attraktive byrom og fokus på grønn mobilitet. Det planlegges for boliger, forretning, helse- og velferdssenter, skole med idrettsfasiliteter, svømmehall og barnehager.

- r20240028 Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25.
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av et nytt kvartal på Bromstad. Foreslått utbygging består av boligbebyggelse, forretning/tjenesteyting og parkering i kjeller og delvis i første etasje, inklusive tilhørende funksjoner som fellesareal og parkering. Utadrettet næringsvirksomhet foreslås på bakkeplan mot Kong Øystein veg.

- r20240040 Brøsetvegen, strekningen Gildheim-Brøset. Hensikten med planen er å legge til rette for et sammenhengende hovednett for sykkel som gir god framkommelighet for syklister og gående, og som oppleves trygt og trafikksikkert for alle brukere.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens arealdel, målebrev, etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som:
Primærbolig: kr 935 414,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 741 655,- for 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
kr 713,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 04-08-2026

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. Ta kontakt med megler for å få opplyst hvor mange som har meldt interesse.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Eier
Pål Furu Kamsvåg og Julie Schjerve

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

Meglers kommentar til areal:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder:

- Opprinnelig kott er i dag innlemmet i dagens toalettrom. Dette er et søknadspliktig tiltak.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig

ØKONOMI:
Strindheim Hageby Borettslag sitt regnskap ved utgangen av 2025:

Driftsresultat: -615.688,-
Årsresultat: -2.150.640,-
Egenkapital: 888.098,-
Disponible midler: 107.014,-

Det er/var budsjettert med høyere felleskostnader og gjort låneopptak i 2026 for å bedre likviditeten.

Generalforsamlingen vedtok i 2026 å øke dekningen til oppussing av fellesareal inntil 35.000. Det må være minst 15 år siden borettslaget tidligere har gitt støtte til oppussing av felles areal for at søknad om oppussing skal bli vurdert. Økningen finansieres gjennom en mindre økning i felleskostnadene fra 01.01.2027, i henhold til styrets forslag/budsjett.

Nyttig info:

BORETTSLAGET:
- Borettslagets har egen hjemmeside: http://www.strindheimhageby.no.
- Utendørs vedstabler og trampoline er søknadspliktig

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom.

REHABILITERING
Oppstart av rehabilitering/vedlikehold mars i 2025. Maling av fasader og skifte av vinduer eldre før 2000. Kontakt styret for nærmere informasjon, eller se borettslagets hjemmeside: https://www.strindheimhageby.no/

PÅBYGGING AV HUSENE/UTVIDELSE AV AREAL
Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 10.05.2006.
Frivillig utbygging etter tegninger fra arkitektkontoret Grimstad & Tønsager tillates for alle opprinnelige 3-roms leiligheter i Strindheim Hageby Borettslag. Eventuelle begrensinger kan kun skje ved reguleringsplan, eksterne avtaler, offentlige myndigheter og forvaltning.

På grunn av høyspentledningen som går gjennom borettslaget, kan leilighetene i Camilla Collets vei nr 1, 2, og 3 og Hanna Winsnes vei nr 1 som vender mot høyspentledningen, får problemer med å bygge tilbygg. Disse leilighetene kan fremdeles ha mulighet for benyttelse av kjeller og loft. Dette forhindrer ikke en søknad om tilbygg, men avtale med Trondheim Energiverk AS må taes hensyn til i saksbehandlingen.

Utbyggingen forutsetter at beboerne følger borettslagets interne kontrakter og fordelingsnøkkel. Med fordelingsnøkkel menes deling av felles utgifter til oppføring av tilbygg på samme side av huset.

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

ANNEN INFORMASJON
Ta kontakt med styret før du setter i gang med følgende:
- Oppsetting av plattinger etc.
- Utskifting av varmtvannsberedere.
- Oppussing av bad.
- Utskifting av sluk på badet.
- Oppussing av trapp.
-Se vedtekter.
Styret refunder bytte av sluk og bereder inntil et bestemt beløp. Kontakt styret.

DYREHOLD:
Søknad om dyrehold ligger på borettslagets hjemmeside. Se husordensregler.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 000,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 20 000,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr 10 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.200,-
Fotograf kr. 4.250,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5.508,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 23-06-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
- Utvendig - Vinduer/verandadør
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Ildsted
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - Etasje - Bad - Ventilasjon
- Spesialrom - Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Spesialrom - Etasje - Toalettrom - Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET:
- Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.
- Høyden på rekkverket på verandaen er under dagsens forskriftskrav på 100cm.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Kommentar mht. takstmanns vurdering av påvist oppsprekking og riss i overflater i servantskå (på WC):
Dette punktet i tilstandsrapporten har av selgerne blitt utbedret i etterkant av signert tilstandsrapport.. Selgerne har sommeren 2026 montert en ny servant, samt ny baderomsinnredning på WC.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og
godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler.

Registrerte endringer fra disse er:
- Opprinnelig kott ved toalettrom er i dag innlemmet i toalettrommet.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Vannlekkasje tak fra bad i 2 etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Polygon
Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og nye spotter i tak.

Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja.

Vannlekkasje på kjøkken i mai 2026. Avløpsrør under kjøkkenbenk hadde sklidd fra hverandre slik at det kom vann under gulv på kjøkken. En forsikringssak som gikk på borettslaget sin forsikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?
2026

Firmanavn:
Kowalczyk Byggservice, Værnes VVS.

Beskrivelse av arbeidet:
Gammelt gulv fjernet, og nytt gulv lagt av Kowalczyk Byggservice. Rør utbedret av Værnes VVS.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja

Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
Firmanavn: Varmt hjem
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjult elektrisk anlegg på stue, gang og begge soverom. Utført som vennetjeneste av faglært elektriker.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæringsskjema datert 19.05.2026
- Tilstandsrapport datert 23.06.2026
- Energiattest
- Byggegodkjente tegninger datert 25.09.1946
- Begjæring til å ta i bruk bolig datert 02.11.1949
- Byggetilalatelse for fasaderehabilitering datert 01.06.1994
- Begjæring om tillatelse ti å ta i bruk datert 02.11.1949
- Vedtekter for Strindheim Hageby Borettslag
- Ordensregler for Strindheim Hageby Borettslag
- Husordensregler for Strindheim Hageby Borettslag
- Årsmelding 2025
- Innkalling til ordinær generalforsamling i Strindheim Hageby Borettslag datert 03.06.2026
- Protokoll til ordinært årsmøte datert 03.06.2026
- Resultatregnskap 2025
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

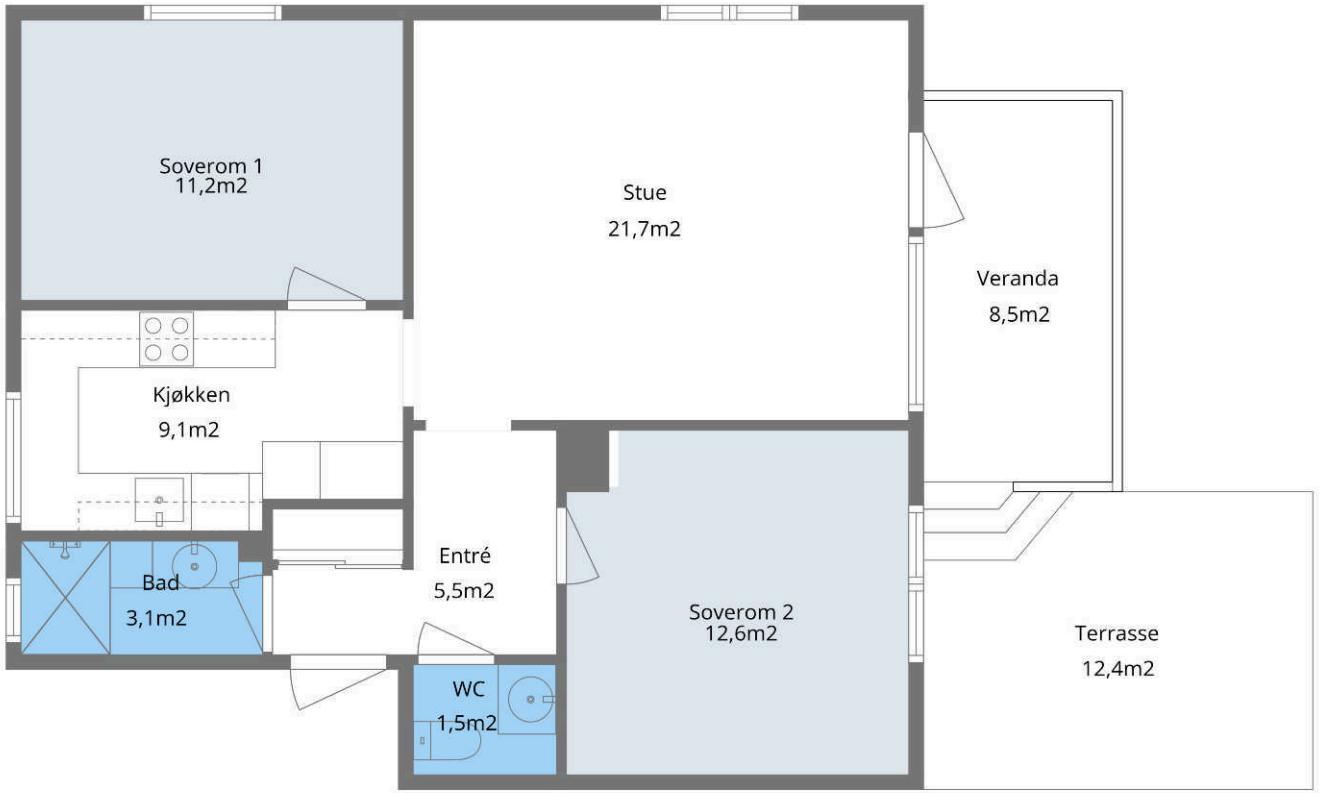
Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.hansen.sundland@em1.no

Samuel Storleer
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 406 20 816
Epost: samuel.storleer@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


weber










PENGELAND








weber












Miele




KAPITALEN
UPHEAVAL
HABITAT
Kongo
FABRIKKEN






TOYS
TOYS



















Notater

HANNA WINSNES' VEG 3

Nabolaget Strindheim/Leangen travbane - vurdert av 93 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Strindheim Hageby	Linje 10, 12, 15	4 min / 0.3 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	14 min / 1.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min / 4.3 km
Trondheim Værnes		26 min

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.)	558 elever, 27 klasser	8 min / 0.7 km
Brundalen skole (1-7 kl.)	440 elever, 27 klasser	24 min / 1.9 km
Eberg skole (1-7 kl.)	394 elever, 21 klasser	6 min / 2.1 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	90 elever, 3 klasser	23 min / 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	549 elever, 27 klasser	5 min / 2.2 km
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	6 min / 2.7 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	7 min / 2.7 km

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

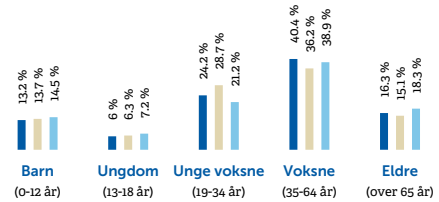
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (1-5 år)	64 barn	7 min / 0.6 km
Leangen kulturbarnehage (1-5 år)	62 barn	7 min / 0.6 km
Tyholttunet barnehage (0-5 år)	39 barn	12 min / 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad	PostNord, søndagsåpent	7 min / 0.5 km
Coop Prix Persaunet	PostNord	10 min / 0.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 82/100

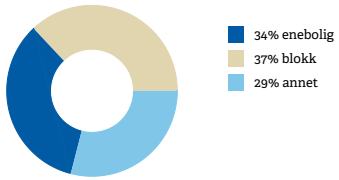
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Strindheim skole	Aktivitetshall, ballspill	7 min / 0.6 km
Strindheim kunstgressbane	Fotball	9 min / 0.6 km
3T-Leangen		11 min
Impuls Treningssenter Leangen		14 min

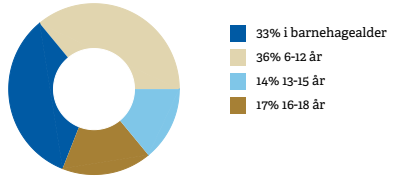
BOLIGMASSE



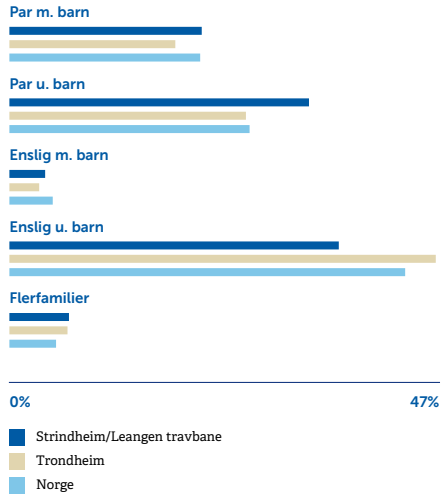
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	11 min
Apotek 1 Strindheim	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



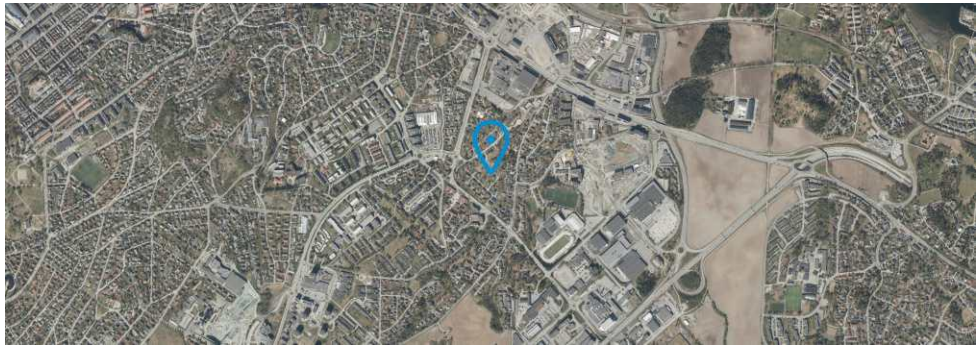
FAMILIESAMMENSETNING

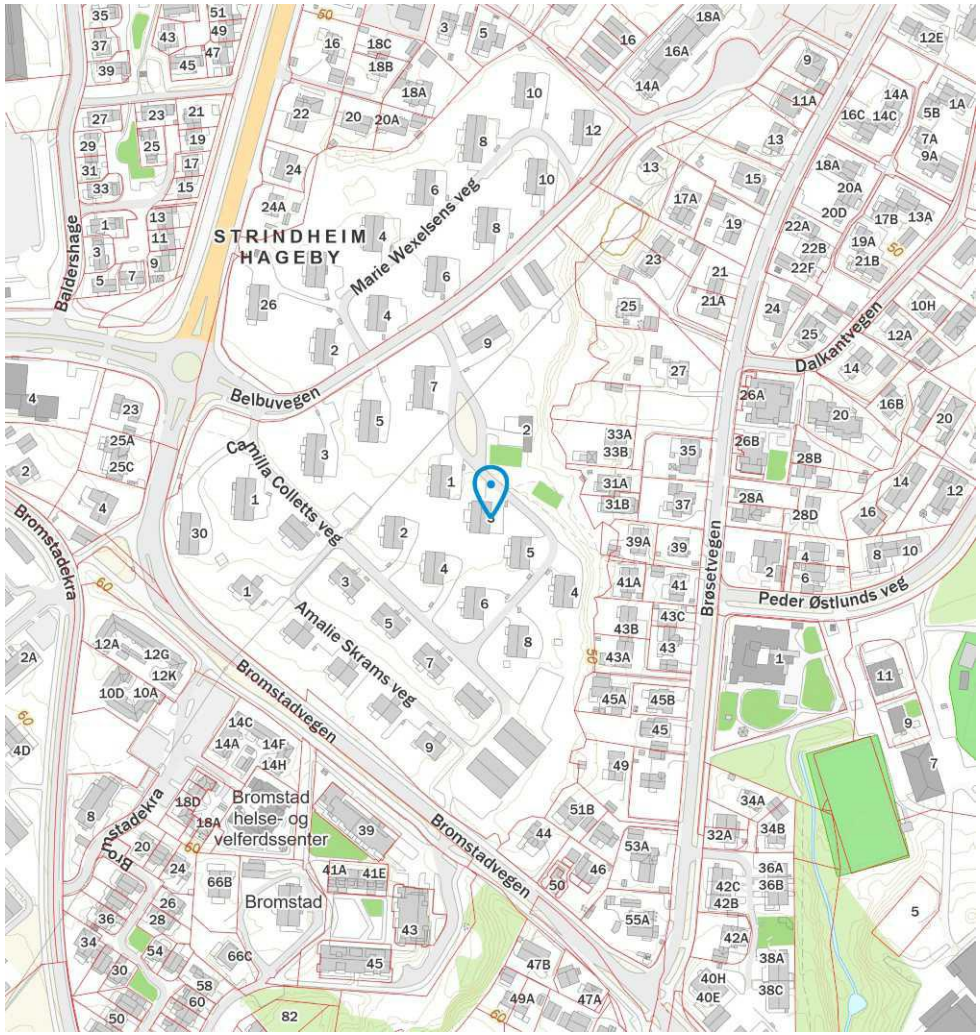


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Schjerve, Julie
24.08.2026
Signed bankID

