NORDVIK

Marie Michelets veg 15A

2 soverom | 74 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Marie Michelets veg 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
28	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
122	Nabolagsprofil
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.01.2026







Nøkkelinformasjon

Attraktiv 3-roms topp- og endeleilighet med ettertraktet beliggenhet på Persaunet. Parkering. Ingen dok.avgift

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**7 950,-**
Totalpris	**3 857 694,-**
Fellesgjeld	**349 744,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 080,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1952**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

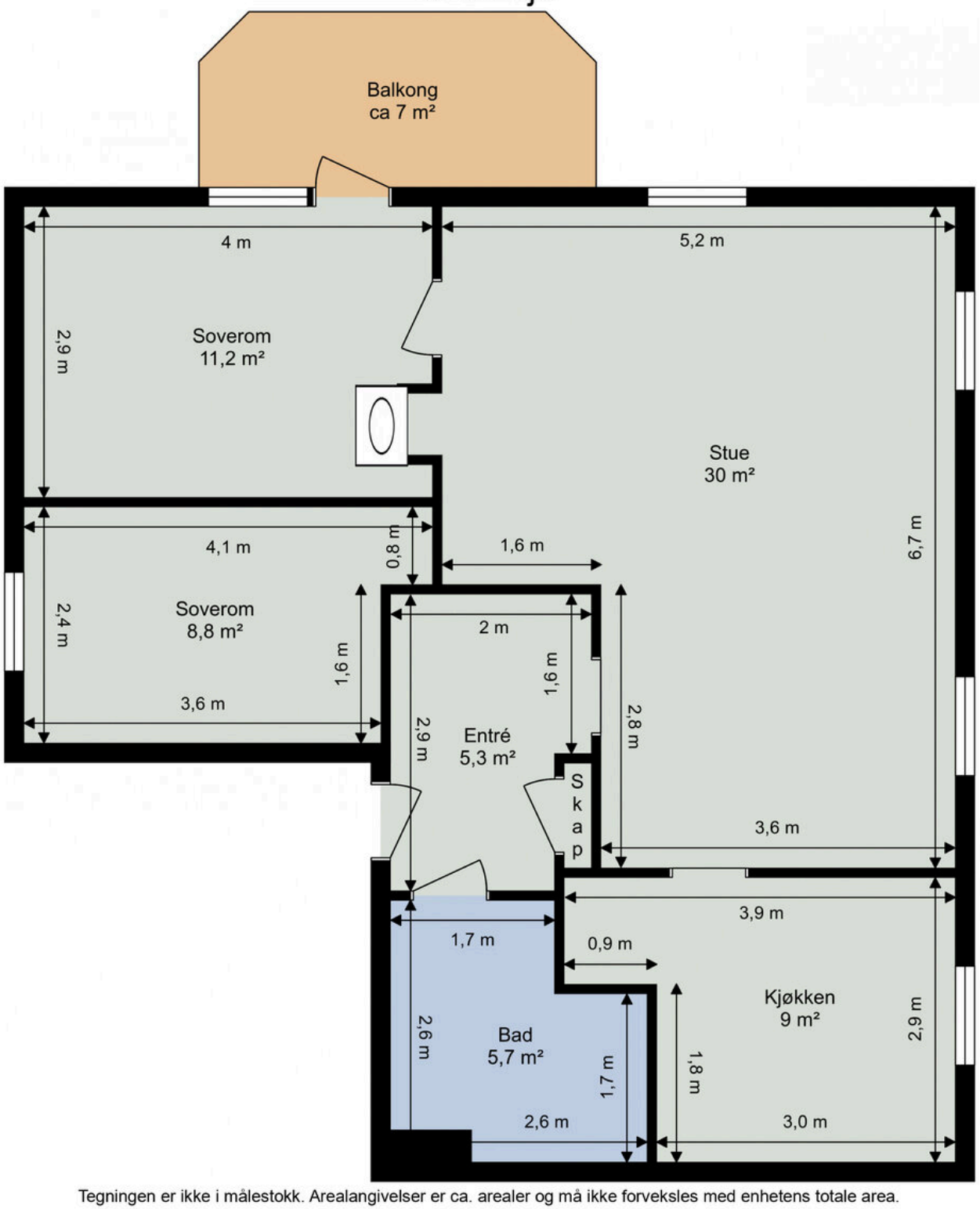
Velkommen til Marie Michelets veg 15A - en svært attraktiv og gjennomført 3-roms topp- og endeleilighet med en ettertraktet beliggenhet på Persaunet. Her bor du luftig og skjermet, uten andre leiligheter vegg i vegg, og med en planløsning som gir en behagelig og privat atmosfære.

Leiligheten ligger i et populært område med kort avstand til både Valentinlystsenteret, Sirkus Shopping, dagligvare og flere spisesteder. Gode kollektivforbindelser til blant annet St. Olavs, NTNU, Dragvoll og Trondheim sentrum.

Kvaliteter:
Ny servantskap på bad (2025)
Balkong med herlig morgensol
3 romslige eksterne boder
Biloppstillingsplasser og mulighet for leie av garasje og elbillader gjennom borettslaget
Kort vei til dagligvare, apotek, bussforbindelser og flotte turområder
Ingen dok.avgift

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 92 kvm



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






Bob Dylan
BOB DYLAN LEXICON
NEIL YOUNG
DYLAN
















BOSCH



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0130/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Marie Michelets veg 15A, 7046 TRONDHEIM
Gnr 13, bnr 23 i Trondheim kommune
Andelsnr 53 i Strindbo Borettslag, org.nr. 946908541

Selger
Arne Kristian Buvarp

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
349 744,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 849 745,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 570,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
7 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 857 695,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 866 995,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1952

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og spisestue/stue.
BRA-e: 18 kvm. Kjellerbod og loftsbod.
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
3. etasje: Entre, 2 soverom, bad, kjøkken og stue.

Andelen har i tillegg 3 boder plassert på loft (3.etg.) og kjeller.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

TG0: 0
TG1: 2
TG2: 6
TG3: 1
TG IU (Ikke undersøkt): 1

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

- Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det registreres manglende drensplate på sisternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det observeres begrenset effekt på avtrekksvifte.

- Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

- Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det registreres en del slitasje på innredningen.

- VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Da tettesjikt er ukjent alder og tilstand uten dokumentasjon settes tg3. Videre bruk forutsetter bruk av lukket dusjkabinett. Renovering av badets tettesjikt må påregnes.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 - 100.000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Parkering
Det er 18 garasjer i borettslaget. Disse leies ut til andelseiere. Ledige garasjer annonseres av styret og tildelingen skjer etter ansinitet. Se vedtekter ved leie av parkering.

Kostnader tilknyttet garasje: kr. 600,- pr mnd.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Nyttige Never Erstattet daværende badekar med dusjkabinett.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Nei. Lukket dusjkabinett sikrer at det ikke oppstår fuktskader.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Odin Vedlikehold AS De satte inn stål-pipeløp i samtlige blokker. De erstattet også den innebygde vedovnen i min leilighet med en frittstående ovn.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skansen Elektro. Ny kurs til induksjons-plate kjøkken og komfyrvakt. Et nytt stikk 28/3 -23 Terje Guldbrandsen Skifte av lysarmatur over kjøkkenvask og ettersyn/vedlikehold varmtvannstank. Februar 2025.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. 12.02.2025 Samtlige avvik rettet opp.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. El-billader er tilhører Borettslaget.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært. Branndører og dørpumper installert i regi av borettslaget. Høst 2025. Primahus.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei. Badekaret som sto når jeg flyttet inn var uheldig montert. Problemet løst ved dusjkabinett.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Svar: Ja. Har hatt tilsyn og samtlige feil rettet opp av autorisert elektriker.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Svar: Nei. Det foreligger en framdriftsplan for borettslagets bygningsmasse, men ingen vedtak på nye tiltak.

Se fullverdig egenerklæring vedlagt i salgsoppgave.

Bygningssakkyndig
Yggdrasil Takst AS

Byggemåte
Leiligheten ligger i en lavblokk oppført med hovedkonstruksjoner av tre og betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Framleie av leilighet eller del av leilighet er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Framleiekontrakten utstedes for ett år i gangen. Sammenhengende framleie av leilighet er begrenset til to år. Familiær framleie til rett opp- og nedstigende familiemedlemmer er unntatt fra dette punktet.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk via panelovner/varmekabler og vedovn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 080,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Avdrag lån: kr. 494,-
Renter lån: kr. 1 603,-
Kommunikasjonspakke: kr. 519,-
Felleskostnader garasje: kr. 50,-
vedlikehold, forsikring, eiendomsavgifter mm: kr. 2 414,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 995 738,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 982 952,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslager har kollektiv avtale med Altibox.

Borettslaget

Om borettslaget
https://www.strindbo.no/

Forretningsfører
Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 349 744,-pr. 16.12.2025
Avdrag: Kr 494,-
Rentekostnader: Kr 1 603,-

Låne ID: Lån 1 70836 H2220
Bank: Dnb Bank ASA
Beskrivelse: DNB 1516.09.70836
Type lån: Annuitetslån
Gjeldendenom.Rente: 5,35%
Dato for Innfrielse: 01.09.2052
Terminer pr. år: 4

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap fra 2024 viser et underskudd på kr. -540.906,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig brannsikring på loftsleiligheter og andre nødvendige brannvernstiltak. Sum egenkapital 2024: kr. -3.790.873

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold
Andelseier kan holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige andelseierne, jf. husleieloven § 5-2, 2. ledd, 2. pkt.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 70901544

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 365 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Se vedlagte kartskisse på Finn.no og Hjem.no annonse. Det vil også være godt skiltet i regi av Nordvik Bolig.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger svært sentralt og attraktivt til på Persaunet, i et etablert og populært boligområde. Leiligheten har en ettertraktet plassering i bygget med hjørnebeliggenhet og toppetasje, noe som gir en skjermet atmosfære, lite innsyn og gode solforhold på egen balkong.

Fra boligen er det kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Kun ca. 300 meter unna ligger nærmeste dagligvarebutikk (Rema 1000), som også holder åpent på søndager. I nærområdet finner man i tillegg apotek, pizzarestaurant og Plantasjen. Omtrent 1 km unna ligger Valentinlystsenteret med blant annet dagligvare, vinmonopol, legesenter, bakeri og treningssenter.

Området har gode kollektivforbindelser, og flere bussholdeplasser i nærheten gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Med buss når man også raskt viktige studiesteder som Dronning Mauds Minne Høgskole, NTNU og Handelshøyskolen BI.

For friluftsinteresserte byr nærområdet på flotte turmuligheter. Estenstadmarka ligger innen kort rekkevidde og tilbyr turstier, badeplasser og lysløyper. Et svært populært turområde året rundt. Det er også kort vei til Ladestien og Trondheimsfjorden, hvor man finner flere fine badeplasser.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i all hovedsak av boligblokker og trehusbebyggelser.

Offentlig kommunikasjon
Leiligheten ligget utmerket til i forhold til offentlig kommunikasjon. Her bor du kun 300 meter unna bussholdeplassen Bromstadvegen med hyppige avganger med linje 13, 70 og 102. Nærmeste togstasjon er Leangen stasjon (1,3 km) som har direktetog til Trondheim S og Værnes lufthavn.

Skoler og barnehager
Barnehage:
- Tyholttunet barnehage (0,5km)
- Aurora Baldershage barnehage (0,5km)
- Majorstuen barnehage (0,5km)

Barneskole:
- Strindheim skole (0,7 km)

Ungdomsskole:
- Blussuvoll skole (1,8 km)

Videregående skole:
- Cissi Klein VGS
- Strinda VGS (1,9km)
Strindheim-Rosenborg skolekrets

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 30.04.1955. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for følgende tiltak:
Nye vinduer (14.06.1983)

Garasjer (06.06.2016)
Endring av brannskiller og bruksendring loft (24.05.2024)

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot siste byggegodkjente tegninger datert 26.05.2024.
Kommentar: Det er fjernet en vegg på stuen. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til nåværende sentrumsformål ihht kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.03.2025).

Gjeldende regulering for eiendommen med planid og plannavn:
5001 r0126a - Bromstad - Tyholtmo m.fl. (10.2.1955)
5001 r0126g - Kong Øysteins vei ved Kong Øysteins vei nr. 19 (9.4.1965)
5001 r20160038 - Fernanda Nissens veg, gnr/bnr 13/51 (31.5.2018) (Kjøreveg)

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

5001/13/23:
15.06.1953 - Dokumentnr: 304134 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:22
Felles vedlikehold.
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1954 - Dokumentnr: 303707 - Erklæring/avtale
Refusjonsplikt til kommunen.

15.09.1964 - Dokumentnr: 310717 - Erklæring/avtale
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

25.06.1966 - Dokumentnr: 7110 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:24

19.09.1952 - Dokumentnr: 305528 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:13 Bnr:1
OGSÅ FRADELT FRA GNR 13 BNR 21

08.11.1954 - Dokumentnr: 308407 - Grensejustering

01.01.2018 - Dokumentnr: 12965 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:13 Bnr:23

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader.

Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.
Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,86% av salgssum – estimert til kr. 33 107,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 300,-

Samlet skal selger betale kr. 110 992,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. januar 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Megler
Oscar William Otterlei, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95241456

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Marie Michelets veg 15 A

7046 TRONDHEIM

5001/13/0/23/53/0

Rapportdato

16.01.2026

TG 0	0
TG 1	2
TG 2	6
TG 3	1
TG IU	1

Befaring utført den 11.01.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

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

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Marie Michelets veg 15 A , 7046, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/13/0/23/53/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1954 ifølge eiendomsverdi

Tomt: 9 365.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Strindbo Borettslag

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en lavblokk oppført med hovedkonstruksjoner av tre og betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning. Taket har saltaks form og er utvendig tekket med takstein.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. På bakgrunn av oppnådd alder på badet vil det være påregnelig med tiltak på sikt. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er vurdert på et generelt grunnlag da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nåværende eier har kun oppgradert og overflate oppusset, bad og kjøkken er renovert av tidligere eiere men årstall er usikkert.

Øvrig informasjon om oppdraget

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

3 Etasje

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
74 m^2	18 m^2	0 m^2	7 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, bad, 2 soverom, kjøkken og spisestue/stue.	Kjeller bod og lofts bod.		Balkong

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

BRA
92 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

Oppsummert

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

6 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Balkong : Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det registreres manglende drensplate på sisternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det observeres begrenset effekt på avtrekksvifte.

Etasjeskiller/gulv på grunn: TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Lokalt avvik 10 til 20 mm. Totalt avvik 15 til 30 mm.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det registreres en del slitasje på innredningen.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Da tettesjikt er ukjent alder og tilstand uten dokumentasjon settes tg3. Videre bruk forutsetter bruk av lukket dusjkabinett. Renovering av badets tettesjikt må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
2025-12-22

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Dør inn til soverom fra gang er blitt blendet og ny dør etablert fra stue.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger brukstillatelse fra 30.08.1954.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for garasjer fra 06.06.2016.

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

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert datostemplinger fra: 2018/2019

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

4 Balkong

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong med utgang fra soverom.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
98

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.
Det observeres og blir opplyst om at det er lagt flis på flis, ukjent alder på membran.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Membran er smurt ned i sluk.

Bilde



MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Da tettesjikt er ukjent alder og tilstand uten dokumentasjon settes tg3.
Videre bruk forutsetter bruk av lukket dusjkabinett.
Renovering av badets tettesjikt må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

- Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.
Det observeres begrenset suge effekt fra avtrekksvifte utført med papir test.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt toalett

---

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det registreres manglende drensplate på sisternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Det observeres begrenset effekt på avtrekksvifte.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for kobberrør 25-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Badet må påregnes renovert og videre bruk forutsetter bruk av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning.

6 Piper / ildsteder TG 1

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

Type pipe:
Stålinnsats , Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
Det blir opplyst om at det er blitt utført pipefornying.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

7 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er gjort en enkel kontroll med krysslaser og det observeres buler og søkk.
Det er bemerket stedvis knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
TG 2:TG 2:Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Lokalt avvik 10 til 20 mm.
Totalt avvik 15 til 30 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

8 Kjøkken

TG 2

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

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

Kommentar:
Heltre benkeplate er oppsprekket og svellet rundt vask

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.
Det registreres en del slitasje på innredningen.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

9 VVS

TG 2

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig fundament under skapbunn.
Sikkerhetsventilen er koblet til vask.
På grunn av plasseringen er det ikke mulig og lese merking på vvb.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.
Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ved renovering av bad og kjøkken vil det være naturlig med renovering av vann og avløp.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

Levetid:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Alder på VVB er ukjent og den er tilkoblet med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

MARIE MICHELETS VEG 15 A - 5001/13/0/23/53/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Buvarp, Arne Kristian	9578-5994-4-806632	2025-12-22 13:12:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
22. des. 2025

Oppdragsnummer
42-0130/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Marie Michelets veg 15A, 7046 TRONDHEIM

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Arne Kristian Buvarp

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 70901544
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nyttige Never Erstattet daværende badekar med dusjkabinett.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Lukket dusjkabinett sikrer at det ikke oppstår fuktskader.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Odin Vedlikehold AS De satte inn stål-pipeløp i samtlige blokker. De erstattet også den innebygde vedovnen i min leilighet med en frittstående ovn.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skansen Elektro. Ny kurs til induksjons-plate kjøkken og komfyrvakt. Et nytt stikk 28 /3 -23 Terje Guldbrandsen Skifte av lysarmatur over kjøkkenvask og ettersyn/vedlikehold varmtvannstank. Februar 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 12.02.2025 Samtlige avvik rettet opp.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billader er tilhører Borettslaget.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Branndører og dørpumper installert i regi av borettslaget. Høst 2025. Primahus.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Badekaret som sto når jeg flyttet inn var uheldig montert. Problemet løst ved dusjkabinett.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Har hatt tilsyn og samtlige feil rettet opp av autorisert elektriker.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger en framdriftsplan for borettslagets bygningsmasse, men ingen vedtak på nye tiltak.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0130/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Buvarp, Arne Kristian	**2025-12-22**

Identifikasjon

bankID Buvarp, Arne Kristian

Signicat

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

Vedtekter

for
borettslaget Strindbo A/L
Marie Michelets vei 11-13-15
7046 Trondheim

Vedtatt på generalforsamlingen den 11.3.1980
Registrert ved Trondheim Byskriverembete Handelsregisteret den 23.10.1980
Revidert på ekstraordinær generalforsamling den 26. juni 2014
Revidert på ordinær generalforsamling den 20. april 2022

Innholdsfortegnelse

§ 1 Navn, forretningskontor, lagform, formål
§ 2 Gjeldende lover
§ 3 Andeler - Ansvar
§ 4 Andelseiere
§ 5 Overdragelse av andel
§ 6 Godkjenning av ny andelseier
§ 7 Regnskap, revisjon
§ 8 Generalforsamling
§ 9 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
§ 10 Møteledelse, avstemning / fullmakt / framleiere
§ 11 Endringer av lagets vedtekter
§ 12 Styret
§ 13 Firmategning
§ 14 Framleie
§ 15 Forretningsvirksomhet
§ 16 Dyrehold
§ 17 Ro og ordensregler
§ 18 Pliktig renhold
§ 19 Vaskerom/tørkeloft
§ 20 Vedlikeholdsplikt
§ 21 Brannvern
§ 22 Forskjellige bestemmelser
§ 23 Oppsigelse og heving av leieavtalen
§ 24 Instruks for styret
§ 25 Leie av borettslagets garasjer

Vedlegg

§ 1

Navn, forretningskontor, lagform, formål

Strindbo Borettslag er et andelslag med begrenset ansvar og fast medlemstall på 42 andelseiere med forretningskontor i Marie Michelets vei 15c, 7046 Trondheim. Borettslaget har til formål å leie ut og administrere lagets 42 leiligheter og 26 garasjer for sine medlemmer, på lagets eiendom Marie Michelets vei 11-13-15, gårdsnr. 13. bruksnr. 23 i Trondheim Kommune.

§2

Gjeldende lover

For Strindbo Borettslag og dets andelseiere gjelder disse vedtektene samt

- Lov om burettslag (burettslagslova) av 6. juni 2003
- Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars 1999
- Lov om årsregnskap mv. (regnskapsloven) av 17. juli 1998
- Politivedtekter for Trondheim

§3

Andeler - Ansvar

Andelene skal være på tjuefem kroner, fullt innetalt lydende på navn med påført nummer. Hver andelseier skal eie fire andeler. Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 4

Andelseiere

1. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn fire andeler.
2. Avdød andelseiers ektefelle trer automatisk inn som andelseier med behold av leierett (borett) og ansiennitet i borettslaget. Transport jf. § 4 nr. 3 må i disse tilfellene utføres senest tre måneder etter ektefelles bortgang.
3. Avdød andelseiers ektefelle kan beholde løpende leiekontrakt for garasje etter gjeldende regler, forutsatt at motorvogn blir omregistrert på ektefellen innen tre måneder etter avdøde andelseiers bortgang.

§ 5

Overdragelse av andel

1. Ved overdragelse av borettslagets leiligheter (andeler) kan andelseier gå ut på det åpne marked og finne en kjøper som er villig til å gi en bestemt pris for leiligheten. Styret skal utlyse informasjon om forkjøpsrett til borettslagets andelseiere 7 dager før andelen har sin første visning. Andelseiere må melde sin interesse for forkjøp før første visning finner sted. Fra det siste budet foreligger og er godkjent av selger, har de med forkjøpsrett 24 timer til å meddele hvorvidt de ønsker å benytte seg av forkjøpsretten. Unntatt fra dette er leilighet som går i arv eller leilighet som ønskes overdratt til arvinger. I slike tilfeller gjelder følgende prioritering:
    1. Arvinger i direkte opp- og nedstigende arverekkefølge
    2. Registrerte samboere
    3. Borettslagets andelseiere
    4. Øvrige arvinger
2. Søker flere andelseiere på en leilighet, tildeles leiligheten til den som har lengst ansiennitet i borettslaget. Har flere samme ansiennitet, avgjøres saken ved loddtrekning. Ved overdragelse av leilighet beregner borettslaget seg en godtgjørelse på NOK 500,-. Denne betales av kjøper eller arving.
3. Leiligheter (andeler) kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar panteobligasjon. For å være gyldig skal transport av andelsbevis og panteobligasjon være godkjent og underskrevet av to styremedlemmer.
4. All overdragelse av leiligheter (andeler) skjer etter en pris som avtales mellom selger og kjøper. Alle omkostninger vedrørende overdragelse av leilighet (andel) skjer på selger og kjøpers kostnad, uten omkostninger for borettslaget.
5. Styret kan uten hensyn til foranstående nekte godkjenning av ny andelseier, jf. borettslagsloven.

§ 6

Godkjenning av ny andelseier

Den som saker styret om å erverve leilighet (andel), må skriftlig godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Styret kan nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 4 i disse vedtektene eller i strid med borettslagsloven. Saker som blir godkjent som andelseier må betale inn NOK 100,- i medlemskontingent.

§ 7

Regnskap, revisjon

1. Borettslagets regnskaper er underlagt regnskapsloven av 17. juli 1998.
2. Regnskapet følger kalenderåret
3. Årsmøtet velger revisor for ett år. Revisor skal påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifiser at det stemmer med gjeldende lover og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
4. Revisor kan når som helst i regnskapsåret kreve å fa kontrollere kasse og regnskaper.

§ 8

Generalforsamling

1. Den øverste myndighet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år i mars måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 5 av andelseiere eller revisor skriftlig kommer med krav om det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling, må oppgi hvilke saker som ønskes behandlet.
2. Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseiere og framleiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig innkalles med kortere frist, minimum 3 dager.
   Saker som andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen. Alle saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling må derfor være styret skriftlig i hende innen 15. februar i det aret generalforsamlingen avholdes.
   Til ordinær generalforsamling skal styret senest 8 dager for generalforsamlingen sende ut reviderte regnskaper, revisjonsrapport og årsmelding, samt økonomisk oversikt/budsjett for neste regnskapsår.
3. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saken enn de som er angitt i innkallingen. Det kan imidlertid besluttes innkalt til ny generalforsamling, til avgjørelse av forslag som er framsatt i møtet.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap/revisjonsrapport
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Styrets forslag/innkomne forslag
6. Anvendelse av overskudd/dekning av underskudd (tap)
7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
8. Valg av revisor for ett år
9. Valg av valgkomite, en fra hvert hus, samt et varamedlem. Alle for ett år etter forslag fra styret.

§ 10

Møteledelse, avstemning / fullmakt / framleiere

1. Generalforsamlingen ledes av styrelederen. Hvis lederen ønsker det, kan møteleder velges av generalforsamlingen.
2. Det kan bare avgis en stemme for hver leilighet. Andelseier kan møte ved skriftlig personlig fullmakt til annen andelseier. Ektefelle kan møte for andelseier uten skriftlig fullmakt. Framleier har rett til å være til stede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg, men har ikke stemmerett.

3. Med de unntak som følger av lov eller vedtektenes § 11 avgjøres alle saker ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gir møtelederens stemme utslaget. Har hen ikke stemt, eller det gjelder val, avgjøres saken ved loddtrekning.
4. Det skal under møtelederens ansvar fores protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen leses opp for møtets avslutning og underskrives av møteleder, referent og to av de tilstedeværende andelseierne.