Kamsvåg, Pål Furu
24.08.2026
Signed bankID

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

Pål Furu Kamsvåg

Julie Schjerve

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hanna Winsnes' veg 3
7045 TRONDHEIM

5001-13/19/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Vannlekkasje tak fra bad i 2 etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Polygon
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og nye spotter i tak.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Vannlekkasje på kjøkken i mai 2026. Avløpsrør under kjøkkenbenk hadde sklidd fra hverandre slik at det kom vann under gulv på kjøkken. En forsikringssak som gikk på borettslaget sin forsikring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Kowalczyk Byggservice, Værnes VVS

Beskrivelse av arbeidet: Gammelt gulv fjernet, og nytt gulv lagt av Kowalczyk byggservice. Rør utbedret av Værnes VVS.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Varmt hjem
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmepumpe

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Nytt skjult elektrisk anlegg på stue, gang og begge soverom. Utført som vennetjeneste av faglært elektriker.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Leilighet i 4-mannsbolig
Hanna Winsnes' veg 3 , 7045 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 13, bnr. 19
Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1610 **Eiendomsverdi ref nr:** IV6037

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hanna Winsnes' veg 3 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 19
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4-mannsbolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Bygget er en 4-mannsbolig oppført i 1949 hvor leiligheten ligger i 1. etasje. Grunnmuren er i støpt betong, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er i treverk. Yttervegger i tre som utvendig er kledd med stående trepanel. Taket har saltaksform og er tekket med steinbelagte metallplater. Vinduer med 2 og 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Entré (5,5m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malte plater i himling.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Røykvarsler.

Stue (21,7m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Vedovn. Varmepumpe. Teleuttak. Utgang til veranda/terrasse.

Soverom 1 (11,2m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Panelovn. Røykvarsler.

Soverom 2 (12,6m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Garderobeskap. Røykvarsler.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,1m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malte plater i himling med integrert belysning. Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil og belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med tett gulvskinne og glassvegg/skyvedør. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (9,1m²): Laminat på gulv. Malt trepanel på vegger med laminerte plater over deler av benker. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Det er avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Automatisk lekkasjestopper er etablert under oppvaskbenken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom (1,5m²): Laminat på gulv. Malt trepanel på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. I tillegg er det etablert panelovn. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmepumpe.
Sikringsskap.
Automatisk lekkasjestopper.
Teleuttak.
Varmtvannstank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 4-mannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

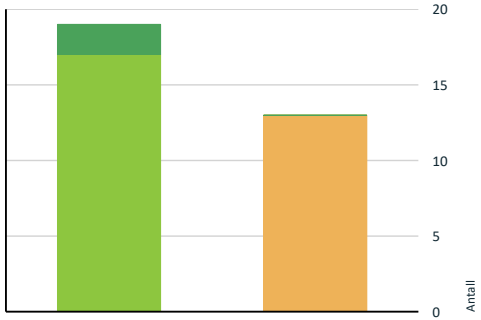
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig kott ved toalettrom er i dag innlemmet i toalettrommet.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omfatter primært gjeldende andelsnummer, men på grunn av at bygningen har fire enheter eller mindre, kreves det rapport som også omfatter andre tilgjengelige bygningsdeler og fellesarealer som kan være relevant. Det er ikke utført befaring av de andre seksjonene i bygget.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet i 4-mannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer/verandadør Gå til side

Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass og rammer. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap. Det er i tillegg påvist overflateslitasje på karmer utvendig.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist en høydeforskjell på 16mm innenfor to meter på kjøkken. Målingen er utført fra åpning mellom kjøkken og stuen og til døråpning til soverom 1 (1,21m)

Innvendig > Ildsted Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist sprekk i ildsfast stein i vedovnen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført utskiftinger, fornyelser eller andre tiltak på byggets vann- og avløpsledninger etter byggeår. Basert på tilgjengelig informasjon forventes det at vann- og avløpsnettet er fra byggeår, og at over halvparten av forventet levetid for materialene er oppbrukt.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Hanna Winsnes' veg 3 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 19
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det er montert vindu med omramminger av ikke-fuktbestandig materiale i dusjsonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist en høydeforskjell på 3mm fra flis ved terskel til topp slukrist i både dusjsonen og ved servantinnredning. Dette tilsvarer ca. flatt gulv. I tillegg er det påvist bom/hulrom under enkelte fliser på grunn av manglende limheft.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist oppsprekking og riss i overflater i servantskålen mot bunnventilen.

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det mangler synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd/skjult sisterne. I tillegg er det ikke etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper iht. krav for skjulte vannkoblinger i rom uten sluk.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, samt at det mangler styrt tilluftsventilering ved lukket dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

- Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

- Høyden på rekkverket på verandaen er under dagsens forskriftskrav på 100cm.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4-MANNSBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og bygningsdeler er kun generelt preget av aldersmessig slitasje som er forventet for et bygg oppført i 1947. Enkelte elementer hra blitt fornyet underveis, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på vedlikeholdshistorikk. På bakgrunn av byggets alder må det uansett etterhvert påregnes behov for videre vedlikehold og utskiftninger av enkelte bygningsdeler, noe som er normalt for denne type bygg. For full vedlikeholdshistorikk og for fremtidige vedlikeholdsplaner må styret i borettslaget kontaktes.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har takrenner, nedløpsrør og øvrige beslag i foliert/lakkert metall.

Til orientering bør takrenner og nedløpsrør jevnlig inspiseres og rengjøres for å forebygger fuktskader, dannelser av istapper, beskytte mot unødvendige fuktbelastninger i rom under terrengnivå og forringelse av materialene. Jevnlig rengjøring bør følges opp som ordinært vedlikehold av utvendige fasader.

Nedløp og beslag hører under felles ansvar i borettslaget, og for full vedlikeholdshistorikk eller fremtidige vedlikeholdsplaner må styret kontaktes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som utvendig er vindtettet og avstivet med asfaltplater før luftelekter, musebørster og trepanel. Det er påvist god lufting i nedre del av kledning.

Til informasjon så er ytterveggskonstruksjonen en lukket konstruksjon med svært begrenset tilgang for å kontrollere oppbygging/tilstand.

Det er opplyst av boortettslaget at kledningen er skiftet rundt 1995 og overflatebehandlet i perioden mellom 2008-2010. Lokale utskiftninger av omramminger og panel rundt vindusskiftet i 2021 er også utført.

TG 2 Vinduer/verandadør

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer og verandadør med malte trekarmer og 3-lags glass som er datert 1983, 1990 og 1994.

Selger opplyser at vinduene/verandadøren er under vedlikeholdsplanen, og skal skiftet løpende i tiden fremover. Prosjektet er påstartet i regi av borettslaget per dags dato.

Hanna Winsnes' veg 3 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 19
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gjennomgående høy alder på glass og rammer. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap. Det er i tillegg påvist overflateslitasje på karmer utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak med vinduene/døren. Ved eldre vinduer vil det dannes sprekker og slitasje i vinduskarmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor å gjennomføre jevnlig vedlikehold av vinduene, spesielt utvendige overflater. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling. Det anbefales også at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

For full visshet og avklaring om andelseiers vedlikeholdsansvar må styret kontaktes.

TG 1 Vinduer - nye

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer med fabrikkmalte karmer/rammer og 2-lags isolerglass. Vinduene har produksjonsår 2019.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Leiligheten har lakkert heltredør med malt innside av ukjent eldre dato.

TG 1 Veranda

Beskrivelse

Veranda er oppført i impregnert treverk som er innfestet/oppheng i vegglivet og ført ned på trepilarer som er understøttet på støpte fundamenter i grunn. Bjelkelaget er belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk er i malt treverk. Tilkomst via stuen eller fra fellesareal.

Til generell orientering er altaner som er innfestet i vegglivet en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Konstruksjonen utsettes for store påkjenninger fra nedbør, temperatursvingninger og mekanisk slitasje. Eventuelle svikt i utførelse og tetting mot vegglivet kan føre til vanninntrenging i veggkonstruksjonen. Skjulte konstruksjoner lar seg ikke visuelt kontrollere, og lekkasjer oppdages ofte først når skaden er blitt omfattende. Forholdet gir derfor økt risiko for fukt- og råteskader og redusert levetid.

TG 1 Markterrasse

Beskrivelse

Leiligheten har markterrasse med tilkomst fra egen veranda eller via fellesareal. Konstruksjonen er oppført direkte mot mark i impregnerte materialer på synlige deler under gulv. Skillevegg i malt treverk.

På grunn av tilkomst for visuell kontroll, er ikke oppføringen og fundamenteringen under terrassegulvet videre kjent, da med tanke på understøttelse/bæring, men det er ikke funnet unormale forhold ved kontroll av overflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har oppgraderte overflater etter byggeår av varierende alder. Overflatene fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i trebjelkelag. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikkontroll på stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist en høydeforskjell på 16mm innenfor to meter på kjøkken. Målingen er utført fra åpning mellom kjøkken og stuen og til døråpning til soverom 1 (1,21m)

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Målt høydeforskjell som overstiger toleransene kan indikerer at etasjeskillet/gulv mot grunn har deformasjoner eller svanker utover det som anses som normalt. Dette kan skyldes naturlig setning i konstruksjonen, alder og materialbevegelser, eller svikt i bærekonstruksjonen. Avviket gir ikke nødvendigvis redusert funksjon i daglig bruk, men kan medføre opplevelse av skjeve gulv, påvirke innredning og møblering, samt ha betydning ved videre oppussing eller legging av ny gulvoverflate.

Det vil alltid være påregnelig at det over tid oppstår noe setninger i konstruksjoner, det er derfor er det ikke unormalt med mindre skjevheter. Registrerte høydeforskjell vurderes til å være innenfor det som er å forvente fra byggets alder, samt at det er lite sannsynlig for videre utvikling.

TG 1 Pipe

Beskrivelse

Bygget har mursteinspipe fra byggeår som er beslått med pipehatt i metall over tak. Pipeløpet er rehabilitert med røykrør i stål i regi av borettslaget. Sotluke er plassert i kjeller.

TG 2 Ildsted

Beskrivelse

Det er montert lukket vedovn av ukjent alder i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekk i ildsfast stein i vedovnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekker i ildfast stein i vedovnen svekker ovnens isolasjonsevne og forbrenningseffektivitet, fører til dårligere varmeutnyttelse og kan i verste fall føre til at varmen skader ovnens ytre deler eller omgivelser. Utbedring av ildfaste steiner er derfor å anbefale. Sprekkene er per tidspunkt av mindre art og er ikke gjennomgående. Lokale utbedringer som tetting med ovnskitt (ildfast fugemasse) må påregnes for å unngå lekkasje av røyk og gasser samt bevare ovnens funksjon. Ved videre utvikling må utskiftning av ildfaste steiner utføres.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og profilerte dørblader av ukjent alder.

Enkelte dører har mindre slitasje som sår/hakk i overflater/karmer. Dette går ikke ut over dørenes tiltenkte funksjon og er vurdert til kun å være av estetisk betydning.

VÅTROM

Hanna Winsnes' veg 3 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 19
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

I henhold til opplysninger i tidligere salgsoppgave er våtrommet pusset opp i 2007. Det foreligger eller er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygning av rommets skjulte konstruksjoner eller om arbeidene er utført av innleide håndverkere.

Himlingen er oppgradert i forbindelse med vannlekkasje fra overliggende etasje i 2017.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malte plater i himling med integrert belysning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert vindu med omramminger av ikke-fuktbestandig materiale i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det montert vindu i dusjsonen, hvor materialene er av ikke-fuktbestandig materiale. Vinduet bør derfor sikres mot vannsprut/fuktpåkjenning fra dusjsonen med sprutgardin eller lignende. På sikt anbefales det å bytte til fuktbestandige materialer. Frem til dette må det påregnes jevnlig overflatebehandling for å sikre materialene mot fukpåkjenning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på både vindu og omkringliggende konstruksjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over etasjeskille i trebjelkelag med gulvvarme, påstøp og pålimt flis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist en høydeforskjell på 3mm fra flis ved terskel til topp slukrist i både dusjsonen og ved servantinnredning. Dette tilsvarer ca. flatt gulv. I tillegg er det påvist bom/hulrom under enkelte fliser på grunn av manglende limheft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling. Sklisikkerheten på våtrommet blir dermed redusert, noe som kan påvirke både sikkerhet og brukervennlighet negativt. Svabring av vannsøl må derfor påregnes.

Det må påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling. Som et forebyggende tiltak frem til en rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom. Tilpasset overflatebehandling eller bruk av sklisikre matter kan vurderes som midlertidig tiltak for å bedre sklisikkerheten. Jevnlig kontroll for fukt og slitasje bør også gjennomføres.

Fliser med bom hulrom krever ikke tiltak før de eventuelt løsner eller sprekker, noe det er større risiko for at de kan gjøre ved trykk/støtbelastning eller ved bevegelser i bygget. Utbedring av forholdene kan sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet totalt sett, dersom ikke forholdene forverrer seg.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har to sluk i plastmateriale. Membran med ukjent utførelse. På grunn av at flislim er ført over klemringen er det ikke mulig å visuelt kontrollere overgangen mellom membran og sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Slukene må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning fra gulvflaten.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert servant og skapinnredning med profilerte fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil og belysning. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med tett gulvskinne og glassvegg/skyvedør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist oppsprekking og riss i overflater i servantskålen mot bunnventilen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overfladiske skader på servantinnredninger er naturlig med tanke på bruk og fuktpåkjenninger og forholdene er i all hovedsak estetisk og er ikke ansett som teknisk avvik. Alikevel anbefales det å gjøre lokal utbedring med ny obverflatebehanling i gitt område. Dette vil begrense videre utvikling og eventuelle behov for større utskiftninger.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres naturlig via ventil som er tilkoblet byggets felles kanalsystem ført over tak. . Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Manglende forsert avtrekk kan føre til begrenset avtrekk som vil gi redusert luftkvalitet og dårlig inneklima på sikt.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er fastmonterte innredninger mot alle tilliggende flater, noe som hindrer forsvarlig hulltaking for inspeksjonsmulighet i lukkede konstruksjoner. Formålet med hulltaking er å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet ved å foreta fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen.

I stede for hulltaking ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

Hanna Winsnes' veg 3 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 19
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I henhold til opplysninger i tidligere salgsannonse er kjøkkenet pusset opp i 2014.

Rommet fremstår med laminat på gulv. Malt trepanel på vegger med laminerte plater over deler av benker. Malte plater i himling. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter med integrert stekeovn, mikrobølgeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum med 1-greps blandebatteri (uttrekkbar spyler). Automatisk lekkasjestopper er etablert under oppvaskbenken.

Selger opplyser at gulvflaten er skiftet sommeren 2026 etter vannlekkasje.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via veggmontert kjøkkenventilator over kokesonen.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår som er noe oppgradert i 2012.

Rommet fremstår med laminat på gulv. Malt trepanel på vegger. Malte plater i himling. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantskål med 1-greps blandebatteri. I tillegg er det etablert panelovn.

Selger opplyser at servantskålen er skiftet i juni/juli 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd/skjult sisterne. I tillegg er det ikke etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper iht. krav for skjulte vannkoblinger i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres drensåpning i nedre del av sisternen mot gulv slik at eventuelt lekkasjevann påvises på gulvet. I tillegg må det etableres automatisk lekkasjestopper da rommet ikke har sluk.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet ventileres naturlig via ventil som er tilkoblet byggets felles kanalsystem ført over tak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, samt at det mangler styrt tilluftsventilering ved lukket dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må det etableres styrt avtrekk (elektrisk vifte eller lignende. Det bør også etableres tilluft, for eksempel ved å lage en spalte under dørterskelen eller utsparing i dørbladet, slik at rommet får tilstrekkelig ventilasjon også når døren er lukket. Manglende tilluft kan føre til redusert avtrekk som gir dårligere luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og luktproblematikk.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk da bygget ble oppført, og det er heller ikke krav om utbedring av ventilasjon til dagens krav, men hvis mulig bør det monteres elektrisk vifte.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i kobber. Det er kun synlige vannledninger i leiligheten som er besiktiget/kontrollert. Stoppekran er etablert i felles kjellerareal.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte vannledninger er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke påvist forhold med behov for strakstiltak, men for å få tilstandsgrad 0/1 må vannledninger skiftes ut. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelser, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon, hvor plutselige skader kan oppstå, da både på synlige og skjulte deler av anlegget. Eldre vannledninger er utsatt for rust, korrosjon og sprekkdannelser, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i både synlige og skjulte konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

Lokale avløpsrør og vannlåser er skiftet i forbindelse med oppussing av kjøkken, toalettrom og bad i de respektive år.

Det er gitt opplysninger om at felles rørstammer er skiftet i 2023 i regi av borettslaget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon fra våtrom, toalettrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rom. Øvrig ventilering er via friskluftsventiler i ytterveggen og via åpningsvinduer ved behov.

Til orientering er ventilasjon via ventiler og åpningsvinduer brukerstyrt og må brukes aktivt etter behov gjennom ulike sesongvariasjoner.

TG 1 Automatisk lekkasjestopper

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventil er installert i/under kjøkkenbenken.

Hanna Winsnes' veg 3 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 19
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Leiligheten har oppvarming via luft-til-luft varmepumpe plassert i stuen. Varmepumpen er datert 2019.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og alder. Det presiseres at vurdering av slike installasjoner ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes. Eier opplyser at installasjonen fungerer som tiltenkt.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvannsforsyning via en bereder på 150 liter, plassert i bod i kjeller. Avrenning fra sikkerhetsventilen er ført til rom med sluk. Berederen er datert 1994.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0/1 må tanken skiftes ut. Det er i midlertid ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra høy alder på tanken kan skader plutselig oppstå og en utskiftning innen rimelig tid må derfor påregnes.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Leiligheten har sikringsskap med jordfeilautomater og elektronisk strømmåler plassert i felles trappegang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1949 Anlegget er etablert ved byggeår, men er rehabilitert i nyere tid. Det er ikke kjent omfang av rehabiliteringen da relevante dokumentasjoner ikke er fremlagt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Arbeid utført i selgers eietid er utført av faglært på dugnad. Det finnes ikke papirer på dette. Det er heller ikke kjent hva som finnes av dokumentasjon fra tidligere eiere.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det eksisterer samsvarserklæring på utført brannforebyggende EL-kontroll utført på vegne av borettslaget i 2023. Ut over dette er det ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets generelle alder, samt manglende samsvar med dagens forskriftskrav, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet vurderes som ukjent innenfor rammene av befaringen. Det gjennomføres ikke grunnundersøkelser og det er ikke innhentet dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Det presiseres at massetyper, bæreevne, dreneringsevne og eventuelle forhold som setninger, telepåvirkning eller grunnvannstanden ikke kan vurderes uten geoteknisk undersøkelse.

Eventuelle forhold i byggegrunn kan ha innvirkning på fundamentering, drenering og konstruksjonenes levetid over tid. Videre vurdering må gjøres av kvalifisert aktør ved behov eller mistanke om avvik.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og fuktsikringen av grunnmuren er oppgradert etter byggeår, men på ukjent tidspunkt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller fornyelsen, og forholdene lar seg i stor grad ikke kontrollere uten fysiske inngrep, da dette ligger under terrengnivå. Selv om det ikke er observert konkrete avvik på befaringstidspunktet, bør overflater innvendig jevnlig inspiseres, utvendig terrengforhold anordnes og at nedløp/renner holdes åpne for å i størst mulig grad holde utvendig fuktpåkjenning så lav som mulig.

Siden dreneringer, fuktsikringer og rør ligger i bakken og dermed er en skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, samt normal aldring av materialer. På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av drensledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Hanna Winsnes' veg 3 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 19
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

om avvik eller feil.

Fuktsikring og drenering er borettslagets ansvar, og for full vedlikeholdshistorikk, samt fremtidige vedlikeholdsplaner må styret kontaktes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betong som utvendig er pusset og malt. Innsiden av grunnmuren er fritt eksponert med malte flater. Fundamenter er under bakken og lar seg ikke visuelt besiktige/kontrollere. Det er ingen tegn til svikt i fundamenteringen på åpne flater.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i flatt terreng med opparbeidede partier på visuelt synlige deler av grunnmuren. Anordning av terrenforholdet er borettslagets ansvar.

Til informasjon er det viktig at terrengforholdene etableres med fall bort fra grunnmuren slik at overflatevann ledes naturlig bort fra bygningskroppen. I kombinasjon med eldre eller usikker drenering vil eventuelt fall mot bygningkroppen gi økt fuktbelastning over tid og dermed gi en forhøyet risiko for fuktproblematikk i rom under terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger mellom bygningen og offentlig nett er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningstypen og materialet vurderes som ukjent innen rammene for befaringen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår.

Siden førte rør ligger i bakken og dermed er skjult konstruksjon, gjøres det oppmerksom på at tilstand og eventuell restlevetid ikke kan vurderes av takstingeniør ved ordinær befaring. Slike installasjoner kan over tid påvirkes av blant annet setninger og grunnforhold, telepåvirkning, anleggsarbeider i området samt normal aldring av materialer.

På generelt grunnlag anbefales det at eier vurderer kamerainspeksjon av avløpsledninger og eventuelle kontrolltiltak ved mistanke om avvik, kapasitetstap eller feil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på om det er utført utskiftinger, fornyelser eller andre tiltak på byggets vann- og avløpsledninger etter byggeår. Basert på tilgjengelig informasjon forventes det at vann- og avløpsnettet er fra byggeår, og at over halvparten av forventet levetid for materialene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på eventuelle utskiftinger eller fornyelser av vann- og avløpsledninger. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å gjennomføre kamerainspeksjon og tilstandsvurdering av ledningene for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller følgeskader på eiendommen, noe som kan medføre store kostnader ved utbedring.

Utvendig vann og avløpsledninger hører under borettslagets felles ansvar. Dersom videre informasjon ønskes må styret kontaktes.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av veranda og terrasser, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Bygget er oppført uten radonsperre i henhold til byggeskikk ved søknadstidspunkt og det foreligger derfor ikke dokumentasjon for radonmålinger.

- Høyden på rekkverket på verandaen er under dagsens forskriftskrav på 100cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

- Det anbefales å utføre radonmåling for å avdekke om radonnivået overstiger anbefalte grenseverdier, selv om det ikke var krav til radonsikring ved byggeåret. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko. Til orientering er geologiske forholdene i Trondheim er gunstige med tanke på radon. Undersøkelser med radonmåling i bygninger/boliger i kommunen har påvist lave til moderate verdier.

- Rekkverkshøyden på verandaen tilfredsstiller kravet ved oppføringstidspunktet, og utbedring er derfor ikke påkrevd. Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det likevel å oppgradere rekkverket til dagens minimumskrav på 100 cm fra terrassegulv til topp rekkverk, for å redusere risikoen for fallulykker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

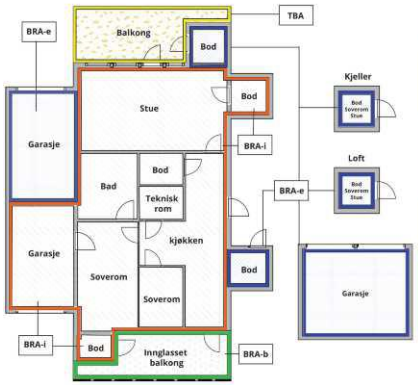
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i 4-mannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	68			68	21
Kjelleretasje		18		18	
Loftsetasje		7		7	
SUM	**68**	**25**			**21**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, toalettrom		
Kjelleretasje		2 boder	
Loftsetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggemeldte og godkjente tegninger mottatt fra Trondheim kommune/megler. Registrerte endringer fra disse er:

- Opprinnelig kott ved toalettrom er i dag innlemmet i toalettrommet.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er til orientering søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til selgers egenerklæring for videre beskrivelser av utført arbeid.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i 4-mannsbolig	68	25

Hanna Winsnes' veg 3 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 19
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
13.4.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Julie Schjerve	Kunde
	Pål Kamsvåg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5001 TRONDHEIM	13	19		0	64579.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hanna Winsnes' veg 3

Hjemmelshaver
Strindheim Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/STRINDHEIM HAGEBY BORETTSLAG	948924404			Schjerve Julie, Kamsvåg Pål Furu

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
53

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	**Dato**	**Kommentar**	**Status**	**Sider**	**Vedlagt**
Egenerklæringsskjema	19.05.2026	Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.04.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.04.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hanna Winsnes' veg 3 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 13 - Bnr 19
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

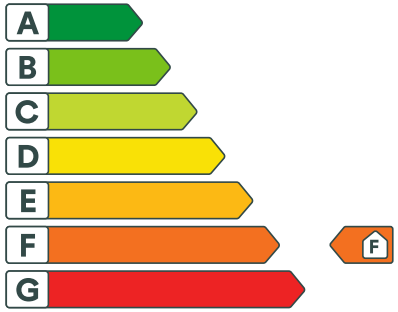
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse	
Hanna Winsnes' veg 3, 7045 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280705**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182185957**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **19**
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 **1949**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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
338,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
352,12 kWh/m²	**23 944 kWh**



Hanna Winsnes' veg 3, 7045 TRONDHEIM

Detaljering

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

Hanna Winsnes' veg 3, 7045 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: 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. Montér 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

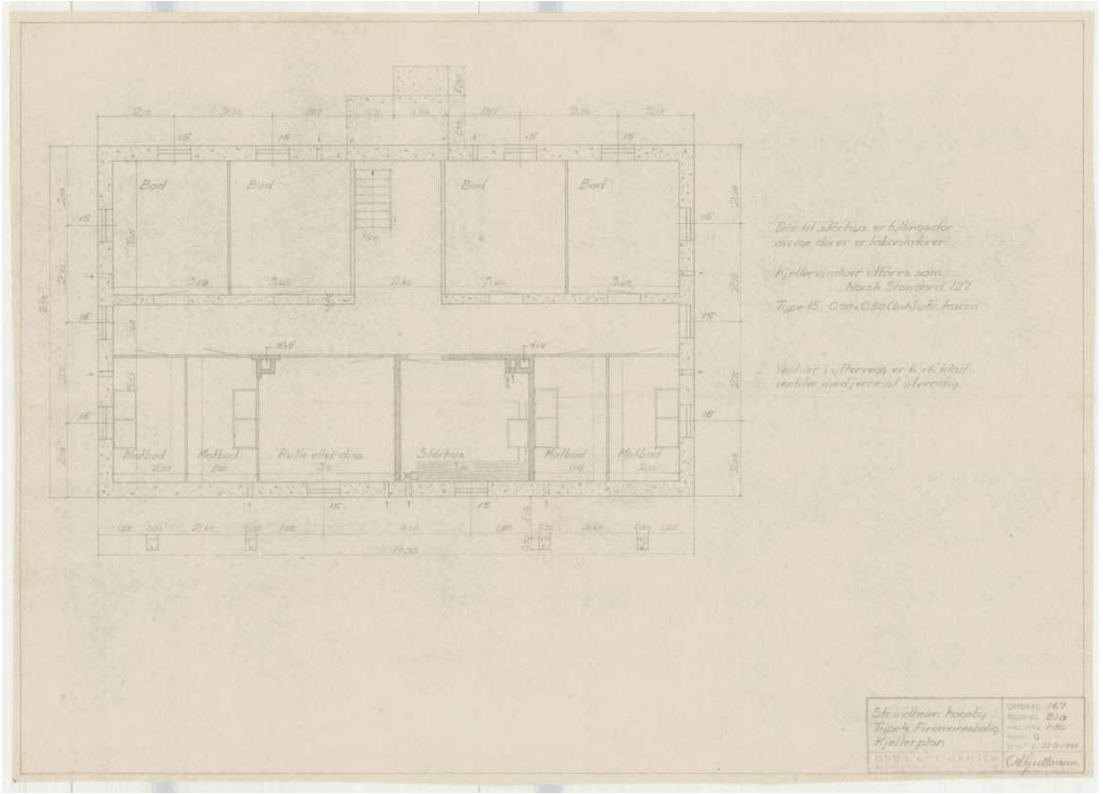
https://www.enova.no/energimerking

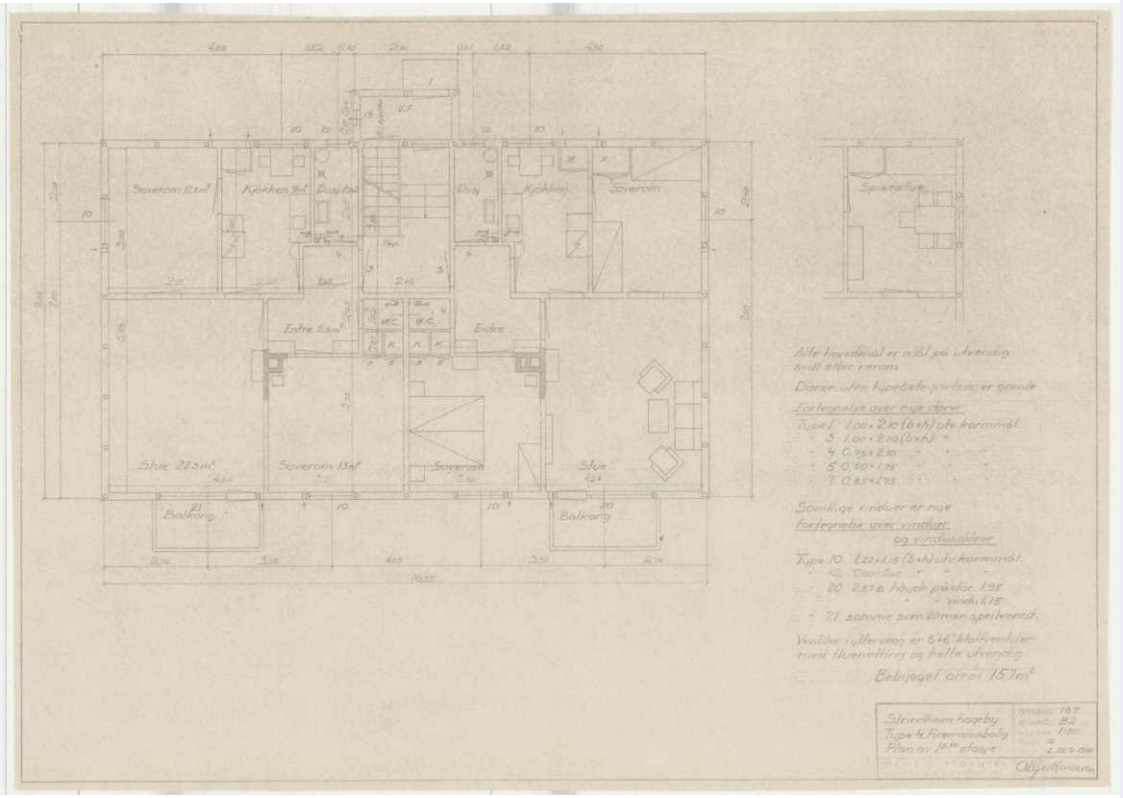
Spørsmål om energiattesten

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





Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 2321
Byg.jnr. 1195/46

Til Helserådets formann.