§ 11

Endringer av lagets vedtekter

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

§ 12

Styret

1. Lagets virksomhet ledes av et styre på 4 medlemmer: Leder, nestleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer valgt i nummerorden. Som styremedlemmer og varamedlemmer til styret kan bare andelseiere velges. Andelseiers ektefelle kan velges på lik linje med andelseier, men to ektefeller kan ikke velges til styret samtidig. Ektefelle kan velges til andre verv i laget. Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år. Det skal tilstrebes at bare halve styret skiftes ut hvert år. Lederen velges ved særskilt valg, mens nestleder velges av styret.
2. Styremedlemmer, varamedlemmer og revisor kan gjenvelges, men har rett til å frasi seg gjenvalg for dobbelt så lang tid som de har fungert sammenhengende.
3. Andelseiere har plikt til å motta valg og utføre de verv de er valgt til i henhold til lagets vedtekter og gjeldende lover, såfremt vedkommende andelseier ikke kan dokumentere at dette ikke vil være mulig av sosiale, arbeidsmessige eller andre grunner.
4. Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for forslaget til vedtak. Unntaksvis kan lederen (nestlederen) og ett styremedlem treffe vedtak. Ved stemmelikhet er lederens (nestlederens) stemme avgjørende.
5. Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.
6. Lederen (nestlederen) innkaller til styremøte og plikter å lede møtet i henhold til gjeldende instruks.
7. Hvis lederen av tjenestlige grunner er fraværende, syk eller på annen måte indisponert fra å utføre sine plikter som leder, plikter nestlederen å overta lederens plikter. Nestlederen tilkommer i funksjonstiden den forholdsmessige del av lederhonoraret.
8. Styret skal fare protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

§ 13

Firmategning

Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund. Etter hver ordinær generalforsamling skal det nye styret meldes til registeret.
Styrelederen (nestlederen) og ett styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan meddele prokura.

§ 14

Framleie

1. Framleie av leilighet eller del av leilighet er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Framleiekontrakten utstedes for ett år i gangen. Sammenhengende framleie av leilighet er begrenset til to år. Familiær framleie til rett opp- og nedstigende familiemedlemmer er unntatt fra dette punktet.
2. Borettslaget står ikke i kontraktsforhold med framleier. Framleier har ingen selskapsrettigheter. Styret skal likevel alltid være underrettet om hvem (navn og mobilnummer) som bor i leiligheten.
3. Ved framleie av leilighet skal andelseier benytte «Normalkontrakt for husleie» som finnes tilgjengelig for nedlastning på internett.

§ 15

Forretningsvirksomhet

Forretningsvirksomhet kan ikke drives fra leilighet i borettslaget uten skriftlig samtykke fra styret i hvert enkelt tilfelle.
Eventuelle tilsagn skal alltid være tidsbegrenset.

§ 16

Dyrehold

Andelseier kan holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for borettslaget eller de øvrige andelseierne, jf. husleieloven § 5-2, 2. ledd, 2. pkt.
Husdyr må holdes i bånd eller bur på borettslagets eiendom, ikke minst gjelder dette i innendørs fellesareal.
Alle ekskrementer må øyeblikkelig fjernes med pose og kastes i avfallscontainer.
Bind og forlat aldri et husdyr alene på borettslagets eiendom.

§ 17

Ro og ordensregler

1. Ski, kjelker og lignende må settes i kjeller, evt. Kjellernedgang. Sykler skal stå parkert på anviste plasser på borettslagets eiendom eller i kjeller utenfor allfarvei. Barnevogn og rullator kan også stå i trappeavsatser og ganger såfremt de ikke hindrer tilgang til postkasser og dører. Se til at barn ikke støyer i trapper, ganger, loft og kjeller. Annet utstyr, sko eller avfall skal ikke oppbevares i oppgangen.

2. Banking, vedhugging, saging, overdreven lydstyrke på radio og tv eller annen støy som kan forstyrre naboene er ikke tillatt etter kl. 23.00.
3. Fotballsparking og annet ballspill er bare tillatt på plenen bak garasjene.
4. Parkering
    a. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy foran garasjene og i innkjøringsveiene til Marie Michelets vei 11 (hus III) og Marie Michelets vei 13 (hus II). Parkering i kortere tidsrom for av og pålessing er likevel tillatt.
    b. Parkering er tillatt på oppmerkede plasser.
    c. Andelseiere som har fått tildelt garasje bar bruke disse for å frigjøre parkeringsplasser.
    d. Bileiere som har bi1 parkert på parkeringsplassen bar flytte bilen slik at den ikke hindrer snøryddingen.
    e. Parkeringsplasser mellom garasje 9 og garasje 10 er forbeholdt elektriske motorvogner (el-biler), med ladeplikt. Informasjon om bla. hvordan laderne brukes vil være tilgjengelig på nettsiden og på oppslagstavlene. Vi anmoder andre bileiere å parkere på andre anviste plasser jfr. punkt b.
5. Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesareal.
6. Andelseierne er ansvarlig for at foranstående blir overholdt/etterkommet av hens husstand, framleietaker eller andre som hen har gitt adgang til sin leilighet.
7. Parkeringsplasser mellom garasje 9 og garasje 10 er forbeholdt elektriske motorvogner (el-biler), med ladeplikt. Informasjon om bla. Hvordan laderne brukes vil være tilgjengelig på nettsiden og på oppslagstavlene. Vi anmoder andre bileiere å parkere på andre anviste plasser jfr. Punkt b.

§ 18

Pliktig renhold

1. Hver leilighet har trappevask en uke hver. Dette reguleres med vaskeliste. Leilighetene i 1. etg. rengjør repos i 1. etg., trapp, gang, kjellertrapp og gulv ved kjellertrapp, samt vegger. Leilighetene i 2. etg. rengjør trappen opp til 2. etg, og loftstrappen, repos på loft samt vegger, bortsett fra endeleilighetene der rengjøringen fra repos i 2. etg. og opp til loft tilligger loftsleilighetene.
2. Det skal vaskes minst en gang pr. uke og ellers så ofte som forholdene tilsier det.
3. Gulv på tørkeloft rengjøres/støvsuges og vaskes etter liste på tavle i oppgang. Etter vask kvitteres med navn og dato på liste oppsatt på tørkeloftene.
4. Renholdsplikten som nevnt i punktene foran gjelder uansett om vedkommende leieboer er fraværende. Hvis det ikke er sørget for at renholdsplikten blir utfart, kan styret etter å ha gitt muntlig varsel, leie hjelp til renhold på vedkommende leieboers bekostning. Om leieboerne ikke benytter tørkeloftene fritar ikke dette for renholdsplikten som er en av de plikter som påhviler leilighetene.

§ 19

Vaskerom/tørkeloft

1. Leieboerne disponerer vaskerom i kjeller etter behov. Det vil være fastsatt en sum av styret for tilkobling av strøm til vaskemaskin/tørketrommel. Den oppdaterte prisen vil stå oppført på vaskerommene.

2. Ved bruk av tørkeloftene må det påses at det ikke drypper av tøyet. Det pålegges hver enkelt å påse at taklukene er lukket ved nedbør.
3. Banking og lufting av tøy fra altaner og vinduer er ikke tillatt.

§ 20

Vedlikeholdsplikt

1. Andelseierne skal på egen kostnad sørge for forsvarlig, fagmessig vedlikehold av leiligheten og boder som harer leiligheten til, når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller ved felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet, maling, maling av altandører m/karmer og vinduer m/karmer ut til yttervegg. Videre all annen oppussing av leiligheten, herunder ildsted, elektriske panelovner, komfyr, dører, vinduer, laser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens sikringsboks inkl. sikringer, vannkraner, servanter, vannklosett, varmtvannsbeholder, badekar/dusj, samt oppstaking av innvendig kloakkledning til egen vannlås.
2. Andelseierne skal behandle boligen, boder, fellesrom og eiendommen for øvrig, med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de ordensregler som borettslaget fastsetter. Andelseier må erstatte all skade som hen selv er skyld i, eller som skyldes hens husstand, framleietaker eller andre som hen har gitt adgang til leiligheten.
3. Alt arbeid som andelseier plikter å utføre skal foretas uten ugrunnet opphold og på et møte som er håndverksmessig forsvarlig. Dersom andelseier ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller ikke reparerer skader hen plikter å utbedre, kan borettslaget la arbeidet utføres på andelseiers bekostning. Borettslaget har rett til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseierne oppfyller sine vedlikeholdsplikter.
4. Reparasjon og forandringer med det elektriske anlegg og faste røropplegg skal kun utføres av autorisert personale.
5. Brannslukningsapparater skal kontrolleres årlig. Hvis nåla på manometeret er utenfor grønt felt må apparatet inn til service.
   Røykvarsler må kontrolleres regelmessig.

§ 21

Brannvern

1. Andelseier er ansvarlig for at leiligheten innehar minimum ett brannslukningsapparat og et tilstrekkelig antall røykvarslere, slik at de dekker kjøkken, stue og sone utenfor soverom (jfr. Forskrift om brannforebygging § 7).
2. Styret har ansvar for at fellesarealene er utstyrt med brannvarslere. Vaktmester har ansvar for å føre tilsyn på disse.
3. Hvis det oppstår brann, skal den som er til stede i leiligheten prøve å slukke brannen med brannslukningsapparatet. Er leiligheten overtent, skal man ikke prøve å slukke brannen selv. Lukk dører og vinduer og ring brannvesenet på telefon 110. Varsle naboene.

§ 22

Forskjellige bestemmelser

1. Boligen må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget brukes på annen måte enn forutsatt i lov og vedtekter.
2. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer med leiligheten, dens utstyr, innredning, eller sette opp synlige antenner på eiendommen.
3. Borettslaget har når som helst rett til å foreta reparasjoner og oppussing som finnes nødvendig. Andelseieren må i denne forbindelse tillate nødvendig adkomst til leiligheten. Borettslaget har også rett til å la adgang til leiligheten ved ettersyn og takster av leilighet og eiendom mv.
4. For å sikre adkomsten til borettslagets leiligheter ved eventuell brann, vannlekkasje, sykdom og lignende plikter andelseierne å overlate en nøkkel til styret som til enhver tid passer til leilighetens inngangsdør. Nøklene oppbevares av styret innelåst i sikkerhetsskap.
   Nøklene kan bare benyttes av styret i ovennevnte nødssituasjoner eller etter andelseiernes skriftlige fullmakt.
   Styret skal sørge for at alle styremedlemmene og vaktmesteren har nøkler til borettslagets kontor og til nøkkelsafen.

§ 23

Oppsigelse og heving av leieavtalen

1. Borettslaget kan si opp leieavtalen med andelseieren dersom andelseieren har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold. Oppsigelsesfristen er en måned.
   Vesentlig mislighold foreligger dersom:
   a) andelseier vesentlig misligholder sin plikt til å betale husleie eller oppfylle andre krav som oppstår av leieavtalen,
   b) andelseier tross skriftlig advarsel fra utleieren i vesentlig grad forsømmer sin vedlikeholdsplikt eller fortsetter å opptre på en måte som er til alvorlig skade eller sjenanse for borettslaget, eiendommen eller øvrige andelseiere,
   c) andelseier tross skriftlig advarsel fra borettslaget driver ulovlig framleie,
   d) andelseier tross skriftlig advarsel fra borettslaget bruker husrommet til annet formål enn avtalt, eller
   e) andelseier for øvrig misligholder sine plikter på en måte som gjør det nødvendig å bringe leieavtalen til opphør.
2. Borettslaget kan også heve leieavtalen ved vesentlig mislighold fra andelseiers side. En erklæring om at borettslaget hever leieavtalen skal være skriftlig. Den kan pålegge andelseieren å flytte straks. Borettslaget skal i denne erklæringen oppgi grunnen til at avtalen heves.
   Blir leieavtalen hevet, er andelseier ansvarlig for utlegg, tapt husleie og lignende, jf. husleieloven § 5-8.
3. Når borettslaget sier opp eller hever leieavtalen, kan det pålegge andelseieren innen 14 dager etter at pålegget er mottatt, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person utpekt av styret, jf. borettslagsloven § 37 jf. § 18 og tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 24

Instruks for styret

1. Mellom to generalforsamlinger skal styret administrere laget etter beslutninger på generalforsamlingen, lagets vedtekter, lov og offentlige påbud for øvrig.
2. Styret skal i rundskrivs form uten opphold meddele andelseierne beslutninger i styret og andre ting som andelseiere og framleiere bar informeres om.
3. På styrets vegne skal leder (nestleder) innkalle til styremøter for å behandle aktuelle løpende saker. Videre skal lederen (nestlederen) sørge for en tilfredsstillende løpende regnskapsførsel, anvise regninger, kontrollere husleieinntekter mv. i samarbeid med borettslagets regnskapsfører.
4. Styremøtene ledes av lederen, er hen ikke til stede ledes styremøtene av nestlederen.
5. Styret plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold, sørge for at husleie til enhver tid er i forhold til lagets forpliktelser, påse at vedtekter og andre pålegg blir etterkommet og for øvrig til enhver tid administrere laget på en forretningsmessig og forsvarlig måte.
6. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket i å:
    a. Bygge om, bygge på eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen måte vesentlig endre bebyggelsen eller tomten.
    b. Gjennomføre tiltak som medfarer økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleien.