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

Strindheim hageby nr. 16. nemlig 4-mannsbolig

hvilket eieren ~~herr~~ Tobb har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningschefkontor den 2. NOV. 1949

Braun

Strinda Helseråd jnr.

I orden

Tilbakesendes herr bygningschefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 23/11-1949

Ewl. Strømsheim
bol.

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

BYGGETILLATELSE

Strindheim Hageby Borettslag c/o Tobb
Nedre Bakklandet 60
7014 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/71437/1994 oppgis ved alle henvendelser	Dato 01.06.94

BYGGHERRE: Strindheim Hageby Borettslag c/o Tobb
BYGGESTED: HANNA WINSNES VEG 3 G.NR: 0001300190000000
ARBEIDES ART: FASADEENDRING
BYGGETS ART: BOLIG

Byggetillatelse gis i samsvar med vedtak fattet av bygningsrådet/byggesakskontoret den 24.05.94 i sak nr.: DB 0417/94.

Byggetillatelsen er ikke gyldig før eventuelle betingelser i vedtaket er oppfylt.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen (vedtaket) er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, j.fr plan- og bygningslovens § 96.

Bygningen, innretningen eller i tilfelle vedkommende del av den, må ikke brukes før ferdigattest eller midlertiding brukstillatelse er gitt, j.fr. i plan- og bygningslovens § 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, j.fr. i plan- og bygningslovens § 93.

Byggesakskontoret foretar inspeksjon på vanlig måte.
Ønskes inspeksjon ut over dette må det avtales med Byggesakskontoret.

Med hilsen
Kåre Rypdal
bygningssjef

Postadresse: Postboks 2913, Tempe 7002 Trondheim
Besøksadresse: Holtermanns veg 1 Trondheim
Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05

119418/94

Vedtekter

for

Strindheim Hageby Borettslag org nr. 948 924 404
Tilknyttet Boligbyggelaget Tobb

vedtatt på konstituerende generalforsamling 27.05.1949,
Endret 22.06.2004, 30.05.2024 (ikrafttredelse fra 15.08.2005).
Sist endret 03.06.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Strindheim Hageby Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundrede.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom en andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Oppussing og endringer i boligen

(1) Ved større endringer, herunder flytting av bærende konstruksjoner i leiligheten og/eller tiltak som berører felles installasjon, som rør og ventilasjonsanlegg må skriftlig søknad sendes styret. Godkjenning av søknaden forutsetter bruk av foretak med byggeteknisk kompetanse og med nødvendig godkjenning for å gjennomføre denne typen arbeid. Avslag på søknaden krever saklig grunn. Arbeider kan ikke igangsettes før styret har gitt skriftlig godkjenning av søknaden.
Søknad til styret erstatter ikke søknadsplikt til kommunen, og det vil fortsatt være beboers ansvar å søke kommunen i tillegg for de tiltakene som er søknadspliktig dit.

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

7. Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andel

(1) Virkeområde
Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andelsleiligheter i borettslaget kan kun gjennomføres i henhold til tegninger og løsninger som på forhånd er godkjent av borettslaget og krever at andelseier inngår avtale med borettslaget før tiltak igangsettes. Alle arbeider skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter, disse vedtekter, Norsk Standard og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

(2) Ansvarsforhold
Andelseier som forestår tilbygg eller omdisponering av andelen, er ansvarlig for at arbeidene prosjekteres og utføres korrekt og i tråd med godkjente tegninger, kontrakter og instrukser. Borettslaget er ansvarlig søker overfor kommunen, men andelseier engasjerer entreprenører og sikrer at alle arbeider utføres av foretak med nødvendig godkjent ansvarsrett. Andelseiers egeninnsats skal begrenses til arbeider som ikke er søknadspliktige.

(3) Kostnader og risiko
Alle kostnader knyttet til planlegging og gjennomføring av tiltaket, herunder graving, bygging, terrengtilpasning, utomhusarbeid og opprydding bæres fullt ut av andelseier. Andelseier skal også dekke kostnader til reparasjon av eventuelle skader på eksisterende bygg eller fellesanlegg som oppstår som følge av arbeidene.

(4) Tekniske og estetiske krav
Tilbygg og omdisponering skal utføres med materialer og løsninger som harmonerer med eksisterende bygg, herunder kledning, tak, takrenner, vinduer, murverk og fargevalg. Det stilles krav til at maling, drenering, fasade og øvrige bygningsmessige detaljer skal være i samsvar med borettslagets instrukser og godkjente arkitekttegninger.

(5) Fellesarealer og brannsikring
Dersom loft, kjeller eller andre fellesarealer helt eller delvis tas i bruk som boligareal, skal nødvendige oppgraderinger av fellesarealer, herunder trappegang og rømningsveier, gjennomføres i samsvar med gjeldende brannteknisk rapport. Eventuell innvendig trapp skal kun etableres innenfor godkjent boligareal.

(6) Ferdigstillelse og overtakelse
Byggearbeidene skal gjennomføres og ferdigstilles innen fastsatte frister, senest innen tre år regnet fra byggestart. Med byggestart menes tidspunktet da gravearbeider eller annet fysisk arbeid påbegynnes. Når arbeidene er fullført og tilbygget er ferdig malt og godkjent, overtar borettslaget ansvar for vedlikehold og forsikring av bygningsmassen.

(7) Felleskostnader
Leiligheter som er bygget ut i henhold til denne vedtekten, skal belastes felleskostnader på nivå med sammenlignbare leiligheter i borettslaget. Det innebærer at:

- Felleskostnader for utbygde 3-roms leiligheter reguleres beløpsmessig likt de opprinnelige 4-roms leilighetene i 4- mannsboligene i Strindheim Hageby Borettslag.
- Felleskostnader for endrede 4-roms leiligheter reguleres beløpsmessig likt de opprinnelige leilighetene i 2- mannsboligene i Strindheim Hageby Borettslag.

(8) Reklamasjon, vedlikeholds- og utbedringsarbeider
Vedlikeholds- og utbedringsarbeider som senere påløper og som skyldes mangelfull håndverksmessig utførelse, avvik fra godkjente løsninger eller annet, skal håndteres i samsvar med borettslagets alminnelige regler for vedlikehold og følges opp av styret.

(9) Sikkerhet og orden
Andelseier må sørge for at byggeplassen til enhver tid holdes ryddig og forsvarlig sikret, slik at det ikke oppstår fare for beboere eller andre. Stillas, utstyr, materialer mv. skal sikres i byggeperioden.

(10) Eierskifte
Ved eierskifte skal denne vedtekten og tilhørende avtaler fremlegges for ny andelseier. Ny andelseier trer inn i tidligere andelseiers rettigheter og plikter etter vedtekten, herunder ansvar for ferdigstillelse av påbegynt arbeid.

8. Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

8-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

9-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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

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

10-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

10-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

11-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

12-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

GENERELLE REGLER FOR RO OG ORDEN I BOLIGSELSKAP

VELKOMMEN!
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

ANSVAR - OMFANG
Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

De fleste boligselskap har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Disse plassene er som regel godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse. Respekter skiltingen i området.

RENHOLD AV FELLESAREALER
Utfør renhold av trapper, ganger og boder etter oppsatt turnusliste. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.

KILDESORTERING - AVFALL
Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste.
Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER
Mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

RO OG ORDEN
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som feks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.
Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.

Enkelte boligselskap har dørtelefon med callinganlegg, og holder hovedinngangsdører låst hele døgnet.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes som regel egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

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

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

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjeller- eller loftsboder.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER
For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges nøyaktig.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER
Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

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

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Trondheim, september 2005
TRONDHEIM OG OMEGN BOLIGBYGGELAG
(TOBB)

Husordensregler for Strindheim Hageby Borettslag

Velkommen til Strindheim Hageby!

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

Ansvar – Omfang

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

Felles utearealer og lekeplasser

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

Mating av fugler og dyr

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

Parkering

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

Terrasser/veranda

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

Kildesortering – avfall

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

Baderom- WC- kraner - ledninger

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

Fellesarealer

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

Ro og orden

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

Dyrehold

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

Bruk av leiligheten

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

Felles vaskerom- egne boder- motorvarmer

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

Plikter – mislighold

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

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

Revidert 15. april 2008
Styret i Strindheim Hageby Borettslag

Årsmelding for 2025
Strindheim hageby borettslag

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

Styret
Styret har i 2025 bestått av:

Leder:	Hanne Morkemo
Nestleder:	Odd Bertil Woldseth
Styremedlem:	Christina Stokkeland
Styremedlem:	Hanne Elisabeth Lein
Styremedlem:	Håkon Rokstad
1. varamedlem (møtende):	Mats Andersson
Varamedlem:	Sissel Sandberg
Varamedlem:	Bodil Skrindo
Varamedlem:	Mari Myrenget
Varamedlem:	Jørgen Hollum
Valgkomite:	Roy Solnes
	Lars Brechan
	Hanne-Marit Øverland
Varamedlem:	Nils Janbu
Revisor:	BDO AS
Forretningsfører:	Boligbyggelaget TOBB AS.

Generalforsamling:
Det ble avholdt ordinær generalforsamling 04. juni 2025, i TSK-Huset i Peder Østlunds veg 11, med et påfølgende medlemsmøte.

Styremøter:
Styret har i løpet av perioden 2025/2026 avholdt 15 styremøter og i kalenderåret 2025 er det totalt behandlet 245 saker, hvorav en del saker er gjennomgående i flere styremøter. Styremøtene avholdes ca. hver 3. uke. En del styremøter er avholdt delvis digitalt, først og fremst av praktiske årsaker når styremedlemmer er på reise.

Økonomisk status:

Regnskapet for Strindheim hageby borettslag for 2025 viser følgende hovedtall:

Resultat	2025	2024
Sum driftsinntekter	9.335.337	8.701.449
Driftsresultat	-615 688	1.018.898
Netto finansposter	- 1.534.952	-1.442.649
Årsresultat	**- 2.150.640**	**- 423.751**

Felleskostnadene er i 2025 oppjustert med 7 %, noe som er et tillegg på om lag 2 % i forhold til utviklingen i konsumprisindeksen. Årsaken er behovet for økte midler til omfattende vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Gjeld og egenkapital	2025	2024
Egenkapital	888 098	3.038.738
Langsiktig gjeld	27 929 366	28.316.527
Disponible midler	- 282 674	2.304.886

Årets større vedlikeholdsprosjekter i 2025:

Skifte av vinduer og altandører, samt maling av hus ble startet opp jf generalforsamlingens vedtak i ekstraordinær generalforsamling den 18.11.2024, med vedtak om å skifte samtlige vinduer og altandører i Hagebyen som er eldre enn år 2000, innenfor en kostnadsramme på 20 millioner kroner. I denne rammen ligger også maling av husene innenfor en periode på inntil 5 år.

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

Arbeidsutvalget:	Nils Janbu,	leder
	Åge William Kleivbo	
	Håkon Rokstad	
	Øystein Soligard	
Web-ansvarlig:	Hanne Elisabeth Lein	
Hagebyposten:	Christina Stokkeland	
Kontraktsansvarlig:	Odd Bertil Woldseth	
Strategiutvalget:	Nils Janbu,	leder
	Roy Solnes	
Byggkoordinator:	Nils Janbu	

Dugnad:
I tråd med tradisjonen ble det gjennomført dugnad 6. mai 2025, med stort oppmøte og god stemning. På noen korte kveldstimer ble det gjennomført mye arbeid som til sammen var med på å forskjønne og klargjøre uteområdene våre for sommeren.

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

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

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

Arbeidsmiljø:
Borettslaget har ingen ansatte.

Fortsatt drift:
Regnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er forutsetningen for fortsatt drift i Strindheim hageby klart til stede, ikke minst som følge av at borettslaget har stabil drift og solid økonomi.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Strindheim Hageby Borettslag

Tid: Onsdag 03.06.2026 - kl. 18:00
Sted: TSK Huset Peder Østlundsveg 11

Det vil avholdes beboermøte rett etter avholdt generalforsamling.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025
Årsmeldingen ligger vedlagt.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026
Budsjett: kr 238 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Tildeling av garasjeplasser

Dagens ordning, der ansiennitet i borettslaget legges til grunn ved tildeling av garasjeplasser, oppleves som lite rettferdig. Ansiennitet som andelseier har etter mitt syn ingen direkte sammenheng med behovet for garasjeplass eller tidspunktet interessen faktisk ble meldt.

En tildeling basert på førstemann-til-mølla, altså tidspunkt for når man melder seg på ventelisten, vil være:

- enklere å administrere
- mer forutsigbar for alle andelseiere
- mer rettferdig og transparent

Jeg er kjent med at saken tidligere har vært opp i generalforsamling, og ikke fått flertall, men mener det er gode grunner til å ta dette opp på nytt i generalforsamlingen for en bredere vurdering blant andelseierne og for å inkludert nye andelseiere i vurdering av ordningen.

Forslag til vedtak: Tildeling av garasjeplasser i borettslaget skal skje etter tidspunkt for påmelding til venteliste, ikke basert på ansiennitet i borettslaget.

Styrets innstilling: Tildeling av garasjeplasser

Styret behandlet saken i møte den 28. april 2026 og kan redegjøre for følgende: Strindheim Hageby borettslag har følgende rutiner og regler for tildeling av garasjeplass i borettslaget: Søknad sendes TOBB, og ledige garasjer tildeles etter boansiennitet i Strindheim Hageby borettslag. Dersom det ikke er noen på venteliste, lages det oppslag som sendes borettslaget. (Hver gang det kommer ny oppsigelse). En beboer kan ha 2 garasjer, dersom ingen står på venteliste.

Følgende vedtak gjelder: • Sak 13/93 av 10.02.93: "Tildeling etter boansiennitet, andelseiere har forkjøpsrett, fremfor ikke-andelseiere." • Sak 158/06: ”..ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av første andel i borettslaget med sammenhengende botid”

Strindheim Hageby borettslag har lang tradisjon for at det er botid i borettslaget som er avgjørende for prioritet og køordning når det gjelder tildeling av garasjeplass, og vil videreføre den ordningen som er etablert. Styret anbefaler således at generalforsamlingen avviser forslag til endret praksis for tildeling av garasjeplass.

Styrets innstiling til vedtak: Generalforsamlingen fastholder ordningen med at det er botid i borettslaget som er avgjørende for prioritet og køordning når det gjelder tildeling av garasjeplass, og vil videreføre den ordningen som er etablert og praktisert over mange år. Forslaget om endret praksis for tildeling av garasjeplass i Strindheim Hageby borettslag avvises.

5.2 Vurdering av støtteordning for oppussing av felles gang

Borettslaget har en ordning for økonomisk støtte til oppussing av felles gang i bolig. Av tilgjengelig dokumentasjon på borettslagets hjemmeside fremgår det at ordningen sist ble revidert i 2014, og at maksimal støtteramme er kr 25 000 per tiende år.

Prisnivå og byggekostnader har økt betydelig siden dette, og kr 25 000 rekker ikke like langt i dag. Dersom støtterammen har blitt justert etter 2014 uten at dokumentet *«Søknad om midler til oppussing av felles gang i Strindheim Hageby borettslag»* er oppdatert, ber jeg likevel om at saken behandles. Støtterammen har vært uendret i hele perioden jeg har bodd i borettslaget, det vil si de siste seks årene.

Fellesarealene i borettslaget er i ulik tilstand, blant annet fordi enkelte ganger ikke har vært vedlikeholdt over lang tid. Når oppussing først skal gjennomføres etter mange 10-år, blir kostnadene gjerne betydelig høyere. Med dagens støtteramme kan dette føre til at nødvendig arbeid ikke blir gjort.

Ordningen inneholder også en klausul om at støtte kun kan gis hvert tiende år. Det kan være aktuelt å vurdere om en økning i støtterammen bør kombineres med lengre karantenetid.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at generalforsamlingen ber styret øke støtterammen for oppussing av felles gang med vurdere om en økt støtteramme bør kombineres med lengre karantenetid mellom hver støtteutbetaling.

Styrets innstilling: Vurdering av støtteordning for oppussing av felles gang.

Strindheim Hageby borettslag har relativt god oversikt over vedlikeholdsbehovet i fellesareal og har forståelse for et ønske om å øke rammene for oppussing av disse arealene.

I de siste årene har styret særlig prioritert de større vedlikeholds prosjektene i Strindheim Hageby borettslag. Dette har særlig dreid seg om drening, skifte av bunnledninger, skifte / fornying av avløpsledninger, etablering av nye søppelcontainere, og nå skifte av vinduer og maling av husene. Dette betyr også at det er lite rom for øvrige vedlikeholdsprosjekter, da dette vil utfordre økonomien i borettslaget og dermed øke fellesutgiftene.

Styret foreslår at dekningen til oppussing av fellesareal økes til kr 35000. Bakgrunnen for forslaget er behovet for å gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgradering av fellesarealene for å sikre god standard, økt trivsel for beboerne og bevaring av eiendommens verdi over tid.

For å finansiere økningen foreslår styret en mindre justering av felleskostnadene. Økningen er beregnet til å ha begrenset økonomisk konsekvens for den enkelte andelseier, samtidig som den gir borettslaget tilstrekkelige midler til å gjennomføre planlagte tiltak uten å måtte benytte ekstraordinære innbetalinger eller utsette nødvendige arbeider.

Styret mener at foreslått løsning gir en fornuftig og bærekraftig balanse mellom økonomisk ansvarlighet og behovet for løpende oppgradering av fellesarealene, og anbefaler derfor generalforsamlingen å vedta forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamling vedtar og øke dekningen til oppussing av fellesareal inntil 35.000. Det må være minst 15 år siden borettslaget tidligere har gitt støtte til oppussing av felles areal for at søknad om oppussing skal bli vurdert. Økningen finansieres gjennom en mindre økning i felleskostnadene fra 01.01.2027, i henhold til styrets forslag/budsjett.

5.3 Vedtektsendring - Tilbygg og utvidelse andel

Borettslaget vedtok på generalforsamling i 2006 at andelseiere på bestemte vilkår kan oppføre tilbygg og omdisponere eksisterende areal i egen andelsleilighet. Borettslaget har vedtatt hvilke kontrakter andelseier må inngå med borettslaget, hvilke instrukser som skal følges og bestemt hvilke arkitekttegninger som skal brukes ved oppføring av tilbygg slik at fasader mv blir likt i borettslaget.

Andelseiere som foretar endringer av sin leilighet må akseptere en økning av felleskostnadene.

Borettslagets byggkoordinator har ansvar for å oppdatere kontrakter og instrukser årlig. Endringer skal legges frem for styret til behandling, jf. punkt 21 i hovedkontrakten. Mindre korrigeringer og endringer i instruks kan foretas styret, mens større endringer må vedtas av generalforsamlingen.

Hovedinnhold i kontrakt mellom borettslaget og andelseier er som følger:

- Avtalen regulerer ansvar og gjennomføring ved oppføring av tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i borettslaget, i samsvar med godkjente tegninger og gjeldende lovverk. Andelseier har fullt ansvar for at tiltakene utføres korrekt, inkludert detaljutførelse, bruk av godkjente fagfolk og etterlevelse av plan- og bygningslovgivning og pålegg fra myndighetene. Borettslaget står som ansvarlig søker overfor kommunen, men andelseier bekoster alt arbeid, herunder graving, bygging, reparasjon av eventuelle skader, terrengarbeider og istandsetting. Tilbygget anses som en påkostning/ modernisering av leiligheten, og kontrakten mellom borettslag og eier skal videreføres ved eierskifte.

- Avtalen stiller detaljerte krav til materialvalg, utførelse, maling, vinduer, tak, drenering, brannsikring og utvendig opprydding, samt tidsfrister for ferdigstillelse. Fellesarealer som loft, kjeller og trappegang må oppgraderes i tråd med brannteknisk rapport, og eventuell innvendig trapp skal bygges der areal tas i bruk som bolig. Når byggearbeidene er fullført og ferdigmalt, overtar borettslaget ansvar for vedlikehold og forsikring, og felleskostnadene reguleres tilsvarende sammenlignbare leiligheter. Andelseier har ansvar for sikkerhet og orden på byggeplass, og for å sikre at alle kontrakter, tegninger og instrukser følges fullt ut.

Av informasjonshensyn foreslår styret nå at rammene for oppføring av tilbygg og omdisponering av eksisterende areal inntas i borettslagets vedtekter.

Nytt punkt 7 Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andel

(1) Virkeområde
Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andelsleiligheter i borettslaget kan kun gjennomføres i henhold til tegninger og løsninger som på forhånd er godkjent av borettslaget og krever at andelseier inngår avtale med borettslaget før tiltak igangsettes. Alle arbeider skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter, disse vedtekter, Norsk Standard og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

(2) Ansvarsforhold
Andelseier som forestår tilbygg eller omdisponering av andelen, er ansvarlig for at arbeidene prosjekteres og utføres korrekt og i tråd med godkjente tegninger, kontrakter og instrukser. Borettslaget er ansvarlig søker overfor kommunen, men andelseier engasjerer entreprenører og sikrer at alle arbeider utføres av foretak med nødvendig godkjent ansvarsrett. Andelseiers egeninnsats skal begrenses til arbeider som ikke er søknadspliktige.

(3) Kostnader og risiko
Alle kostnader knyttet til planlegging og gjennomføring av tiltaket, herunder graving, bygging, terrengtilpasning, utomhusarbeid og opprydding bæres fullt ut av andelseier. Andelseier skal også dekke kostnader til reparasjon av eventuelle skader på eksisterende bygg eller fellesanlegg som oppstår som følge av arbeidene.

(4) Tekniske og estetiske krav
Tilbygg og omdisponering skal utføres med materialer og løsninger som harmonerer med eksisterende bygg, herunder kledning, tak, takrenner, vinduer, murverk og fargevalg. Det stilles krav til at maling, drenering, fasade og øvrige bygningsmessige detaljer skal være i samsvar med borettslagets instrukser og godkjente arkitekttegninger.

(5) Fellesarealer og brannsikring
Dersom loft, kjeller eller andre fellesarealer helt eller delvis tas i bruk som boligareal, skal nødvendige oppgraderinger av fellesarealer, herunder trappegang og rømningsveier, gjennomføres i samsvar med gjeldende brannteknisk rapport. Eventuell innvendig trapp skal kun etableres innenfor godkjent boligareal.

(6) Ferdigstillelse og overtakelse
Byggearbeidene skal gjennomføres og ferdigstilles innen fastsatte frister, senest innen tre år regnet fra byggestart. Med byggestart menes tidspunktet da gravearbeider eller annet fysisk arbeid påbegynnes. Når arbeidene er fullført og tilbygget er ferdig malt og godkjent, overtar borettslaget ansvar for vedlikehold og forsikring av bygningsmassen.

(7) Felleskostnader
Leiligheter som er bygget ut i henhold til denne vedtekten, skal belastes felleskostnader på nivå med sammenlignbare leiligheter i borettslaget. Det innebærer at:

- Felleskostnader for utbygde 3-roms leiligheter reguleres beløpsmessig likt de opprinnelige 4-roms leilighetene i 4- mannsboligene i Strindheim Hageby Borettslag.
- Felleskostnader for endrede 4-roms leiligheter reguleres beløpsmessig likt de opprinnelige leilighetene i 2- mannsboligene i Strindheim Hageby Borettslag.

(8) Reklamasjon, vedlikeholds- og utbedringsarbeider
Vedlikeholds- og utbedringsarbeider som senere påløper og som skyldes mangelfull håndverksmessig utførelse, avvik fra godkjente løsninger eller annet, skal håndteres i samsvar med borettslagets alminnelige regler for vedlikehold og følges opp av styret.

(9) Sikkerhet og orden
Andelseier må sørge for at byggeplassen til enhver tid holdes ryddig og forsvarlig sikret, slik at det ikke oppstår fare for beboere eller andre. Stillas, utstyr, materialer mv. skal sikres i byggeperioden.

(10) Eierskifte
Ved eierskifte skal denne vedtekten og tilhørende avtaler fremlegges for ny andelseier. Ny andelseier trer inn i tidligere andelseiers rettigheter og plikter etter vedtekten, herunder ansvar for ferdigstillelse av påbegynt arbeid.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar styrets forslag til nytt punkt 7 « **Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andel»** i borettslagets vedtekter. Nummerering etter punkt 7 endres tilsvarende.

Forslag krever 2/3 flertall.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Hanne Elisabeth Lein og Odd Bertil Woldseth

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Mats Remi Andersson, Jørgen Hollum, Sissel Sandberg Jorquera, Mari Myrenget og Bodil Skrindo

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg: Lars Kaarsberg Brechan, Roy Solnes og Hanne Marit Øverland

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare behandle saker som står i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt har stemmerett. Ektefelle, samboer, bruker av boligen eller annet husstandsmedlem kan være til stede og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Ingen kan møte med mer enn én fullmakt. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt ved å sende den på e-post, SMS eller skrive den på et ark. Fullmakten må inneholde navn på andelseier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

22.05.2026
Strindheim Hageby Borettslag
styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Strindheim Hageby Borettslag onsdag 03.06.2026 kl. 18:00 - TSK Huset Peder Østlundsveg 11.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kathrine Buch Reiten (TOBB)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Mats Andersson

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

Vedtak:
Valgt ble: Bodil Skrindo

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 33

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 35

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Årsmeldingen ligger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Budsjett: kr 238 000

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 238 000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Tildeling av garasjeplasser

Dagens ordning, der ansiennitet i borettslaget legges til grunn ved tildeling av garasjeplasser, oppleves som lite rettferdig. Ansiennitet som andelseier har etter mitt syn ingen direkte sammenheng med behovet for garasjeplass eller tidspunktet interessen faktisk ble meldt.

En tildeling basert på førstemann-til-mølla, altså tidspunkt for når man melder seg på ventelisten, vil være:

- enklere å administrere
- mer forutsigbar for alle andelseiere
- mer rettferdig og transparent

Jeg er kjent med at saken tidligere har vært opp i generalforsamling, og ikke fått flertall, men mener det er gode grunner til å ta dette opp på nytt i generalforsamlingen for en bredere vurdering blant andelseierne og for å inkludert nye andelseiere i vurdering av ordningen.

Vedtak:
10 personer stemt for endring

24 personer stemmer for å beholde dagens ordning

Dagens ordning vedvarer.

5.2 Vurdering av støtteordning for oppussing av felles gang

Borettslaget har en ordning for økonomisk støtte til oppussing av felles gang i bolig. Av tilgjengelig dokumentasjon på borettslagets hjemmeside fremgår det at ordningen sist ble revidert i 2014, og at maksimal støtteramme er kr 25 000 per tiende år.

Prisnivå og byggekostnader har økt betydelig siden dette, og kr 25 000 rekker ikke like langt i dag. Dersom støtterammen har blitt justert etter 2014 uten at dokumentet *«Søknad om midler til oppussing av felles gang i Strindheim Hageby borettslag»* er oppdatert, ber jeg likevel om at saken behandles. Støtterammen har vært uendret i hele perioden jeg har bodd i borettslaget, det vil si de siste seks årene.

Fellesarealene i borettslaget er i ulik tilstand, blant annet fordi enkelte ganger ikke har vært vedlikeholdt over lang tid. Når oppussing først skal gjennomføres etter mange 10-år, blir kostnadene gjerne betydelig høyere. Med dagens støtteramme kan dette føre til at nødvendig arbeid ikke blir gjort.

Ordningen inneholder også en klausul om at støtte kun kan gis hvert tiende år. Det kan være aktuelt å vurdere om en økning i støtterammen bør kombineres med lengre karantenetid.

Vedtak:
33 stemmer for styrets innstilling.

Styrets innstilling:
Generalforsamling vedtar og øke dekningen til oppussing av fellesareal inntil 35.000. Det må være minst 15 år siden borettslaget tidligere har gitt støtte til oppussing av felles areal for at søknad om oppussing skal bli vurdert. Økningen finansieres gjennom en mindre økning i felleskostnadene fra 01.01.2027, i henhold til styrets forslag/budsjett.

5.3 Vedtektsendring - Tilbygg og utvidelse andel

Borettslaget vedtok på generalforsamling i 2006 at andelseiere på bestemte vilkår kan oppføre tilbygg og omdisponere eksisterende areal i egen andelsleilighet. Borettslaget har vedtatt hvilke kontrakter andelseier må inngå med borettslaget, hvilke instrukser som skal følges og bestemt hvilke arkitekttegninger som skal brukes ved oppføring av tilbygg slik at fasader mv blir likt i borettslaget.

Andelseiere som foretar endringer av sin leilighet må akseptere en økning av felleskostnadene.

Borettslagets byggkoordinator har ansvar for å oppdatere kontrakter og instrukser årlig. Endringer skal legges frem for styret til behandling, jf. punkt 21 i hovedkontrakten. Mindre korrigeringer og endringer i instruks kan foretas styret, mens større endringer må vedtas av generalforsamlingen.

Hovedinnhold i kontrakt mellom borettslaget og andelseier er som følger:

- Avtalen regulerer ansvar og gjennomføring ved oppføring av tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i borettslaget, i samsvar med godkjente tegninger og gjeldende lovverk. Andelseier har fullt ansvar for at tiltakene utføres korrekt, inkludert detaljutførelse, bruk av godkjente fagfolk og etterlevelse av plan- og bygningslovgivning og pålegg fra myndighetene. Borettslaget står som ansvarlig søker overfor kommunen, men andelseier bekoster alt arbeid, herunder graving, bygging, reparasjon av eventuelle skader, terrengarbeider og istandsetting. Tilbygget anses som en påkostning/modernisering av leiligheten, og kontrakten mellom borettslag og eier skal videreføres ved eierskifte.

- Avtalen stiller detaljerte krav til materialvalg, utførelse, maling, vinduer, tak, drenering, brannsikring og utvendig opprydding, samt tidsfrister for ferdigstillelse. Fellesarealer som loft, kjeller og trappegang må oppgraderes i tråd med brannteknisk rapport, og eventuell innvendig trapp skal bygges der areal tas i bruk

som bolig. Når byggearbeidene er fullført og ferdigmalt, overtar borettslaget ansvar for vedlikehold og forsikring, og felleskostnadene reguleres tilsvarende sammenlignbare leiligheter. Andelseier har ansvar for sikkerhet og orden på byggeplass, og for å sikre at alle kontrakter, tegninger og instrukser følges fullt ut.

Av informasjonshensyn foreslår styret nå at rammene for oppføring av tilbygg og omdisponering av eksisterende areal inntas i borettslagets vedtekter.

Nytt punkt 7 Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andel

(1) Virkeområde
Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andelsleiligheter i borettslaget kan kun gjennomføres i henhold til tegninger og løsninger som på forhånd er godkjent av borettslaget og krever at andelseier inngår avtale med borettslaget før tiltak igangsettes. Alle arbeider skal utføres i samsvar med plan- og bygningsloven, gjeldende forskrifter, disse vedtekter, Norsk Standard og eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

(2) Ansvarsforhold
Andelseier som forestår tilbygg eller omdisponering av andelen, er ansvarlig for at arbeidene prosjekteres og utføres korrekt og i tråd med godkjente tegninger, kontrakter og instrukser. Borettslaget er ansvarlig søker overfor kommunen, men andelseier engasjerer entreprenører og sikrer at alle arbeider utføres av foretak med nødvendig godkjent ansvarsrett. Andelseiers egeninnsats skal begrenses til arbeider som ikke er søknadspliktige.