§ 25

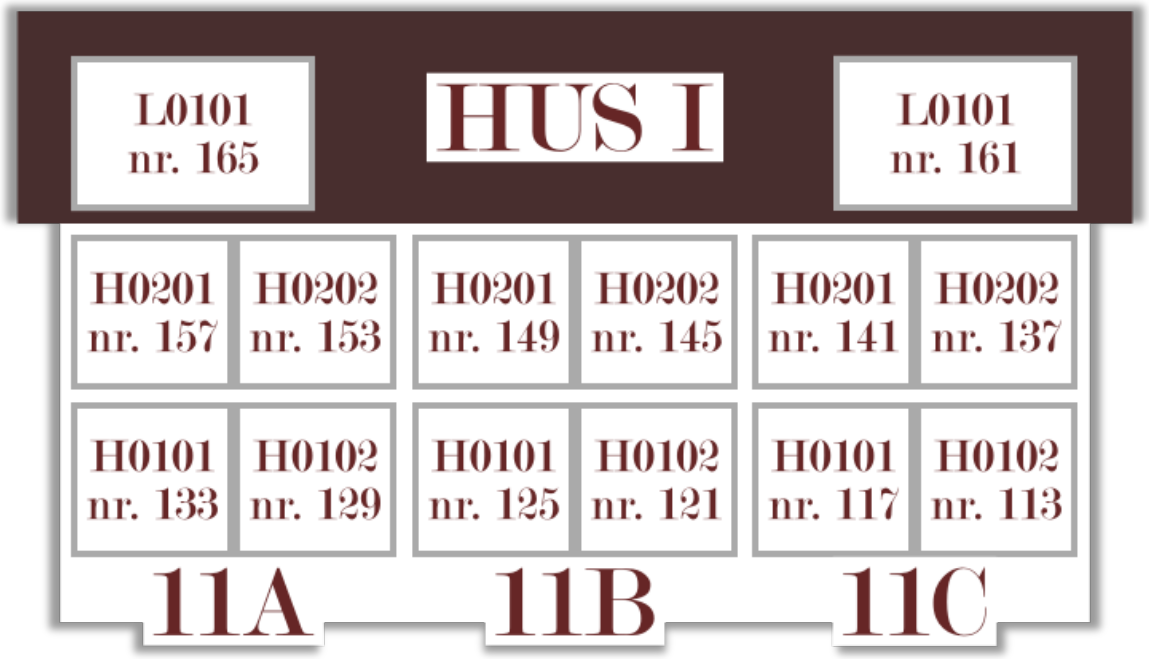
Leie av borettslagets garasjer

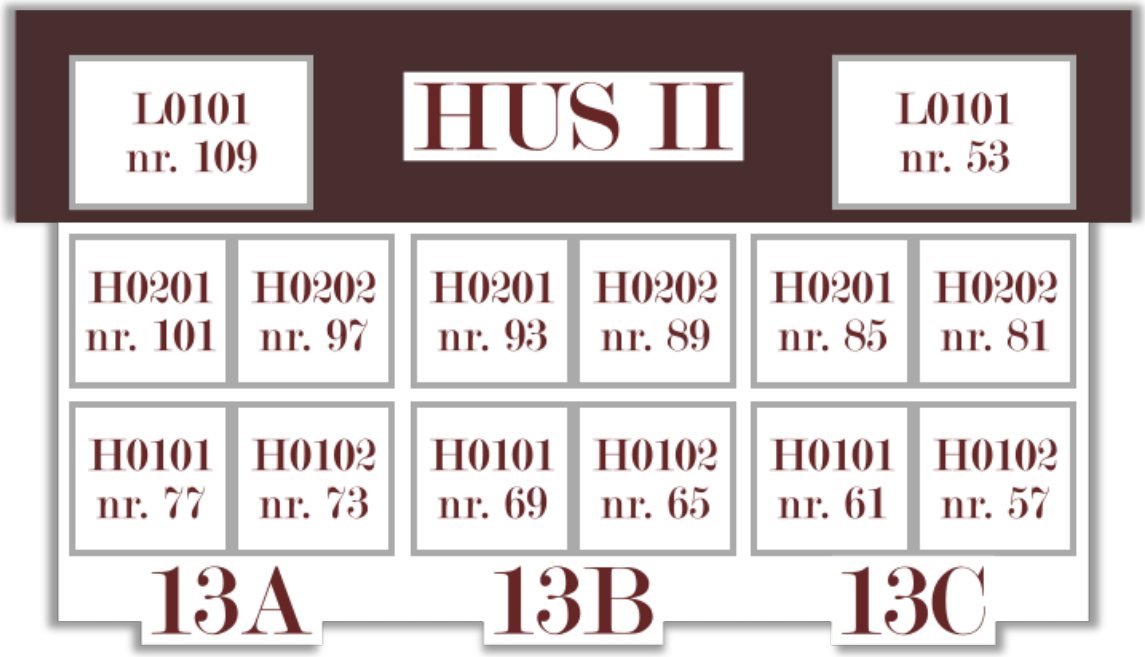
1. Ved fordeling av garasjer, skal andelseier med egen motorvogn ha førsteretten til å leie garasje. Hver andelseier kan kun leie en garasje. Framleietakere kan leie garasje med prioritet etter andelseiere.
2. Fraflytter en andelseier sin leilighet i borettslaget, enten pga. salg, bytte eller framleie, opphører garasjeleieforholdet samtidig og garasjen disponeres igjen av borettslaget v/ styret til ny utleie. Overdragelse av leiekontrakt for garasjen kan saledes ikke finne sted sammen med overdragelse eller framleie av leilighet i borettslaget.
3. Ved fordeling av garasjer, skal dette skje etter ansiennitetsprinsippet, slik at andelseiere med lengst ansiennitet har førsterett til å leie ledig garasje. Har flere søkere lik ansiennitet, foretar styret loddtrekning.
4. Leiekontrakt til garasje kan, uten hensyn til pkt. 2 foran, overføres sammen med leilighet til arving, eller ektefelle/registrert samboer som overtar leiligheten etter styrets godkjenning.
5. Dersom andelseier ikke lenger har motorvogn, opphører leieforholdet til garasjen etter tre måneder. Garasjen går da tilbake til borettslaget til ny utleie.
6. Styret er ansvarlig for å varsle andelseierne om ledige garasjer og angi søknadsfrist for dette.

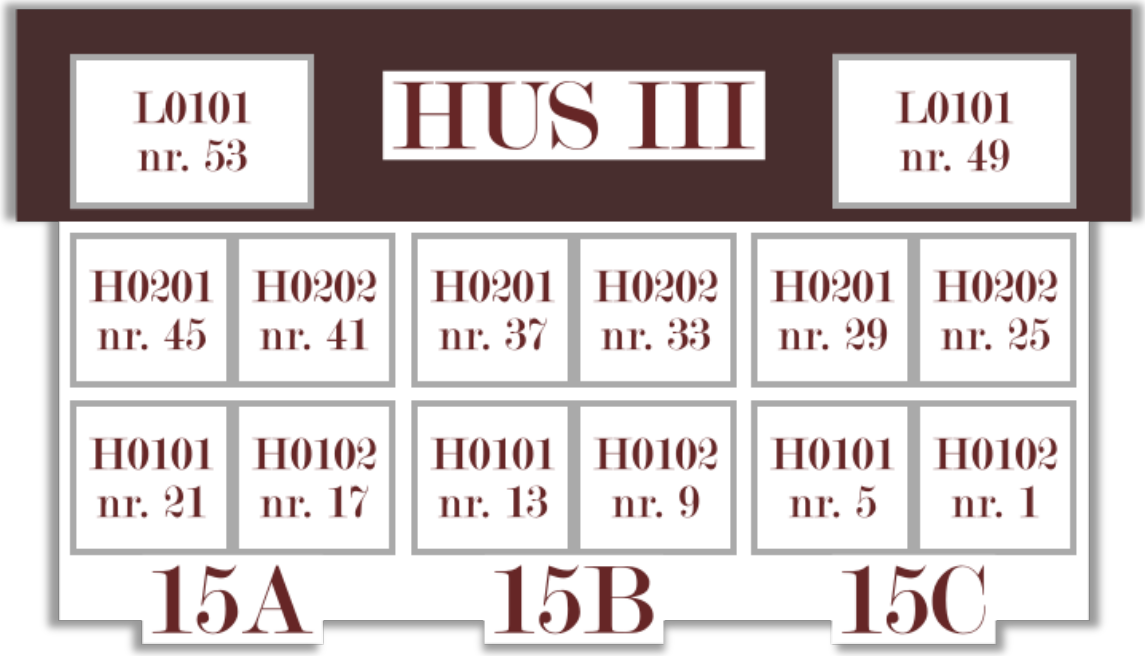
Vedlegg

Orientering om nummerering av hus, andeler/leiligheter og garasjer:






L0101
nr. 109
HUS II
L0101
nr. 53
H0201
nr. 101
H0202
nr. 97
H0201
nr. 93
H0202
nr. 89
H0201
nr. 85
H0202
nr. 81
H0101
nr. 77
H0102
nr. 73
H0101
nr. 69
H0102
nr. 65
H0101
nr. 61
H0102
nr. 57
13A
13B
13C


L0101
nr. 53
HUS III
L0101
nr. 49
H0201
nr. 45
H0202
nr. 41
H0201
nr. 37
H0202
nr. 33
H0201
nr. 29
H0202
nr. 25
H0101
nr. 21
H0102
nr. 17
H0101
nr. 13
H0102
nr. 9
H0101
nr. 5
H0102
nr. 1
15A
15B
15C

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	946 908 541
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	STRINDBO BORETTSLAG
Forretningsadresse:	v/ Trio Eiendomsservice AS Vestre Rosten 78 7075 TILLER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Trio Eiendomsservice AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert

År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.08.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: 8910 Brønnøysund
Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
FELLESKOSTNADER		2 383 920	2 079 000
GARASJELEIE		114 200	126 700
REF. STRØM LEIE		15 410	13 590
MEDLEMSKONTIGENT		1 200	1 800
RØR ARBEID		2 097	
Sum inntekter		**2 516 827**	**2 221 090**
Kostnader			
STYREHONORAR	6	75 000	50 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		10 575	7 050
ANNEN DRIFTSKOSTNAD	4,5,6	2 157 405	2 432 545
Sum kostnader		**2 242 980**	**2 489 595**
Driftsresultat		**273 847**	**-268 505**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		215	155
KUNDEUTBYTTE GJENSIDIGE		24 624	22 534
Sum finansinntekter		**24 839**	**22 689**
Annen rentekostnad		839 592	722 494
Sum finanskostnader		**839 592**	**722 494**
Netto finans		**-814 753**	**-699 805**
Resultat før skattekostnad		**-540 906**	**-968 310**
Årsresultat		**-540 906**	**-968 310**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
BOLIGER INKLUSIV TOMTER		7 985 620	7 985 620
GARASJER		1 941 716	1 941 716
LADESTASJON FOR ELBIL		56 125	56 125
Sum varige driftsmidler		**9 983 461**	**9 983 461**
Sum anleggsmidler	3	**9 983 461**	**9 983 461**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		36 660	20 000
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		21 644	20 075
VIDREFAKTURERE ANDELSEIER		1 360	1 360
Sum fordringer		**59 664**	**41 435**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
BANK	1	483 206	1 330 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**483 206**	**1 330 612**
Sum omløpsmidler	8	**542 870**	**1 372 047**
SUM EIENDELER		**10 526 331**	**11 355 508**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
ANNEN EGENKAPITAL	2	-3 790 873	-3 249 968
Sum opptjent egenkapital		**-3 790 873**	**-3 249 968**
Sum egenkapital		**-3 790 873**	**-3 249 968**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
LÅN DNB BANK	7	1 937 876	1 965 304
LÅN DNB BANK	7	6 192 420	6 268 814
LÅN DNB BANK	7	1 545 536	1 583 388
LÅN DNB BANK	7	4 329 278	4 397 745
ANDELSKAPITAL		4 200	4 200
BORETTSINNSKUDD		106 500	106 500
Sum annen langsiktig gjeld		**14 115 810**	**14 325 951**
Sum langsiktig gjeld		**14 115 810**	**14 325 951**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 119	173 978
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		146 275	105 546
Sum kortsiktig gjeld		**201 394**	**279 524**
Sum gjeld		**14 317 204**	**14 605 475**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 526 331**	**11 355 507**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2025 382780