(3) Kostnader og risiko
Alle kostnader knyttet til planlegging og gjennomføring av tiltaket, herunder graving, bygging, terrengtilpasning, utomhusarbeid og opprydding bæres fullt ut av andelseier. Andelseier skal også dekke kostnader til reparasjon av eventuelle skader på eksisterende bygg eller fellesanlegg som oppstår som følge av arbeidene.

(4) Tekniske og estetiske krav
Tilbygg og omdisponering skal utføres med materialer og løsninger som harmonerer med eksisterende bygg, herunder kledning, tak, takrenner, vinduer, murverk og fargevalg. Det stilles krav til at maling, drenering, fasade og øvrige bygningsmessige detaljer skal være i samsvar med borettslagets instrukser og godkjente arkitekttegninger.

(5) Fellesarealer og brannsikring
Dersom loft, kjeller eller andre fellesarealer helt eller delvis tas i bruk som boligareal, skal nødvendige oppgraderinger av fellesarealer, herunder trappegang og rømningsveier, gjennomføres i samsvar med gjeldende brannteknisk rapport. Eventuell innvendig trapp skal kun etableres innenfor godkjent boligareal.

(6) Ferdigstillelse og overtakelse
Byggearbeidene skal gjennomføres og ferdigstilles innen fastsatte frister, senest innen tre år regnet fra byggestart. Med byggestart menes tidspunktet da gravearbeider eller annet fysisk arbeid påbegynnes. Når arbeidene er fullført og tilbygget er ferdig malt og godkjent, overtar borettslaget ansvar for vedlikehold og forsikring av bygningsmassen.

(7) Felleskostnader
Leiligheter som er bygget ut i henhold til denne vedtekten, skal belastes felleskostnader på nivå med sammenlignbare leiligheter i borettslaget. Det innebærer at:

- Felleskostnader for utbygde 3-roms leiligheter reguleres beløpsmessig likt de opprinnelige 4-roms leilighetene i 4- mannsboligene i Strindheim Hageby Borettslag.
- Felleskostnader for endrede 4-roms leiligheter reguleres beløpsmessig likt de opprinnelige leilighetene i 2- mannsboligene i Strindheim Hageby Borettslag.

(8) Reklamasjon, vedlikeholds- og utbedringsarbeider

Vedlikeholds- og utbedringsarbeider som senere påløper og som skyldes mangelfull håndverksmessig utførelse, avvik fra godkjente løsninger eller annet, skal håndteres i samsvar med borettslagets alminnelige regler for vedlikehold og følges opp av styret.

(9) Sikkerhet og orden
Andelseier må sørge for at byggeplassen til enhver tid holdes ryddig og forsvarlig sikret, slik at det ikke oppstår fare for beboere eller andre. Stillas, utstyr, materialer mv. skal sikres i byggeperioden.

(10) Eierskifte
Ved eierskifte skal denne vedtekten og tilhørende avtaler fremlegges for ny andelseier. Ny andelseier trer inn i tidligere andelseiers rettigheter og plikter etter vedtekten, herunder ansvar for ferdigstillelse av påbegynt arbeid.

Vedtak:

Generalforsamling vedtok styrets forslag til nytt punkt 7 «**Tilbygg og omdisponering av eksisterende arealer i andel»** i borettslagets vedtekter.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Hanne Elisabeth Lein og Odd Bertil Woldseth

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Anne Tørstad og Odd Bertil Woldseth

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg: Mats Remi Andersson, Jørgen Hollum, Sissel Sandberg Jorquera, Mari Myrenget og Bodil Skrindo

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Holger Skar, Mari Myrenget, Bodil Skrindo, Hege Claussen og Jørgen Hollum

6.3 Valgkomite for 1 år

På valg: Lars Kaarsberg Brechan, Roy Solnes og Hanne Marit Øverland

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:
Lars Kaarsberg Brechan, Roy Solnes og Hanne Marit Øverland

6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret velger selv

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret velger selv

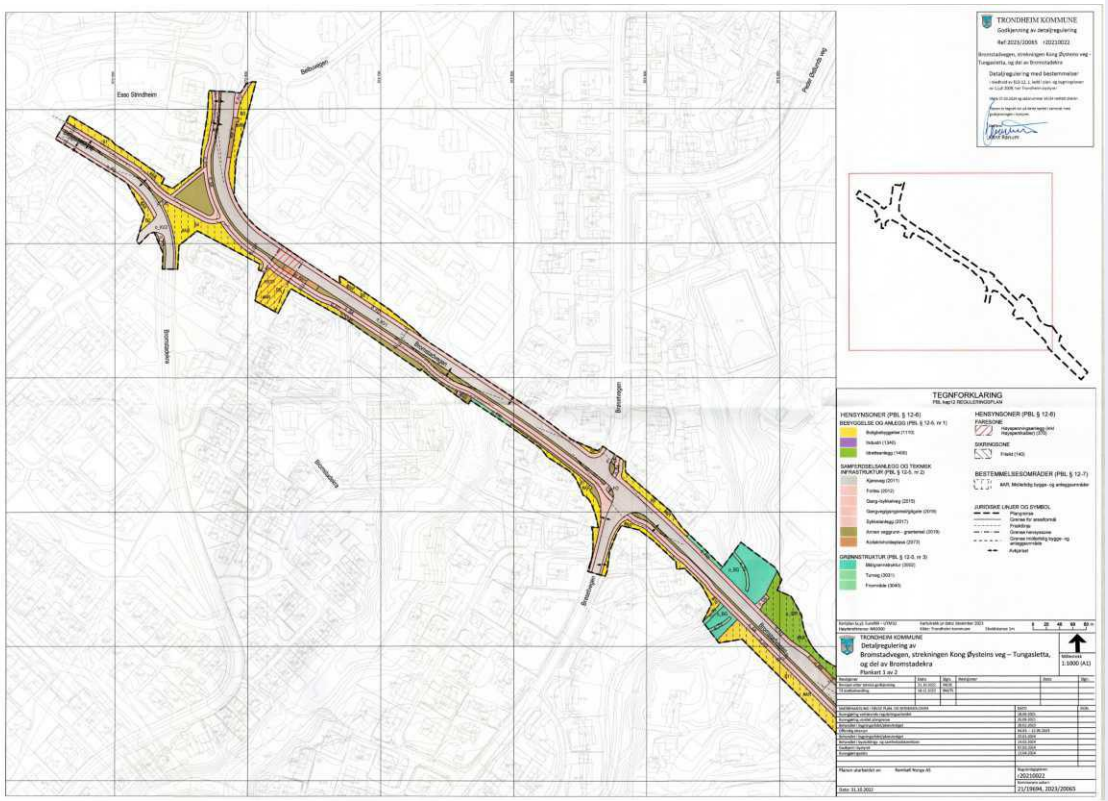
Protokoll for Strindheim Hageby Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kathrine Buch Reiten (sign.)	04.06.2026
Sekretær	Mats Remi Andersson (sign.)	11.06.2026
Protokollvitne	Bodil Skrindo (sign.)	05.06.2026

Strindheim Hageby Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		5 699 628	5 299 536	5 700 000	6 253 080
Felleskostnader kapitaldel		2 400 684	2 199 564	2 400 000	2 494 908
Inntekter garasjer		256 800	219 350	256 800	266 400
Tillegg elektroniske fellesavtaler		943 896	877 968	943 800	799 176
Andre driftsinntekter	1	34 329	105 031	0	10 000
Sum driftsinntekter		**9 335 337**	**8 701 449**	**9 300 600**	**9 823 564**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-119 133	-108 326	-100 738	-103 558
Styrehonorar		-238 000	-218 000	-238 000	-238 000
Avskrivninger		-339 928	-241 739	-241 800	-339 928
Forretningsførerhonorar		-199 713	-193 333	-199 700	-208 300
Honorar administrative tjenester		-60 719	-63 146	-60 900	-58 500
Eksterne honorar	3	-43 439	-77 706	-68 600	-70 000
Kontingent boligbyggelag		-61 600	-58 175	-62 650	-62 600
Drifts- og serviceavtaler	4	-98 243	-85 074	-89 400	-95 000
Vaktmestertjenester		-589 928	-717 604	-500 000	-500 000
Renholdstjenester		-278	0	0	0
Løpende vedlikehold	5	-410 275	-322 417	-420 000	-420 000
Periodisk vedlikehold	6	-3 626 260	-1 884 910	-8 000 000	-8 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-999 398	-888 446	-943 800	-799 176
Forsikring		-632 388	-554 772	-632 064	-676 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 583 246	-1 273 920	-1 000 000	-1 522 000
Eiendomsavgifter		-792 137	-828 047	-853 000	-810 000
Energi, felles		-111 869	-101 906	-88 800	-100 000
Andre driftsutgifter	7	-44 471	-65 030	-39 100	-37 000
Sum driftskostnader		**-9 951 025**	**-7 682 551**	**-13 538 552**	**-14 040 062**
DRIFTSRESULTAT		**-615 688**	**1 018 898**	**-4 237 952**	**-4 216 498**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		55 592	176 100	40 000	30 000
Finanskostnader		-1 590 544	-1 618 749	-2 000 000	-1 981 349
Netto finansposter		**-1 534 952**	**-1 442 649**	**-1 960 000**	**-1 951 349**
Resultat før skattekostnad		**-2 150 640**	**-423 751**	**-6 197 952**	**-6 167 847**
Ordinært resultat etter skatt		-2 150 640	-423 751	-6 197 952	-6 167 847
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**-2 150 640**	**-423 751**	**-6 197 952**	**-6 167 847**
Disponering av totalresultat:		-2 150 640	-423 751	-6 197 952	-6 167 847
Overført fra annen egenkapital		-2 150 640	-423 751	0	0


Esso Strindheim
Bråtunvegen
Bromstadvegen
Bromstadvegen
Bromstad

R 206 Egenv. kj. 26.02.87

R 206

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET BROMSTADVEGEN - BRØSETVEGEN - DALKANTVEGEN - INNHERREDSVEGEN.

Dato for siste revisjon av planen: 11.11.86.
Dato for bystyrets vedtak:

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

2. Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Fareområder
- Fellesareal for flere eiendommer.

3. Bestemmelser for byggeområder:

3.1. Boligområder

3.1.1. I områdene B 1 og B 2 kan det oppføres rekkehus. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0,4. Garasjer og sportsboder regnes ikke med i utnyttelsesgraden. Det skal oppføres minst 2,5 boliger pr. daa brutto tomteareal. Områdene kan ikke bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet

3.1.2. I boligområdene forøvrig kan det oppføres eneboliger og kjedehus der dette er vist på planen. Forøvrig kan det ikke oppføres boliger utover det som er vist som eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

3.1.3. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det kan det innredes sokkeletasje. Takvinkel skal være mellom 27° og 40°.

3.2. Industri.

3.2.1. I området kan det oppføres bygninger for industriformål. I industristrøket kan det ikke oppføres boligbygg med unntak av vaktmesterleilighet o.l. dersom helserådet samtykker.

3.2.2. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de viste byggegrenser. Tillatt byggehøyde er 22 m . Største utnyttelsesgrad er U=0,75.

3.2.3. Industriområdet skal ha adkomst fra Bromstadvegen.

3.2.4. Som en del av industriområdet skal det som vist på planen etableres et isolasjonsbelte/beplantningsbelte mellom industribebyggelsen og de tilstøtende boligområder. Isolasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med industrianlegget forøvrig. Dette beltet kan ikke bebygges eller brukes til lagring/parkering.

3.2.5. Område som er regulert til industriformål kan for tiden ikke bebygges. Dette forbudet gjelder inntil kanalisering av Bromstadvegen ved avkjørselen til industriområdet er gjennomført, eller i inntil 10 år. Vegmyndigheten kan gi dispensasjon fra dette forbudet.

3.3. Offentlige bygninger.

3.3.1 I området kan det drives transformatorstasjon med tilhørende høgspenningsanlegg.

4. Trafikkområder.

4.1. I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveg og fortau/gang- og sykkelveger som vist på planen.

4.2. Det tillates ikke flere avkjørsler fra Bromstadvegen og Kong Øysteins veg enn de som er vist på planen.

5. Andre bestemmelser, jfr. bygningslovens §§ 25 og 26.

5.1. Felles lekeområde.

5.1.1. Lekeplass nr. 1 skal være felles for den viste kjedehusbebyggelse mellom Belbuvegen og industriområdet og opparbeides samtidig med boligområdet.

5.2. Felles avkjørsler.

5.2.1. Felles avkjørsler kalt Marie Wexelsens veg, Hanna Winsnes veg og Camilla Collets veg skal være felles for Strindheim Hageby borettslag.

5.2.2. Felles avkjørsel kalt Gartnerivegen skal være felles for eiendommene Bromstadvegen 10,12 og 14 og Gartnerivegen 1, 2, 3, 4, 4A, 5, 6, 8, 10 og 12.

R206

5.2.3. Felles avkjørsel merket 1 skal være felles for eiendommene Bromstadvegen 16, 18, 18A, 20, 20A og 22.

5.2.4. Felles avkjørsel merket 2 skal være felles for eiendommene Brøsetvegen 49 og 51.

5.2.5. Felles avkjørsel merket 3 skal være felles for eiendommene Brøsetvegen 43A, 43B, 45A og 45C.

5.2.6. Felles avkjørsel merket 4 skal være felles for eiendommene Brøsetvegen 39A, 41, og 41A.

5.2.7. Felles avkjørsel merket 5 skal være felles for eiendommene Brøsetvegen 27A, 29A, 31A, 31B, og 33.

5.2.8. Felles avkjørsel merket 6 skal være felles for eiendommene Brøsetvegen 23, 23B og 25.

5.2.9. Felles avkjørsel merket 7 skal være felles for eiendommene Bromstadvegen 24 og 24A. Disse skal ha rett til atkomst fram til Belbuvegen langs Marie Wexelsens veg.

5.2.10. Felles avkjørsel merket 8 skal være felles for eiendommene Bromstadvegen 46 og 46B.

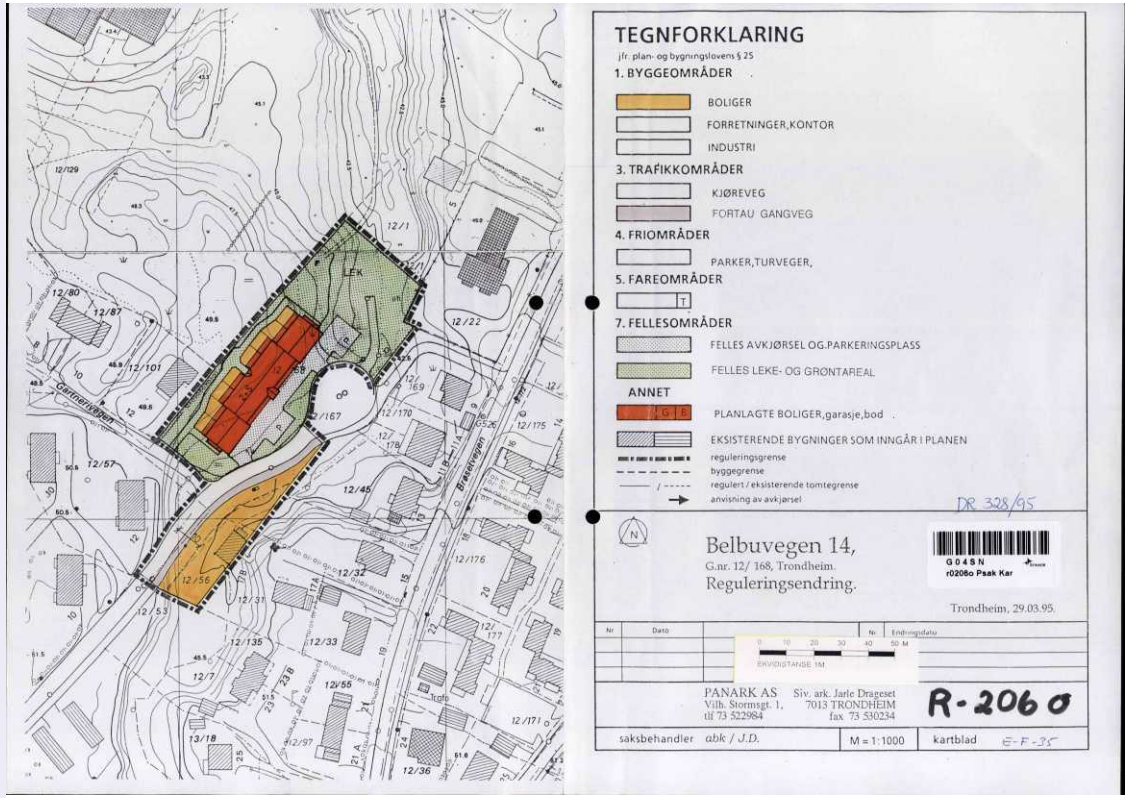
6. GENERELLE BESTEMMELSER.

6.1. Eksisterende vegetasjon i boligområdene skal søkes bevart. Ubebygde arealer i hele planområdet må gis en tiltalende form og behandling.

6.2. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

6.3. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet/egengodkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

IBM204 97



R 206 b
D.v: 167/87, vedtatt 09.07.87.

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR RUNDKJØRING I KRYSSET KONG ØYSTEINS VEG/BROMSTADVEGEN SAMT EIENDOMMENE BROMSTADVEGEN 23 OG 25, BROMSTADEKRA 2 OG 4 OG BENSINSTASJONEN I KONG ØYSTEINS VEG GNR. 12, BNR. 4 OG 99.

Dato for siste revisjon av planen: 27.05.87
Dato for bystyrets vedtak:

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

2. Området reguleres for følgende formål:

- Byggeområder
- Trafikkområder
- Fellesareal for flere eiendommer.

3. Bestemmelser for byggeområder:

3.1 Forretning, bensinstasjon.

3.1.1 På eiendommen Bromstadv. 25 kan det drives forretning. Utnyttelsesgraden for eiendommen kan ikke økes utover det som framgår av plankartet.

3.1.2 På eiendommmene gnr. 12, bnr. 4 og 99 kan det drives bensinstasjon med tilhørende anlegg.

4. Trafikkområder.

4.1 I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveg og fortau/gang- og sykkelveger som vist på planen.

4.2 Det tillates ikke flere avkjørsler fra Bromstadvegen og Kong Øysteins veg enn de som er vist på planen.

5. Andre bestemmelser.

5.1 Felles avkjørsler.

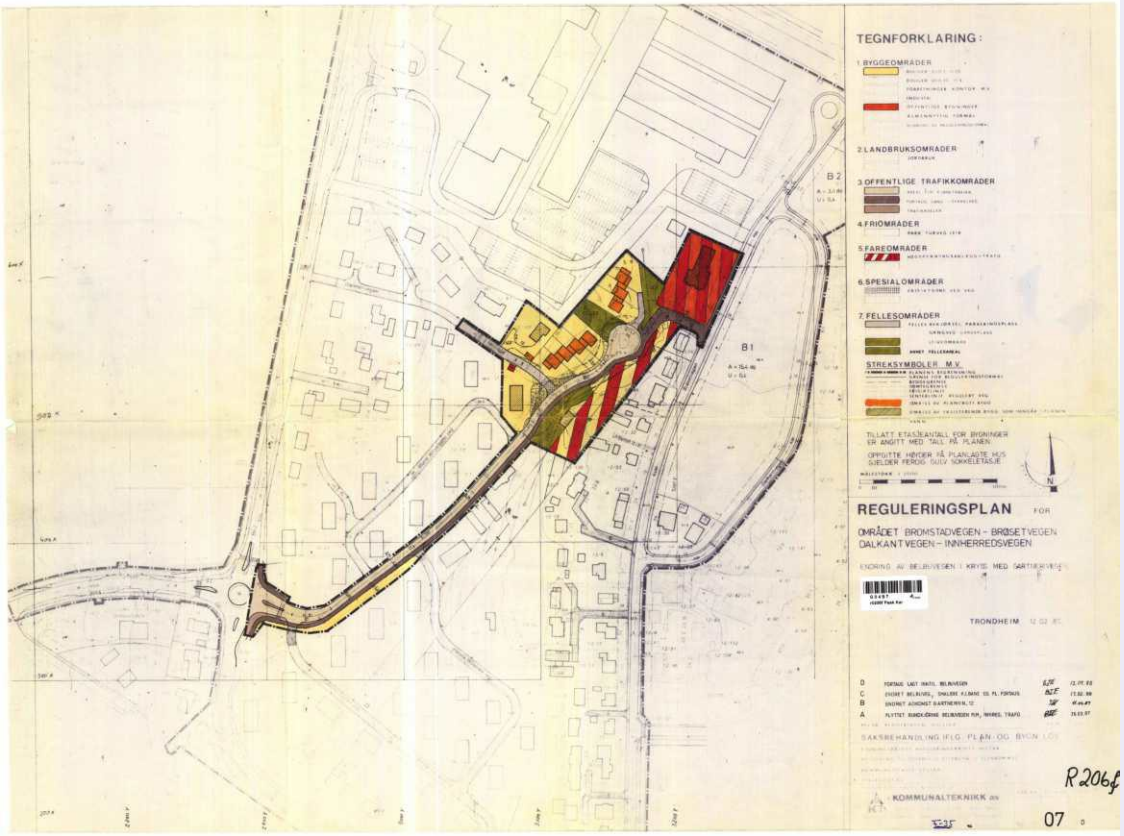
5.1.1 Felles avkjørsel beliggende i grensen mellom eiendommene Bromstadvegen 23 og 25, er felles for disse eiendommene.

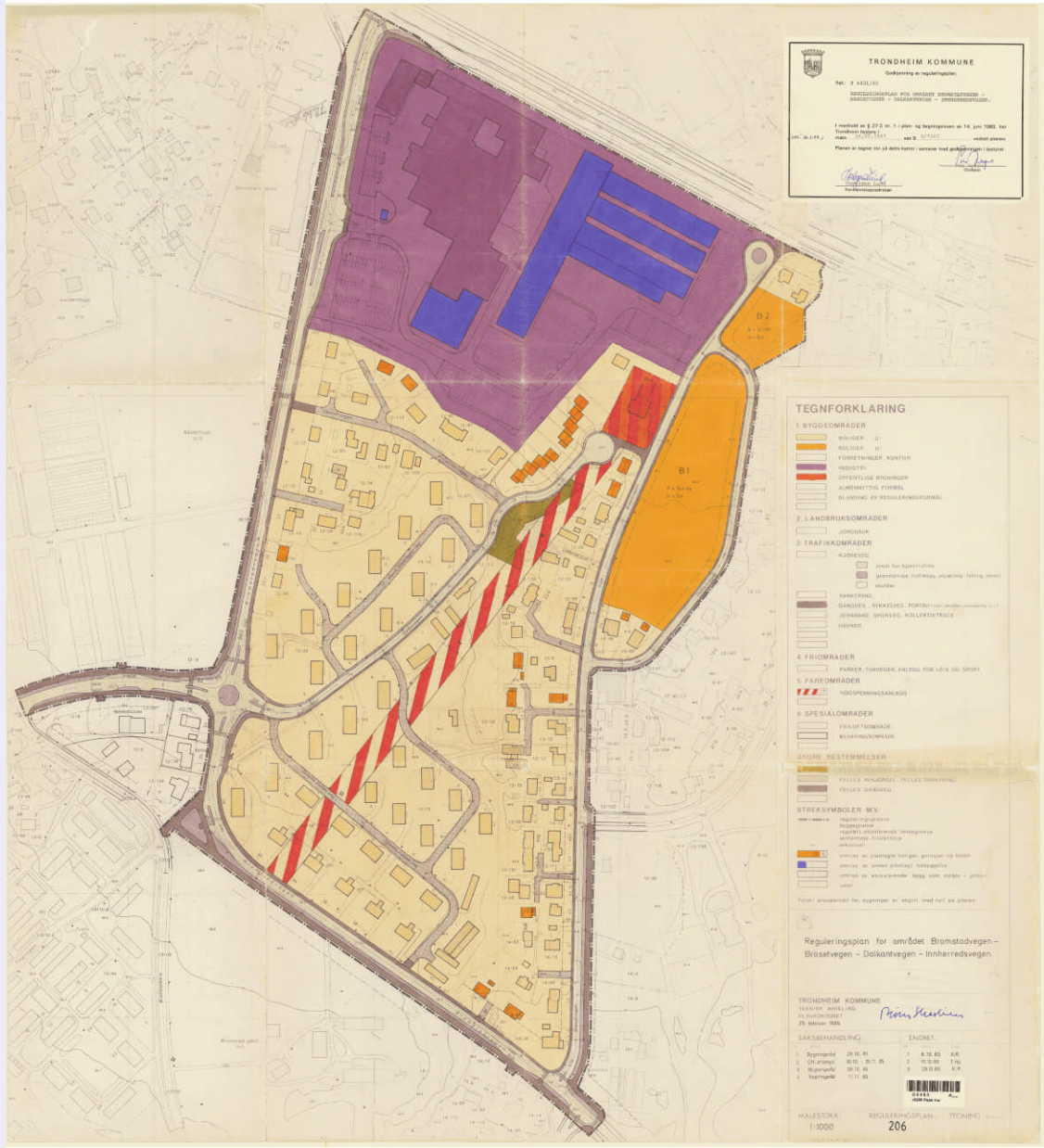
6. GENERELLE BESTEMMELSER.

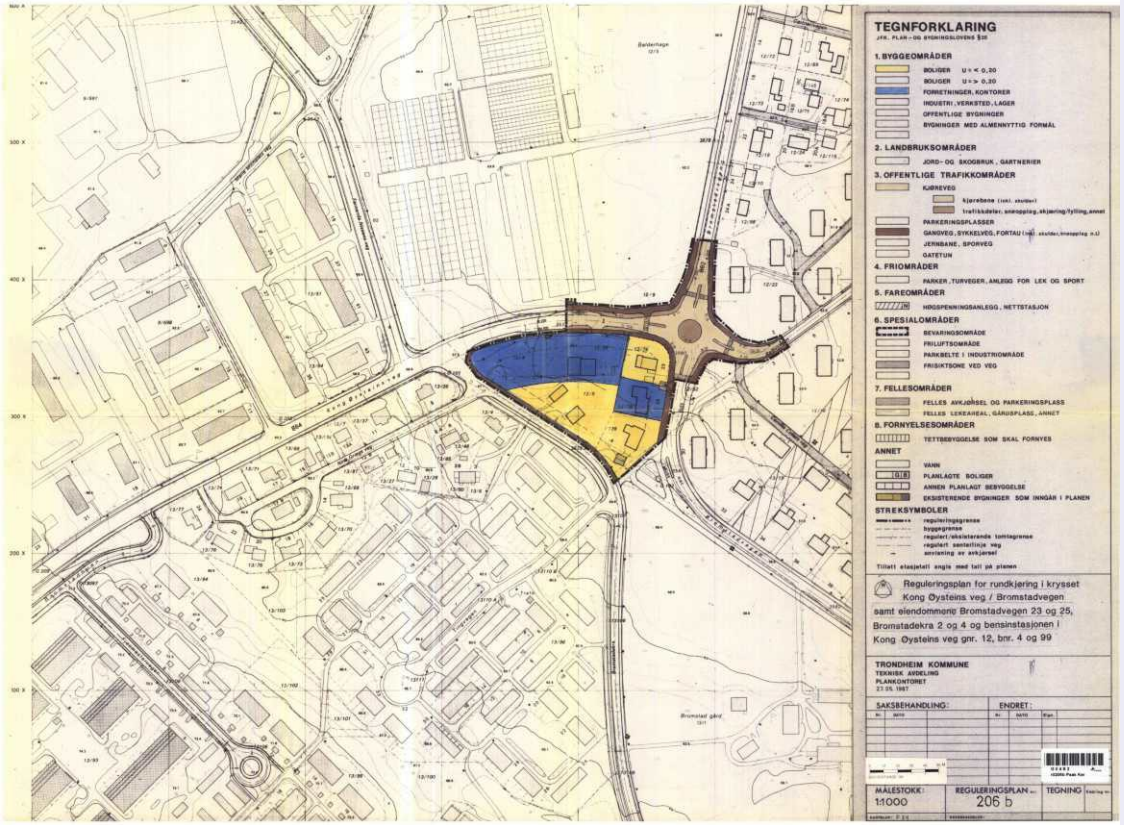
6.1 Eksisterende vegetasjon i boligområdene skal søkes bevart. Ubebygde arealer i hele planområdet må gis en tiltalende form og behandling.

6.2 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

6.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet/egengodkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.


TEGNFORKLARING:
1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
7. FELLESOMRÅDER
STREKSYMBOLER M.V.
TILLATT ETASJEANTALL FOR BYGNINGER ER ANGITT MED TALL PÅ PLANEN.
OPPGITTE HØYDER PÅ PLANLAGTE HUS GJELDER FERDIG GULV SOKKELETASJE.
REGULERINGSPLAN FOR
OMRÅDET BROMSTADVEGEN – BRØSETVEGEN, DALKANTVEGEN – INNHERREDSVEGEN
TRONDHEIM
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOV
KOMMUNALTEKNIKK as
R 206f
07
B1
B2


TRONDHEIM KOMMUNE
TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
ANDRE BESTEMMELSER
STREKSYMBOLER M.V.
Reguleringsplan for området Bromstadvegen – Brøsetvegen – Dalkantvegen – Innherredsvegen.
TRONDHEIM KOMMUNE
SAKSBEHANDLING
ENDRET
MÅLESTOKK 1:1000
REGULERINGSPLAN
TEGNING
206
B1
B2



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20210022

Arkivsak: 2023/20065

Bromstadvegen, strekningen Kong Øysteins veg - Tungasletta, og del av Bromstadekra, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.12.2023
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 07.03.2024
Dato for siste endring iht. bystyrets vedtak : 20.03.2024

Tillegg til §4.2.1 er lagt til i tråd med bystyrets vedtak av 07.03.2024.

Vedtak er lagt til nederst i dokumentet.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet, merket Rambøll, datert 31.10.2022, sist revidert 18.12.2023.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en høystandard hovedrute, «Bromstadruta», for gående og syklende på en ca. 3 km lang strekning fra Persaunet til Angelltrøa. Strekningen er delt opp i tre reguleringsplaner, hvor denne planen er delstrekning 2 og gjelder Bromstadvegen, strekningen Kong Øysteins veg - Tungasletta, og del av Bromstadekra.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (1110)
  - Industri (1340)
  - Idrettsanlegg (1400)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Gang-/sykkelveg (2015)
  - Gangveg/gangareal/gågate (2016)
  - Sykkelanlegg (2017)
  - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
  - Kollektivholdeplass (2073)

Postadresse:
ORGNAVN
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

48399/2023

- Grønnstruktur
  - Blå/grønnstruktur (3002)
  - Turveg (3031)
  - Friområde (3040)

- Hensynssoner
  - Sikringssoner frisikt (H140)
  - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

- Bestemmelsesområde
  - Midlertidig bygge- og anleggsområde (#AR)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Offentlig formål

Felt merket med "o_" i plankartet skal være offentlig.

§ 3.2 Teknisk plan

Teknisk plan for alle offentlige samferdselsanlegg og sideareal som inngår i planen skal være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune før anleggsstart.

§ 3.3 Beplantning

Stedlig vegetasjon skal ivaretas under utbygging i henhold til Trondheim kommunes veiledere og normtegninger.

Beplantning som må fjernes på grunn av utbygging av veganlegget skal erstattes innenfor areal egnet til beplantning.

Der det skal etableres og ivaretas trær, skal det etableres rotvennlig forsterkningslag under o_SA eller o_SF.

§ 3.4 Kvalitet

Hovedsykkelruten skal ha en helhetlig utforming og det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk og bymessig utforming av traseen.

§ 4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§ 4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1.1 Boligbebyggelse (B)

Områdene B kan tilpasses og benyttes til nødvendig skjæring/fylling for vegsystemet.

§ 4.1.2 Industri (1340)

Innenfor IND kan det drives industri med tilhørende anlegg.

Området kan tilpasses og benyttes til nødvendig skjæring/fylling for vegsystemet.