Enheten

Organisasjonsnummer:	946 908 541
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	STRINDBO BORETTSLAG
Forretningsadresse:	v/ Trio Eiendomsservice AS Vestre Rosten 78 7075 TILLER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Trio Eiendomsservice AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.05.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 946 908 541
STRINDBO BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
FELLESKOSTNADER		2 383 920	2 079 000
GARASJELEIE		114 200	126 700
REF. STRØM LEIE		15 410	13 590
MEDLEMSKONTIGENT		1 200	1 800
RØR ARBEID		2 097	
Sum inntekter		**2 516 827**	**2 221 090**
Kostnader			
STYREHONORAR	6	75 000	50 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		10 575	7 050
ANNEN DRIFTSKOSTNAD	4,5,6	2 157 405	2 432 545
Sum kostnader		**2 242 980**	**2 489 595**
Driftsresultat		**273 847**	**-268 505**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		215	155
KUNDEUTBYTTE GJENSIDIGE		24 624	22 534
Sum finansinntekter		**24 839**	**22 689**
Annen rentekostnad		839 592	722 494
Sum finanskostnader		**839 592**	**722 494**
Netto finans		**-814 753**	**-699 805**
Resultat før skattekostnad		**-540 906**	**-968 310**
Årsresultat		**-540 906**	**-968 310**

Organisasjonsnr: 946 908 541
STRINDBO BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
BOLIGER INKLUSIV TOMTER		7 985 620	7 985 620
GARASJER		1 941 716	1 941 716
LADESTASJON FOR ELBIL		56 125	56 125
Sum varige driftsmidler		**9 983 461**	**9 983 461**
Sum anleggsmidler	3	**9 983 461**	**9 983 461**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		36 660	20 000
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		21 644	20 075
VIDREFAKTURERE ANDELSEIER		1 360	1 360
Sum fordringer		**59 664**	**41 435**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
BANK	1	483 206	1 330 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**483 206**	**1 330 612**
Sum omløpsmidler	8	**542 870**	**1 372 047**
SUM EIENDELER		**10 526 331**	**11 355 508**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
ANNEN EGENKAPITAL	2	-3 790 873	-3 249 968
Sum opptjent egenkapital		**-3 790 873**	**-3 249 968**
Sum egenkapital		**-3 790 873**	**-3 249 968**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
LÅN DNB BANK	7	1 937 876	1 965 304
LÅN DNB BANK	7	6 192 420	6 268 814

LÅN DNB BANK	7	1 545 536	1 583 388
LÅN DNB BANK	7	4 329 278	4 397 745
ANDELSKAPITAL		4 200	4 200
BORETTSINNSKUDD		106 500	106 500
Sum annen langsiktig gjeld		**14 115 810**	**14 325 951**
Sum langsiktig gjeld		**14 115 810**	**14 325 951**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		55 119	173 978
ANNEN KORTSIKTIG GJELD		146 275	105 546
Sum kortsiktig gjeld		**201 394**	**279 524**
Sum gjeld		**14 317 204**	**14 605 475**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 526 331**	**11 355 507**

Organisasjonsnr: 946 908 541
STRINDBO BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnkostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
	50000.00	50000.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

BALANSE

STRINDBO BORETTSLAG

EIENDELER	NOTE	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023
ANLEGGSMIDLER			
BOLIGER INKLUSIV TOMTER		7 985 620	7 985 620
GARASJER		1 941 716	1 941 716
LADESTASJON FOR ELBIL		56 125	56 125
SUM ANLEGGSMIDLER	**3**	**9 983 461**	**9 983 461**
OMLØPSMIDLER			
RESTANSER FELLESKOSTNADER		36 660	20 000
FORSKUDDSBETALT FORSIKRING		21 644	20 075
VIDREFAKTURERE ANDELSEIER		1 360	1 360
BANKKONTI	1	483 206	1 330 612
SUM OMLØPSMIDLER	**8**	**542 870**	**1 372 047**
EIENDELER		**10 526 331**	**11 355 508**
EGENKAPITAL OG GJELD			
ANNEN EGENKAPITAL	2	3 790 873	3 249 968
SUM EGENKAPITAL		**3 790 873**	**3 249 968**
LANGSIKTIG GJELD			
LÅN DNB BANK	7	-1 937 876	-1 965 304
LÅN DNB BANK	7	-6 192 420	-6 268 814
LÅN DNB BANK	7	-1 545 536	-1 583 388
LÅN DNB BANK	7	-4 329 278	-4 397 745
ANDELSKAPITAL		-4 200	-4 200
BORETTSINNSKUDD		-106 500	-106 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**-14 115 810**	**-14 325 951**
KORTSIKTIG GJELD			
LEVERANDØRGJELD		-55 119	-173 978
FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER		-38 405	-25 025
PÅLØPT ARBEIDSGIVERAVGIFT		-5 640	-2 116
AVSETNING STYREHONORAR		-40 000	-15 000
PÅLØPTE RENTER		-62 230	-63 405
SUM KORTSIKTIG GJELD	**8**	**-201 394**	**-279 524**
EGENKAPITAL OG GJELD		**-10 526 331**	**-11 355 508**

RESULTATREGNSKAP

STRINDBO BORETTSLAG

	NOTE	REGNSKAP 2024	REGNSKAP 2023	BUDSJETT 2024
INNTEKTER				
FELLESKOSTNADER		2 383 920	2 079 000	2 409 120
GARASJELEIE		114 200	126 700	118 800
REF. STRØM LEIE		15 410	13 590	20 000
LEIE STRINDBOSTUA				1 000
MEDLEMSKONTIGENT		1 200	1 800	3 000
RØR ARBEID		2 097		
SUM INNTEKTER		**2 516 827**	**2 221 090**	**2 551 920**
UTGIFTER				
STYREHONORAR	6	-75 000	-50 000	-75 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT		-10 575	-7 050	-10 500
STRØM		-45 689	-48 276	-70 000
STRØM PLUG PAY LADEANLEGG		-8 690		
VEDLIKEHOLD	4	-914 551	-1 294 702	-253 000
REVISJONHONORAR	6	-12 000	-11 250	-12 000
REGNSKAPSHONORAR		-54 795	-52 690	-54 000
TV/BREDBÅND		-324 251	-300 898	-324 000
MØTER OG TILSTELNINGER		-4 105	-12 853	-10 000
FORSIKRING		-248 738	-226 101	-250 000
EIENDOMSAVGIFT		-525 366	-462 829	-480 000
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	5	-19 221	-22 946	-20 000
SUM UTGIFTER		**-2 242 980**	**-2 489 595**	**-1 558 500**
DRIFTSRESULTAT		**273 847**	**-268 505**	**993 420**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER				
RENTEINNTEKT BANKINNSKUDD		215	155	500
KUNDEUTBYTTE GJENSIDIGE		24 624	22 534	20 000
RENTEUTGIFTER		-839 592	-722 493	-823 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-814 753**	**-699 805**	**-802 500**
ÅRSRESULTAT		**-540 907**	**-968 310**	**190 920**

STRINDBO BORETTSLAG

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

REGNSKAPSPRINSIPPER

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG NRS 8 - GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

NOTE 1 - DRIFTSKONTO

DRIFTSKONTO	441 806
DNB	23 285
SKATTETREKKSKONTO	18 114
SUM	**483 206**

NOTE 2 - EGENKAPITAL

EGENKAPITALEN ER NEGATIV, MEN VIRKELIG VERDI AV BYGNINGSMASSEN ER LANGT HØYERE ENN BOKFØRT VERDI. NEGATIV EGENKAPITAL SKYLDES AT REHABILITERINGEN SOM ER FORETATT ER VURDERT SOM VEDLIKEHOLD. DET BUDSJETTERES MED POSITIVT RESULTAT I ÅRENE FRAMOVER.

NOTE 3 - ANLEGGSMIDLER

DET ER IKKE FORETATT NOEN AVSKRIVNING AV BOLIGEIENDOMMEN I 2024. DET ER HELLER IKKE AVSATT TIL VEDLIKEHOLD DA GJENNOMFØRT FAKTISK VEDLIKEHOLD I 2024 ER VURDERT TIL Å OPPVEIE EVT. VERDIFORRINGELSE AV BYGNINGSMASSEN.

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

DIN VAKTMESTER AS	-147 847
RENHOLD	-56 457
FIRESAFE	-50 000
BRANNTILTAK	-541 176
BRUKSENDRING	-14 320
BRUKSENDRING LOFT	-24 325
DUGNAD	-10 668
LEKKASJE	-2 097
RØYKVARSLER MONTERING	-17 537
KONTROLL AV BRANNSLOKKERE	-4 550
INVENTAR	-5 412
LYS OG SYSTEMNØKLER	-18 829
BEHANDLING MOT MUS OG ROTTER	-10 262
VEDLIKEHOLD VEI- OG GRØNTANLEGG	-11 072
SUM VEDLIKEHOLD	**-914 551**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

CONTAINERTØMMING	-9 881
WEBHOTEL	-829
KONTINGENT	-3100
DIV. GEBYR (bankgebyr, purregebyr, tinglysn.)	-5 411
SUM ANDRE DRIFTSUTGIFTER	**-19 221**

STRINDBO BORETTSLAG

NOTE 6 - OPPLYSNINGER OM LØNN ETC.

DET ER IKKE UTBETALT LØNN I 2024.
BORETTSLAGET ER IKKE PLIKTIG TIL Å HA OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON.

STYREHONORAR ER UTBETALT MED KR. 50.000,-
I TILLEGG ER DET AVSATT KR. 25.000,- EKSTRA IFLG. BUDSJETT.
REVISJONSHONORAR ER UTBETALT MED KR. 12.000,-

NOTE 7 - LÅN

HOVEDLÅN I DNB

RENTESATS :5,90

SALDO 01.01.2024	6 268 814
- BETALT AVDRAG I 2024	-76 394
SALDO 31.12.2024	**6 192 420**

LÅN KR. 2,2 MILL. TATT OPP I DNB I OKTOBER 2015 TIL BYGGING AV GARASJER

RENTESATS : 5,90 %

SALDO 01.01.2024	1 583 388
- BETALT AVDRAG I 2024	-37 852
SALDO 31.12.2024	**1 545 536**

LÅN KR. 4 MILL. TATT OPP I DNB I APRIL 2018 TIL NYE VINDUER OG VERANDADØRER
LÅNT OPP I JULI 2020 TIL ASFALTERING.

RENTESATS : 6,45 %

SALDO 01.01.2024	4 397 745
- BETALT AVDRAG I 2024	-68 467
SALDO 31.12.2024	**4 329 278**

ALLE TRE LÅN ER SIKRET MED PANT I EIENDOMMEN.

LÅN TATT OPP I 2022 i DNB I FORBINDELSE MED REHABILITERING PIPER
RENTESATS : 5,9 %

SALDO 01.01.2024	1 965 304
BETALT AVDRAG I 2024	-27 428
SALDO 31.12.2024	**1 937 876**

NOTE 8 - DISPONIBLE MIDLER

DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR		**1 092 521**
ÅRETS RESULTAT	-540 907	
AVDRAG LÅN	-210 141	
ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER		**-751 048**
DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.2024		**341 473**

ORKLA REVISJON

Til generalforsamlingen i Strindbo Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Strindbo Borettslag som viser et underskudd på kr 540 907. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signaturtjeneste for å sikre dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. SIGNICAT

ORKLA REVISJON

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

Tiller, 15. april 2025
Orkla Revisjon AS

Jekaterina Hollund
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signaturtjeneste for å sikre dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. SIGNICAT

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

HOLLUND, JEKATERINA

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

15.04.2025 10:24:01

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

S|B/L Strindbo Borettslag
Marie Michelets veg 11, 13, 15

Protokoll fra generalforsamling

Tid: mandag 30. juni 2025, klokken 18:00

Sted: TSK-huset (Peder Østlunds veg 11, 7045 Trondheim)

Generalforsamlingen holdes her da Strindbostua p.d.d ikke er godkjent som oppholdsareal.

Pga. lavt oppmøte ved tidligere generalforsamling, 19. juni 2025, gjennomføres en ny generalforsamling.

Dagsorden:

1. Konstituering
    - Møteleder: Markus Træen
    - Innkalling og dagsorden: Godkjent
    - Skulle vært i mars, men regnskap/revisjon kom for sent til dette. Dersom man opplever det som et problem å avholde møtet i mars, burde vedtektene endres.
    - Ønsker styrets innstilling til hver sak på innkallingen
    - Ønske om at styremøte-referat blir delt med beboerne (digitalt og fysisk) (står i vedtektene)
    - Antall andelseiere: 17
        - Hvorav fullmakter: 2 (Ida Christine Breivik - 13C, Tor Emil Giske - 13B)
    - Til å signere protokoll: Elise Maurset Reigstad (15B) og Mona Elisabeth Kielland (11B)
2. Årsmelding fra styret
    - Fokus på brannvern (bytte av røykvarslere, merking av brannslukkere og tegning av serviceavtale. Innhentet tilbud på nye branndører mot rømningsveier)
    - Gjennomføring av lovpålagt elsikkerhetskontroll og utbedring av mangler
    - Implementering av internkontroll og rutiner for felles el-anlegg
    - Tetting av lekkasjer fra tak
    - Ny regnskapsfører: Bonitas
    - Styret vurderer bytte av vaktmestertjenester
    - Oppfølging forsikringssaker (taklekkasjer)
    - Daglig drift og oppfølging av spørsmål

    Kommentarer fra beboere:
    - Mer informasjon om styremøter og året som har vært
    - Transparanse fra styret som har som ansvar å informere beboere og ikke beboere som må etterspørre
    - Mer informasjon rundt priser og lignende for å gi beboerne mer forutsigbarhet
    - Se også vedlagt skriv fra beboer:
        - Oversikt over styret og medlemmenes ansvarsområde

- Forretningsførsel og revisjon
- Status på bygningsmassen og forsikringer
- Økonomi for året som er gått [kommer på senere punkt i agendaen]
- Styremøter og styrets arbeid (antall møter og hva som er blitt behandlet av saker)
- Vedlikehold av bygninger og annet
- Oppfølging av arbeidsplan (eks. dugnader og vedlikeholdsplan)

3. Årsregnskap/revisjonsrapport
    - Se vedlegg med noter for regnskapsførers kommentarer
    - Underskudd på 540 907,-
        - Begrunnes med brannsikring på loftsleiligheter og andre nødvendige brannvernstiltak
        - I hovedsak brannverntiltak som gikk over budsjett med omtrent 600 000,-
    - Revisjonsrapporten fra Orkla Revisjon viser at regnskap følger lovpålagt regnskapsplikt
    - Kommentarer fra beboere
        - Hvorfor ble det ikke budsjettert for disse tiltakene? Styret svarer at denne kostnaden kom overraskende som et resultat av en takstmann som oppdaget feilen i en av loftsleilighetene. Derfor hadde ikke styret tid til å oppdatere budsjettet.
        - Renholdstjenestene burde være billigere eller bedre. Er det utelukket å innføre trappevask på rullering?
            - Står i vedtektene (?) at trappevask skal gjennomføres av beboerne.
        - Det budsjetteres med å gå i pluss, men låneopptak vil påvirke faktisk resultat
        - Har opplevd feil fakturering av felleskostnader (tas med regnskapsfører)
4. Dekning av underskudd (tap)
    - Føres mot “Annen egenkapital”
5. Spørsmål om ansvarsfrihet
    - Har styret jobbet på vegne av borettslaget eller har de gjort noe for egen personlig vinning? Ingen mener det er jobbet for personlig vinning, men at styret har jobbet for borettslagets beste etter beste evne.
    - Det kommenteres at det skulle vært informert bedre til beboerne gjennom hele året
6. Styrets forslag/innkomne forslag
    i. Låneopptak for brannverntiltak (Skifte av dører i borettslaget + dørlukkere)
    - Se vedlegg for informasjon om saken
    - Kommentarer fra beboerne
        - Er det nødvendig med bytte av dører? Ja, fordi trapperommet skal være en egen branncelle ifølge brannforskriften
        - Antall: 2 loftsdører per blokk (B-oppgang), 3 oppganger med 1 dør (C-oppgang), 5 oppganger med 2 dører (11A, 15A og B-oppgang) og 1 oppgang med 3 dører (13A)
            - Skal altså være 16 stk og ikke 13

- Med "2/3 leilighetsdører" menes 2 eller 3 dører og ikke ⅔-deler av alle leilighetene
- Dette er lovpålagt og tiltakene må gjennomføres. Avstemningen handler om hvordan dette finansieres (låneopptak).
- Alternativet er å betale inn beløpet per beboer (ønsker en skisse av dette). Røft overslag på over 1 600 kr ekstra i måneden per beboer.

- Avstemming "Skal borettslaget inngå ny låneavtale for å dekke kostnader for gjennomføring av brannverntiltak?"
  - **For: 13 + 2 (15)**
  - Mot: 2
  - Blankt: 0

ii. Forespørsel om varmepumpe

- Se vedlegg for informasjon om saken
- Kommentarer fra beboere
  - Det er ikke søknadsplikt til kommunen med mindre det er veldig mange (fasade-endring)
  - Skepsis som
  - Skepsis pga lyd som bærer godt i blokka
- Avstemming:
  - For: 2 + 1
  - **Mot: 13 + 1 (14)**
  - Blankt: 0

b. Innkomne saker:

i. Se på alternativ til Telenor for TV/internett

- Se vedlegg for informasjon om saken.
- Kommentarer fra beboere:
  - Fått tilbud fra NTE (514kr/måned i 5 år) på fiber og Flex M
    - 1Gb/s hvis man makser internett
    - 500Mb/s hvis man ønsker noe TV (AltiBox)
    - Osv…
  - Ketil Røste er lokal kontaktperson hvis noen sliter med oppsettet 🙂

- Avstemming: "Ønsker vi å fortsette med Telenor eller ønsker vi å bytte leverandør?"
  - **For: 12 + 2 (14)**
  - Mot: 2
  - Blankt: 1

ii. Innkjøp av snøfreser og bygge bod til denne
- Se vedlegg for informasjon om saken
  - Se bort fra siste setning da det ikke er kommet noen konkrete forslag
- Kommentarer fra beboere:
  - Skulle gjerne hatt mer estimat på dette
  - Koster mye (70+ tusen kroner) og krever årlig vedlikehold
  - Hvem som skal bruke denne? Ser ikke for oss at noen kommer til å ta dette ansvaret
  - Kan man løse dette ved å erstatte vaktmester? Har innhentet tilbud fra to andre leverandører
  - Har snakket med vaktmester i naboborettslaget, men dette var bare snakk om snømåking og ikke andre vaktmestertjenester
  - Heller kjøpe inn snømåker og kost til hver oppgang og sikre at det er satt ut i rett tid
  - DV prioriterer ikke oss som borettslag over andre kunder
- Avstemming:
  - For: 0 + 1 (1)
  - **Mot: 15 + 1 (16)**
  - Blankt: 0

7. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
   - To styremedlemmer skal tre av
     - Forhåndsstilt: Arne Kristian Buvarp (15A)
     - Stiller: Ketil Røste (13A)
     - Begge blir stemt inn på aklamasjon
   - Styreleder skal velges for ett år
     - Markus Træen gjenvelges på aklamasjon
   - Varamedlemmer:
     - Stiller: Elise Reigstad, Mona Kielland
     - Begge blir stemt inn på aklamasjon
8. Valg av revisor for ett år
   - Styrets forslag: BDO (avtale med Bonitas som ønskes som forretningsfører)
   - Kommentar: Må fullføre inneværende år før skiftet. Foreslås derfor at vi vedtar bytte fra 31/12-2025.
   - Vedtak: Orkla Revisjon fram til ny forretningsfører. Deretter er det opp til styret å velge revisor.
   - Styret skal informere beboere (med pris og innhold) når det blir besluttet å bytte forretningsfører og revisor.

9. Valg av valgkomite, en fra hvert hus, samt en varamann. Alle for ett år etter forslag fra styret.
    - Anne Mette Aftret (11A)
    - Viktor Tingstad (13C)
    - Matias Tare (15C)

Informative saker fra styret (se vedlagt informasjonsskriv)

1. Gjennomføring av elkontroll + serviceavtale
2. Bytte av forretningsfører til Bonitas
3. Støtte for bytte av sluk ved oppussing
4. Forslag om å utrede kostnader for takbytte framover
5. Infoskriv om hvilke regler/vedtekter som gjelder ved utleie av leilighet

Signatur på protokollen

Markus Træen
Styrets leder

Elise Maurset Reigstad

Mona Elisabeth Kielland

Budsjett 2026

Strindbo Borettslag

	Regnskap 30.09 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER					
Felleskostnader lik fordeling	1 863 540	2 509 920	1 197 275	-1 312 645	-52,3 %
Felleskostnader rentedel	0	0	807 910	807 910	100,0 %
Felleskostnader avdrag	0	0	249 171	249 171	100,0 %
Internett/Bredbånd	0	0	261 576	261 576	100,0 %
Parkering	0	0	25 200	25 200	100,0 %
Andre inntekter	12 800	23 000	15 000	-8 000	-34,8 %
Garasjeleie	91 300	126 000	129 600	3 600	2,9 %
SUM INNTEKTER	**1 967 640**	**2 658 920**	**2 685 732**	**26 812**	**1,0 %**
KOSTNADER					
Lønnskostnader	31 378	85 500	85 575	75	
Drifts- og serviceavtaler	153 723	158 500	214 700	56 200	
Felleskostnader til parkeringskjeller	0	0	25 200	25 200	
Forvaltningskostnader	38 625	57 000	58 000	1 000	
Revisjon	14 375	12 750	13 400	650	
Forsikring	169 703	255 000	268 900	13 900	
Eiendomsavgifter	0	400 000	59 000	-341 000	
Renovasjon	0	0	35 000	35 000	
Eiendomsskatt	450 992	140 000	198 700	58 700	
Strøm	29 489	70 000	50 000	-20 000	
Internett/Bredbånd	283 877	302 400	261 576	-40 824	
Vedlikehold	207 661	115 000	196 000	81 000	
Kontorkostnader	94 648	0	1 000	1 000	
Andre kostnader	12 194	30 000	161 600	131 600	
Avdrag	0	219 000	249 171	30 171	
SUM KOSTNADER	**1 486 664**	**1 845 150**	**1 877 822**	**32 672**	
DRIFTSRESULTAT	**480 976**	**813 770**	**807 910**	**-5 860**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
Renteinntekter	0	32 000	0	-32 000	
Rentekostnader lån 1	612 340	846 000	807 910	-38 090	
SUM FINANS	**612 340**	**-814 000**	**-807 910**	**6 090**	
RESULTAT	**-131 365**	**-230**	**0**	**230**	
Avdrag	0	219 000	249 171	30 171	
RESULTAT ETTER AVDRAG	**-131 365**	**-219 230**	**-249 171**	**-29 941**	

Se side 2 og 3 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

				Felleskostnader:								
Leilighet	Brøk	Andels nummer	Andel fellesgjeld opptak 2024 følger brøk, restgjeld pr 01.01.25	Driftskostnader liktfordelt	Bredbånd	Renter lån 1	Avdrag lån 1	Garasjekostnad alle	Leie garasje	Strøm annet	Totale felleskostnader
15C-H0102	1	1	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
15C-H0101	1	5	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
15B-H0102	1	9	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15B-H0101	1	13	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
15A-H0102	1	17	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
15C-L0301	1	21	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15C-H0202	1	25	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
15C-H0201	1	29	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 092
15B-H0202	1	33	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15B-H0201	1	37	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15A-H0202	1	41	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
15A-H0201	1	45	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15A-H0101	1	49	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
15A-L0301	1	53	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13C-H0102	1	57	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13C-H0101	1	61	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
13B-H0102	1	65	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 742
13B-H0101	1	69	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13A-H0102	1	73	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13A-H0101	1	77	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 150	kr 5 792
13C-H0202	1	81	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
13C-H0201	1	85	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
13B-H0202	1	89	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 092
13B-H0201	1	93	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 100	kr 5 142
13A-H0202	1	97	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
13A-H0201	1	101	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 742
13C-L0301	1	105	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
13A-L0301	1	109	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11C-H0102	1	113	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11C-H0101	1	117	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11B-H0102	1	121	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 092
11B-H0101	1	125	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 50	kr 5 092
11A-H0102	1	129	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr 100	kr 5 142
11A-H0101	1	133	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
11C-H0202	1	137	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 50	kr 5 692
11C-H0201	1	141	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr -	kr 5 642
11B-H0202	1	145	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 742
11B-H0201	1	149	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50	kr 600	kr 100	kr 5 742
11A-H0202	1	153	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11A-H0201	1	157	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11C-L0301	1	161	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
11A-L0301	1	165	349 745	kr 2 376	kr 519	kr 1 603	kr 494	kr 50		kr -	kr 5 042
	42	**42**		**kr 99 773**	**kr 21 798**	**kr 67 326**	**kr 20 764**	**kr 2 100**	**kr 10 800**	**kr 1 250**	**kr 223 811**

	Endringer:								
Andels nummer	Driftskostnader likt fordelt	Bredbånd	Renter lån 1	Avdrag lån 1	Garasjekostnad alle	Leie garasje	Strøm annet	Totale felles-kostnader	Endring FK %
1	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr 600	kr -	kr 662	13,30 %
5	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
9	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
13	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr 50	kr 112	2,01 %
17	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
21	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
25	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr 600	kr -	kr 662	13,17 %
29	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,24 %
33	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
37	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
41	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
45	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
49	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
53	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
57	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
61	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
65	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
69	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
73	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
77	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,09 %
81	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
85	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr 600	kr -	kr 662	13,30 %
89	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,24 %
93	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,23 %
97	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
101	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
105	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
109	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
113	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -600	kr -	kr -538	-9,64 %
117	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
121	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,24 %
125	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -600	kr -50	kr -588	-10,35 %
129	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -600	kr -	kr -538	-9,47 %
133	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
137	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,11 %
141	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,12 %
145	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
149	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,10 %
153	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
157	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
161	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
165	kr 159	kr -81	kr -76	kr 60	kr -	kr -	kr -	kr 62	1,25 %
42	**kr 6 680**	**kr -3 402**	**kr -3 174**	**kr 2 514**	**kr -**	**kr -**	**kr -**	**kr 2 618**	

Strinda Bygningsvesen

Attest nr. 4593

Bygg.jnr. 396/52

Til Helserådets formann.