§ 4.1.3 Idrettsanlegg (o_IDR)

Områdene IDR tilpasses og benyttes til nødvendig skjæring/fylling for vegsystemet.

§ 4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)

§ 4.2.1 Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG)

Områdene merket o_SVG skal benyttes til offentlige formål som gatetrær, beplantning, grøfter, støttemurer, skjæringer, fyllinger, skilt, tekniske installasjoner, støyskjerming, leskur, benker, rekkverk og andre elementer som tilhører formålet, herunder drenering og overvannshåndtering.

I områdene merket o_SVG skal det plantes gatetrær der bredden på midtrabatt eller gatedeler gjør dette mulig og trafikksikkerhetsmessig forsvarlig.

§ 4.2.2 Kollektivholdeplass (o_KH)

Innenfor formålet kan det oppføres leskur.

§ 4.3 Grønnstruktur (§12-5 nr.3)

§ 4.3.1 Blå/grønnstruktur (o_BG)

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Tilrettelegging for turveg eller snarveger og plassering av benker tillates, men tiltakene skal tilpasses terreng og landskap, og skal utføres så skånsomt som mulig. Ved vanlig skjøtsel skal det legges særlig vekt på bevaring av eksisterende trær og tilvekst av nye. Stedegen vegetasjon skal opprettholdes i størst mulig grad. Bekken skal beholdes åpen. Det skal tilrettelegges for opphold på østsiden av bekken i samsvar med teknisk plan for grønnstrukturen godkjent av Trondheim kommune.

§ 4.3.2 Turveg (o_TV)

Turvegen tillates belyst.

§ 4.3.3 Friområde (o_FRI)

Det tillates benker innenfor formålet.

§ 5 HENSYNSSONER (§ 12-6)

§ 5.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebane.

§ 5.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

I hensynssone merket H370 på plankart, gjelder sikkerhetssoner med byggeforbud under høyspentledninger med luftstrekk. Tiltak i disse områdene skal godkjennes av ledningseier.

§ 6 BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-7)

§ 6.1 Midlertidig anleggs- og riggområde (#AR)

Området tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen. Områdene skal istandsettes i henhold til godkjent teknisk plan.

Når offentlig samferdselsanlegg er ferdigstilt opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene går tilbake til det underliggende reguleringsformålet.

Innenfor området tillates varige terrengendringer, støttemurer, reetablering av støyskjermer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før anleggsstart. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6 og T-1442/21 tabell 4, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442/21. Varslingsrutiner angitt i T-1442/21 for støyende arbeider skal følges.

Planen må vise at trær som skal bevares er sikret beskyttelse, både av krone, stamme og rotsonen. Den må i tillegg vise at det ikke skal kjøres, parkeres eller lagres materialer eller masser rundt treet.

§ 7.2 Forurenset grunn

Før anlegget starter skal det utarbeides tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2, «Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider». Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten. Tiltak kan ikke igangsettes før dokumentasjon eller tiltaksplan er godkjent av forurensningsmyndigheten.

§ 7.3 VA-plan

Teknisk plan for vann og avløp skal godkjennes av Trondheim kommune før anleggsstart.

§ 7.4 Fremmede arter

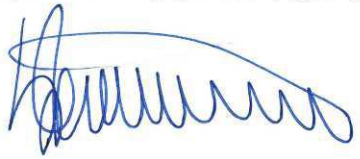
Dersom det skal graves i masser med fremmede skadelige arter, skal disse massene håndteres slik at fremmede arter ikke kan spres. Oppdages fremmede arter på anlegget, skal tiltak for å hindre spredning ved masseforflytning iverksettes.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Ferdigstillelse av berørte arealer

Sidearealer som blir berørt skal settes tilbake til opprinnelig stand senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg og i tråd med teknisk plan som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*



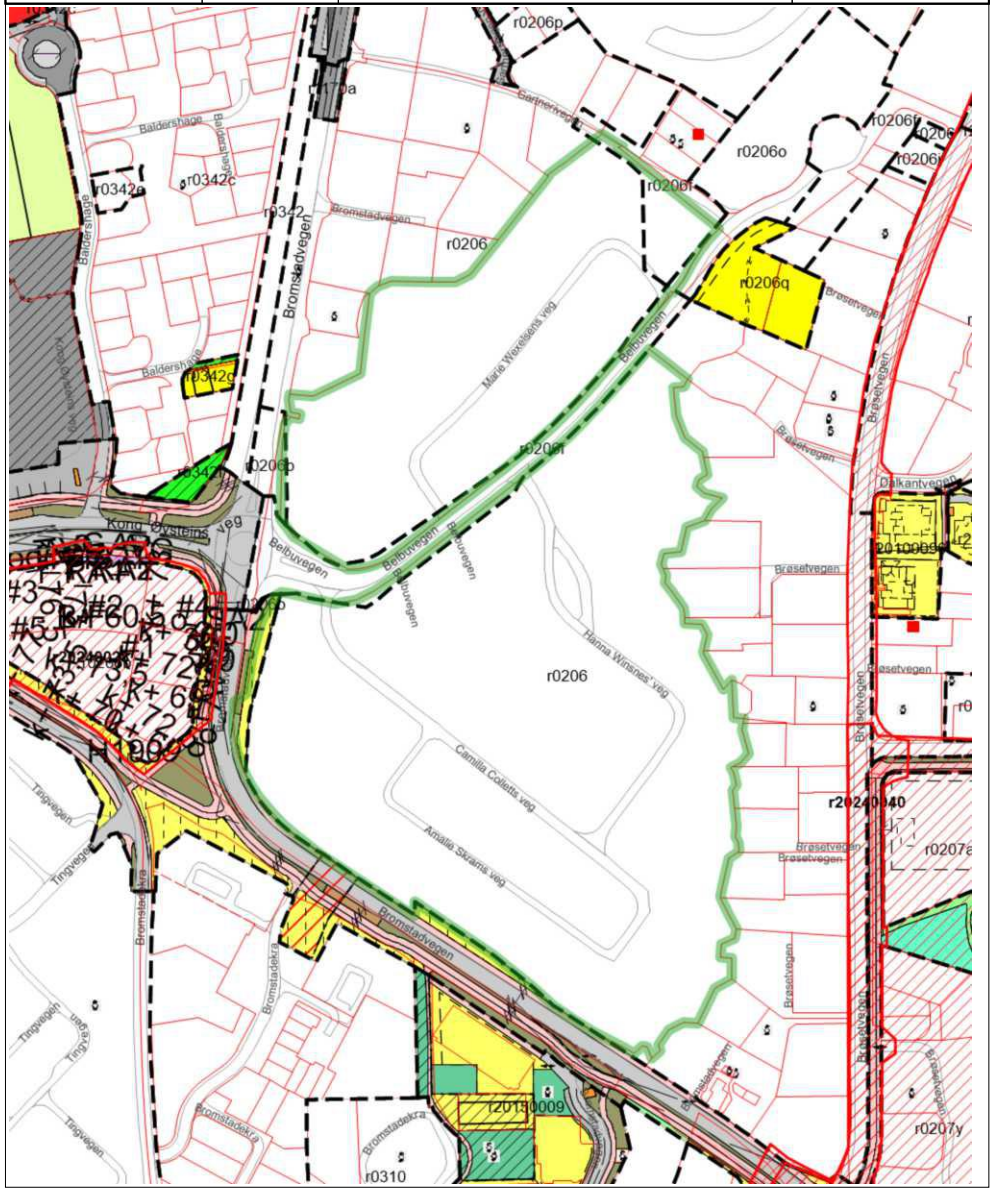
Bystyrets vedtak av 07.03.2024:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Bromstadvegen, strekningen Kong Øysteins veg - Tungasletta, og del av Bromstadekra som vist på to kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll, datert 31.10.2022, senest datert 18.12.2023 med bestemmelser senest datert 21.12.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 21.12.2023.

Det skal plantes gatetrær langs traséen der bredden på midtrabatt eller gatedeler gjør dette mulig og trafikksikkerhetsmessig forsvarlig.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:2500
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hanna Winsnes' veg 3 7045 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

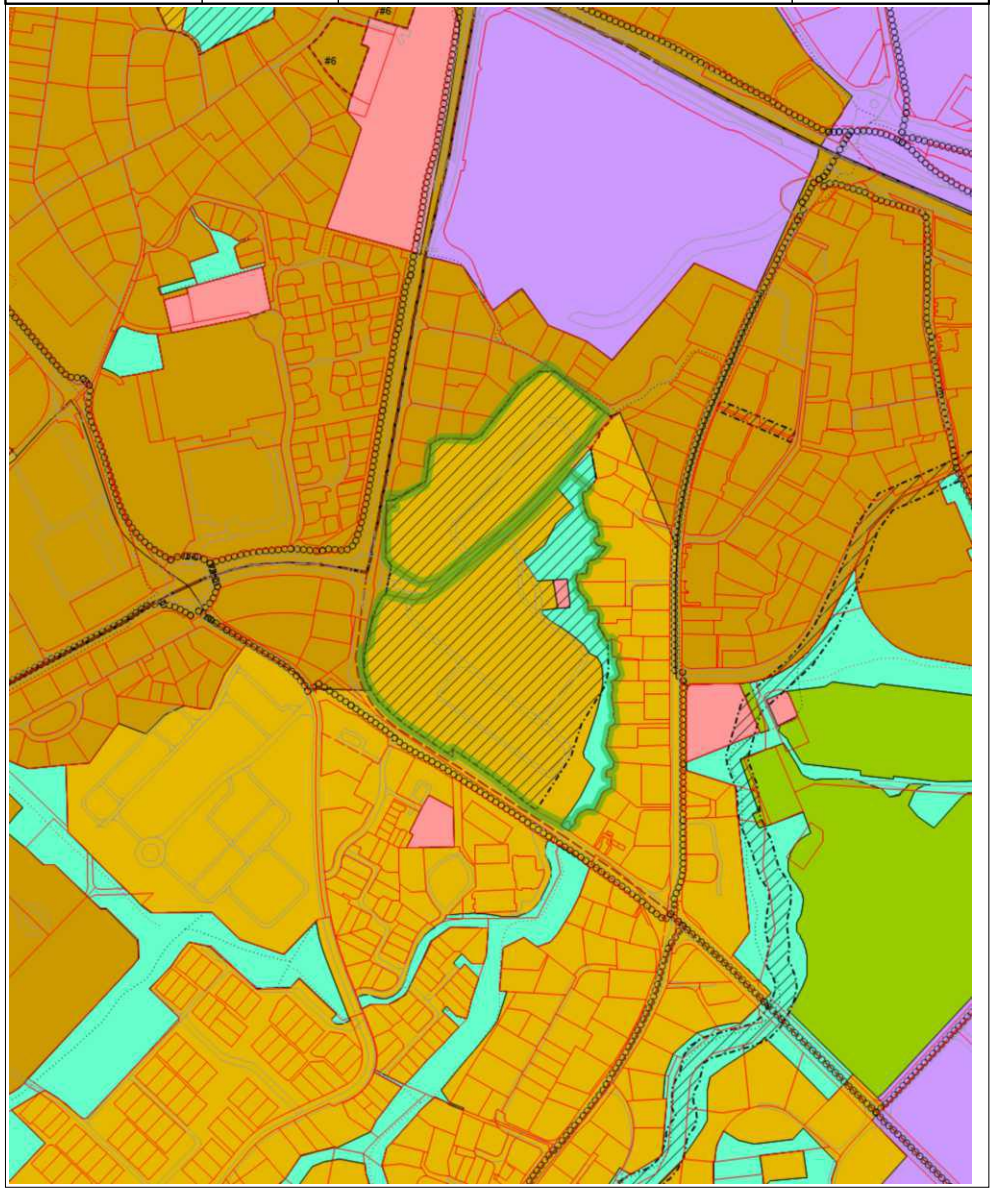
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hanna Winsnes' veg 3 7045 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

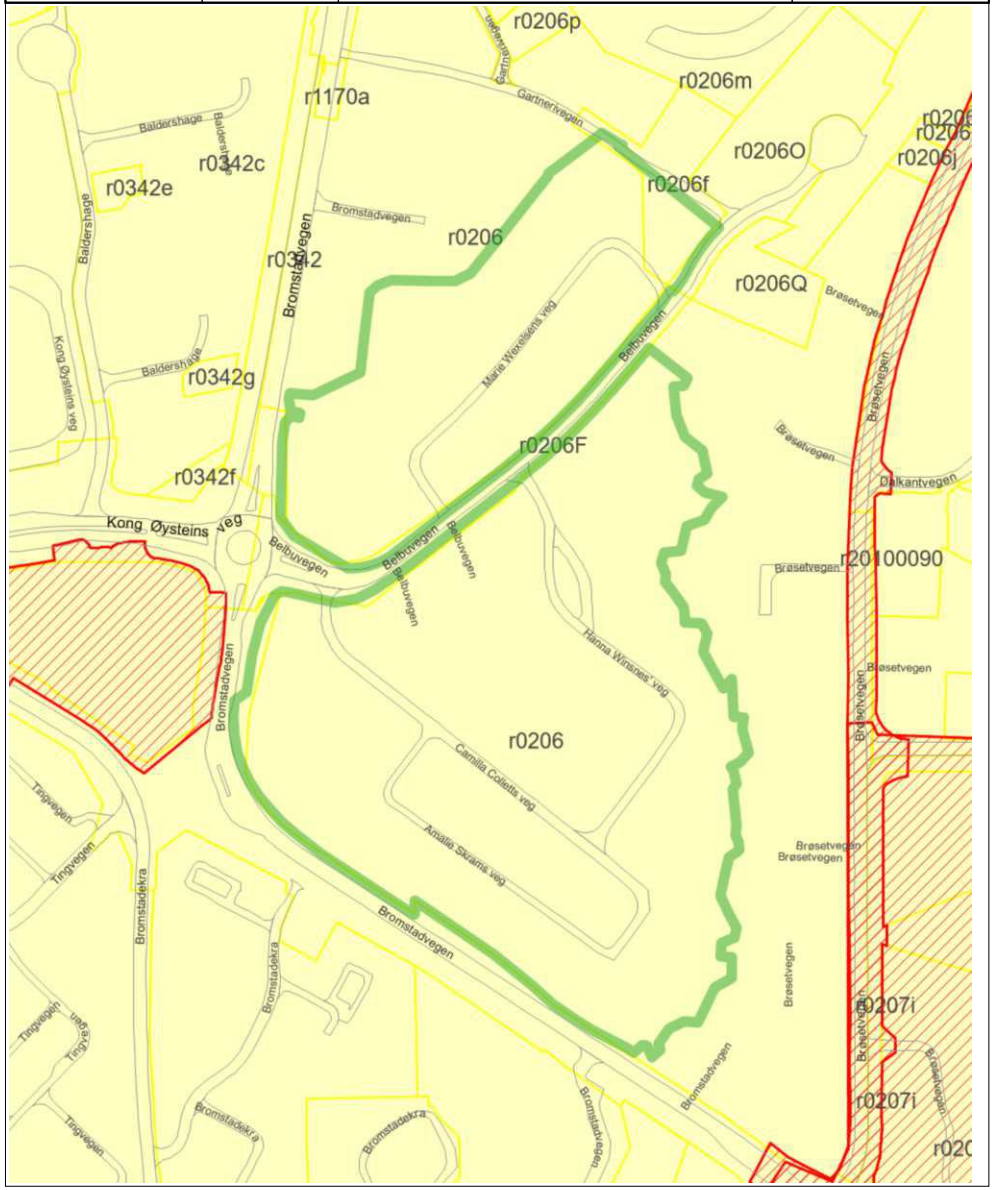
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense fiktiv
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Turveg / turdrag
- Fjernveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hanna Winsnes' veg 3 7045 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:2500



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Tilbehør og løsøre

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

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- 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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34250290 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Hanna Winsnes' veg 3, 7045 Trondheim.
Andelsnr. 53 i STRINDHEIM HAGEBY BORETTSLAG, org.nr. 948924404, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 7 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 34250290
Salgsoppgaven er sist oppdatert 31.08.2026

EiendomsMegler 1

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no