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

Strindbo 3 nemlig 2 1/2 etsj. 14-mannsbolig

hvilket eieren herr Boliglaget Strindbo v/ Th. Dahl Johansen har begjært tillatelse til å ta ibruk

Strinda Bygningssjefkontor den 30/8-54

B. Fossum
bygningskontrollør

Strinda Helseråd jnr. I orden.

Tilbakesendes herr bygningssjefen idet meddeles:

Strinda Helseråd den 30/8 - 1955.

Kjeld Irgens
Helsesøster

TRONDHEIM BYGNINGSRÅD

HOLTERMANNSV. 1 - TLF. 99 000

117

HFT

G.nr.	Br.nr.	Bygningsrådets møte	
Matr.nr. Marie Michelets veg 11, 13, 15.		den 14.06.1983	Sak nr. B 1016/83

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet innen 3 uker.

Byggemelding av 20.05.1983 fra Boretslaget Strindbo på utskifting av gamle 2-fags vinduer til hele ruter.
En tilsvarende boligblokk i Marie Michelets veg 17, fikk godkjent samme hele vindustype i bygningsrådets møte 10.11.1981.

Vedtak:

Vindusutskiftingen godkjennes som omsøkt.
Ansvarshavende må innhente ansvarsrett hos bygningssjefen før arbeidet tar til.

Det bevitnes at protokollutskriften er riktig.
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

Arnulf Elsås

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 99 000

SAK NR.: B 1016/83

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Borettslaget Strindbo A/L
Marie Michelets v. 15C

7000 TRONDHEIM

BYGGETILLATELSE

GJENPART

Må sammen med anmeldelsen og de godkjente tegninger til en hver tid oppbevares på byggeplassen.

BYGGESTED	Marie Michelets veg 11.13,15
BYGGHERRE	Borettslaget Strindbo A/L
BYGGEARBEIDETS ART	Utskifting av vinduer

Byggetillatelse meddeles i samsvar med vedtak og de betingelser som der er satt av bygningsrådet

i møte den 14.6.1983

Før byggearbeidet påbegynnes må seksjon for bygningskontroll varsles og ansvarhavende må være godkjent av bygningssjefen.

Godkjennelsen står ved makt inntil 1 år fra bygninsrådets behandling av saken.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99 i bygningsloven.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93 i bygningsloven.

En gjør videre oppmerksom på at seksjon for bygningskontroll må gis varsel i god tid (minst tre dager i forveien) om når tomten er utgravd (1), drenering lagt (2), råbygget reist (3), før isolasjon dekkes (4) og før huset tas i bruk (5).

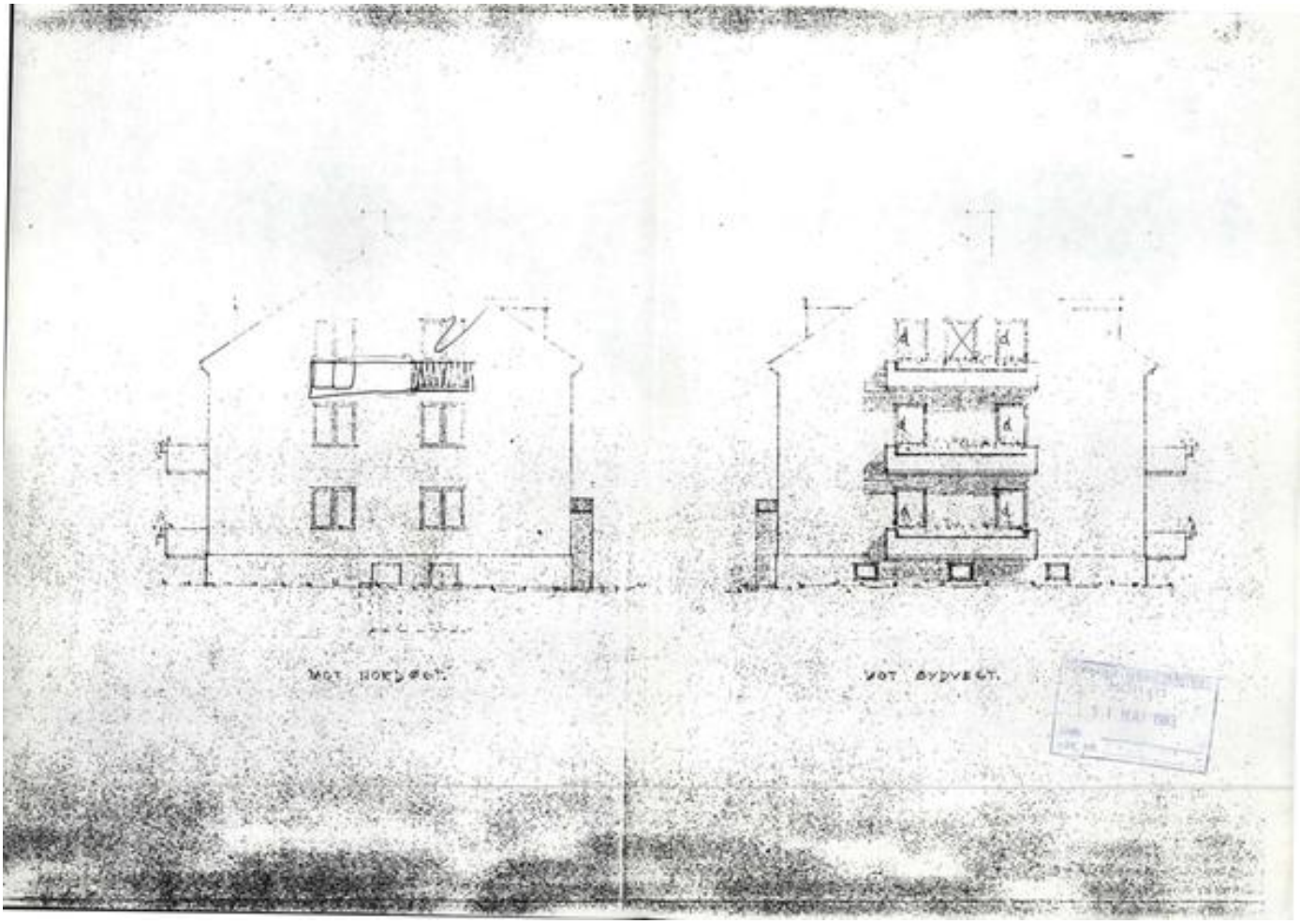
	Inspisert den	Bygningskontrollørens underskrift
1		
2		
3		
4		
5		

SEKSJON FOR BYGNINGSKONTROLL

den 25.07.83

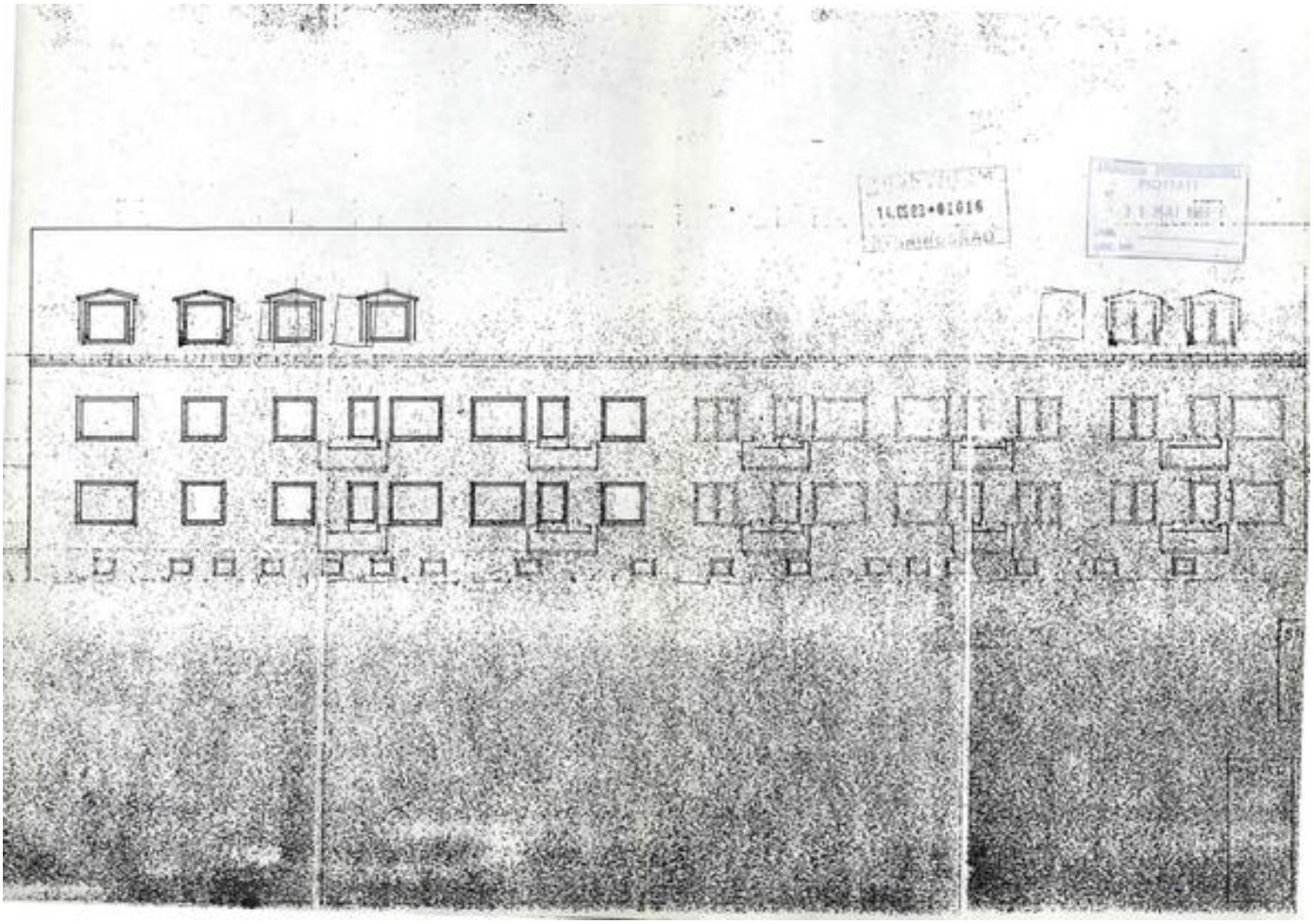
Bygningssjef

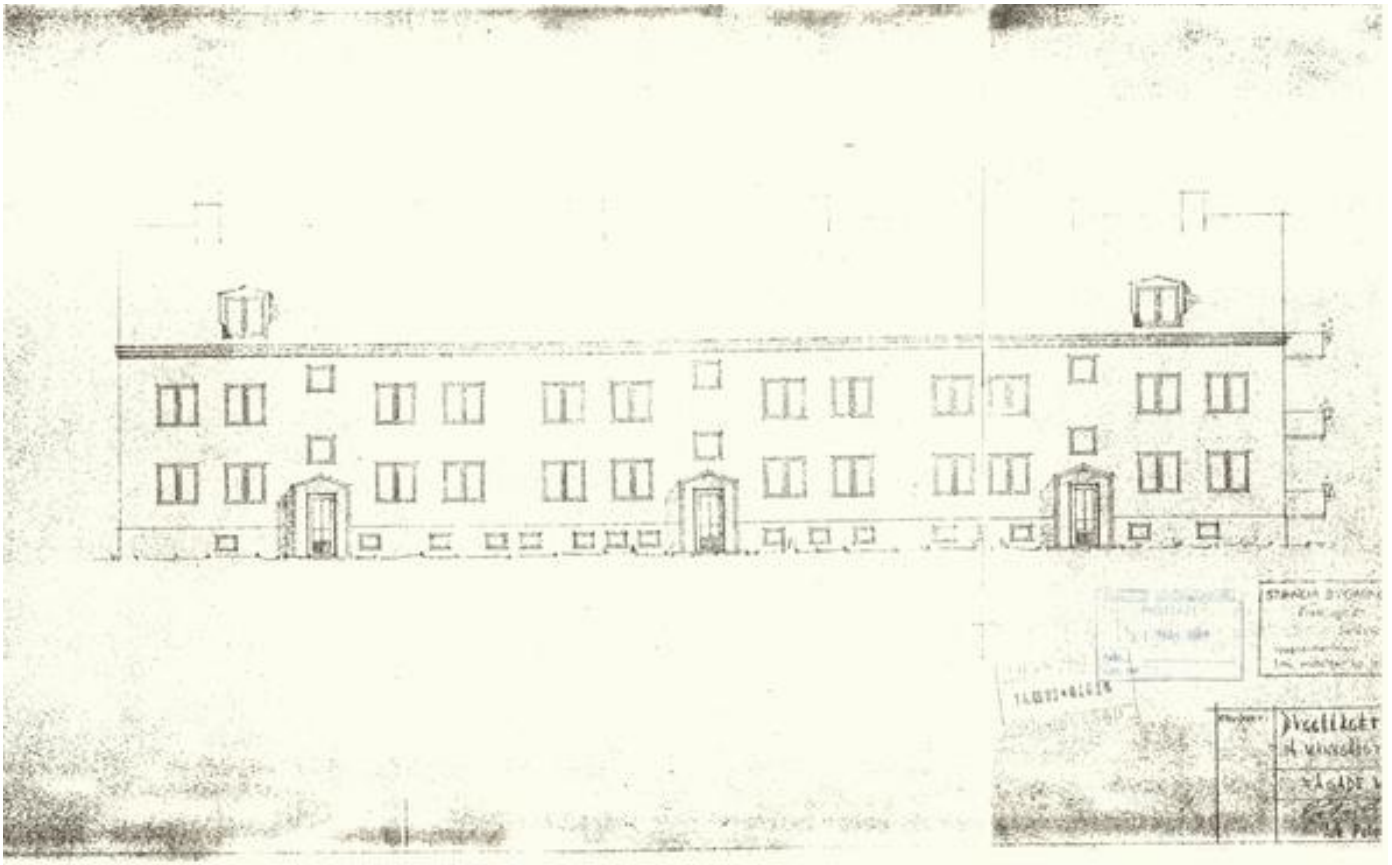
L. Bergsmyr i.f.t.



MOT NORDØST.

MOT SYDVEST.







TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/81187-4

Firesafe As

Robsrudskogen 15 15
1470 LØRENSKOG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sigrid Daae Alstad	BYGG-24/81187 oppgis ved alle henvendelser	Kristian Fiskvik	26.04.2024

Marie Michelets veg 11A, 13A, 13C, 15A og 15C, godkjent endring av brannskille og bruksendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	13/23/0/0
Bygningsnummer:	182183938, 182183946, 182183954
Ansvarlig søker:	Firesafe As
Tiltakshaver:	Strindbo Borettslag

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Strindbo Borettslag

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 19.04.2024.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:
- Endring av brannskille
- Bruksendring innenfor boenhet på 7,5 m^2

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r0126a - *Bromstad - Tyholtmo m.fl.* (Ikrafttredelsesdato: 10.2.1955). Eiendommen er regulert til bolig (eldre bebyggelse).



Figur 1: utsnitt av reguleringsplankart r0126a med tegnforklaring

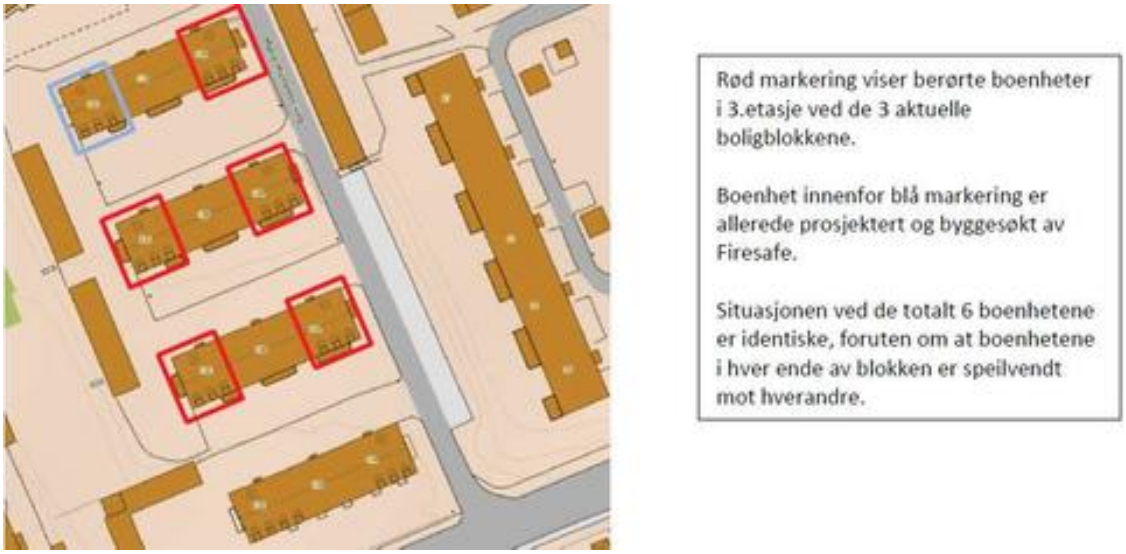
Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel for ikke er nødvendig, da naboenes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og

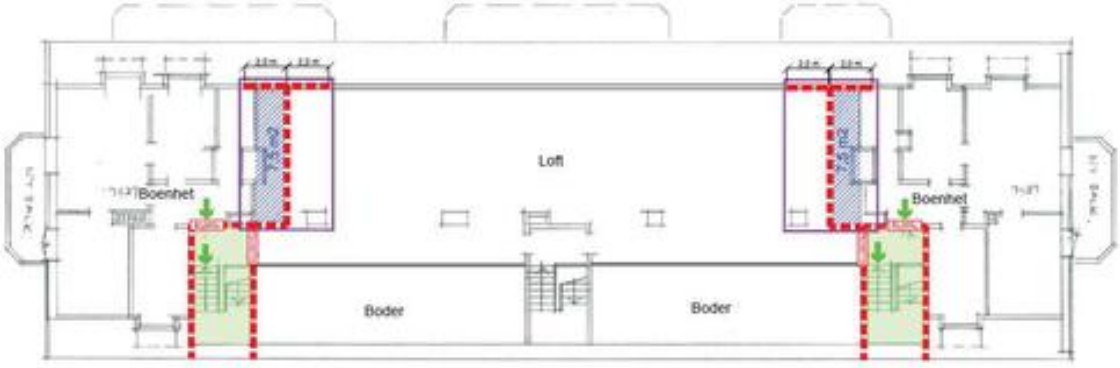
bygningsloven § 21-3.

Byggeprosjektet
Søknaden gjelder endring av brannskille i form av flytting av branncelleskillet og bruksendring i fem eksisterende leiligheter i loftsetasjene i henholdsvis Marie Michelets veg 11A, 13A, 13C, 15A og 15 C. Tilsvarende tiltak ble omsøkt og godkjent i BYGG-24/80456 for Marie Michelets veg 11C.



Figur 2: situasjonsplan og redegjørelse i tekstbokst hentet fra brannkonseptet vedlagt søknaden

Brannskillet endres ved at branncelleskillet flyttes to meter i forbindelse med utvidelse av leilighetene. I forbindelse med flyttingen av veggen utvides boenhetene, og areal på 7,5 m^2 tilknyttet tilleggsdelen på loftet innlemmes som en del av hoveddelen og rom for varig opphold i hver av leilighetene.



Figur 3: plantegning av tiltaket. Tiltaket er likt for alle loftsetasjene i alle tre blokkene.

Byggesakskontoret har ingen øvrige innvendinger eller kommentarer til tiltaket.

Vurdering/begrunnelse
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan, erklæringer om ansvarsrett og forslag til tiltaksklasse til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-7-8 Varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift - areal inntil 50 m^2

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Tilsyn
Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en

endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

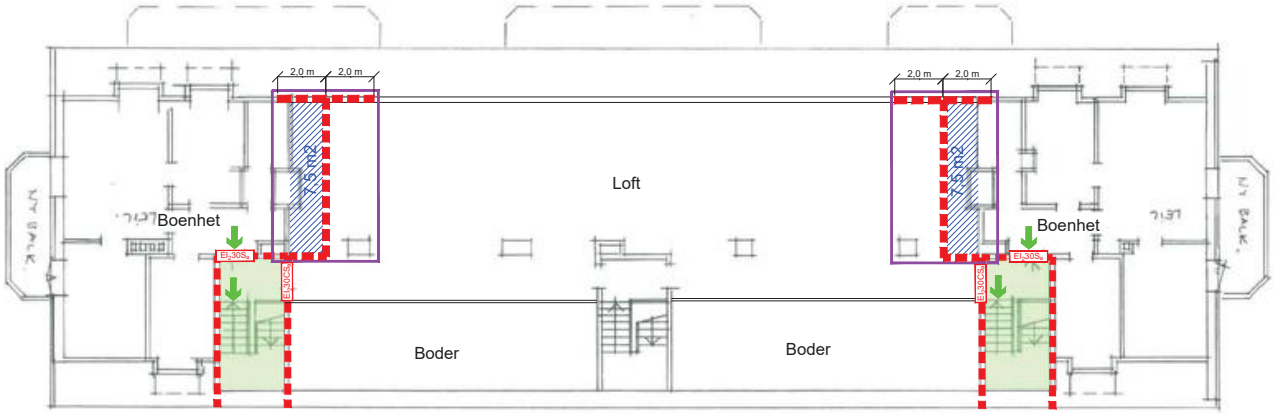
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i

forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

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



Situasjonen vil være lik for blokk 11, 13 og 15

FORUTSETNINGER:

- Risikoklasse 4, brannklasse 2
- Kun flytting av branncelleskille ifm. utvidelse av leiligheter i 3.etasje, inngår i tiltaket. Øvrig branncelleinndeling og rømningsstrategi er eksisterende forhold.
- Takfoten må utføres som tett branncellebegrensende konstruksjon minimum 2,0 m ut fra hver side av nytt branncelleskille.
- Situasjonen vil være lik for blokk 11, 13 og 15.

Branntegning er tegnet på eksisterende underlag motatt av oppdragsgiver. Tegning må sees i sammenheng med brannkonsept utarbeidet av Firesafe AS.

TEGNFORKLARING

- Rømningsretning
- Rømningsvei
- Branncelle EI60 [B60]
- Tiltaksgrense
- EI,30CS, Brannklassifisert dør EI30C-Sa [B30S]
- EI,30S, Brannklassifisert dør EI30-Sa [B30]
- Området markerer areal av tidligere loft som nå inngår i boenhet (7,5 m2)

REVISJON BESKRIVELSE:

	TEGN:	DATO	KONTR.	REV.
	TEGN:	DATO:	KONTR.:	DATO:
	AA	17.04.24	RD	17.04.24

BYGG:
Marie Michelets Veg 11A, 13A, 13C, 15A, 15C
Brannskisse
3.etasje

PROSJ. NR.: 1101181
MÅLESTOKK: -
FORMAT: A3

FIRESAFE
FIRESAFE CONSULTING
Sluppenveien 12E, 7037 Trondheim
Tlf: 73 82 04 00
firmapost@firesafe.no
www.firesafe.no

TEGN. NR.: B_03
REV.: 1.0

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DB 0065/96
Behandlet: 12.01.96

Borettslaget Strindbo
Marie Michelets veg 15
7045 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref. BU/300/39200/1995 oppgis ved alle henvendelser	Dato 12.01.96

MARIE MICHELETS VEG 15, BYGGESØKNAD FOR REHABILITERING AV FASADER

Byggested: MARIE MICHELETS VEG 15 G.nr.: 13/23
Byggherre: Borettslaget Strindbo
Anmelder: Panark AS v/siv. ark. Jarle Drageset

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning/saksframstilling
Søknaden er mottatt 16.08.95.

Korrigert tegningssett mottatt 11.01.96 legges til grunn ved behandling av søknaden.

Søknaden gjelder fasaderehabilitering av boligblokk i Borettslaget Strindbo. Borettslaget består av 3 like blokker og rehabiliteringen er tenkt utført likt for alle blokkene.

Rehabiliteringens omfang og utførelse fremgår av søkerens beskrivelse som vedlegges som saksvedlegg.

Byggesakskontoret forutsetter at intensjonene om å bevare blokkens murkarakter mest mulig etterkommes og likeledes at balkongene ikke dekker for mye veggflate. Fargeuttrykket må være enhetlig, lyst og rolig som beskrevet.

Dersom balkonger utføres med brennbare materialer må balkongdekkene underkles med ubrennbar kledning.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

Rehabiliteringen tillates som omsøkt.
Forutsetninger og vilkår i saksfremstillingen må tas til følge.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
Telefax: 72 54 67 05

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune skal være oppfylt. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

B2 Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Erfaringsmessig gjøres spesielt oppmerksom på følgende:

C1 Materialer, detaljering, farge og taktekking skal harmonere med bestående bygg.

C2 Snø- og isdannelser på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner. Kfr. kap. 43:12.

C3 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over. Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

D1 Ansvarshavende for rivingsarbeider skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

D3 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med. disse.

D4 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.

D5 Det skal medfølge redegjørelse for håndtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

Gunnar Leikvam
leder

Anders Nohre
saksbehandler

Saksvedlegg: Søkerens beskrivelse.

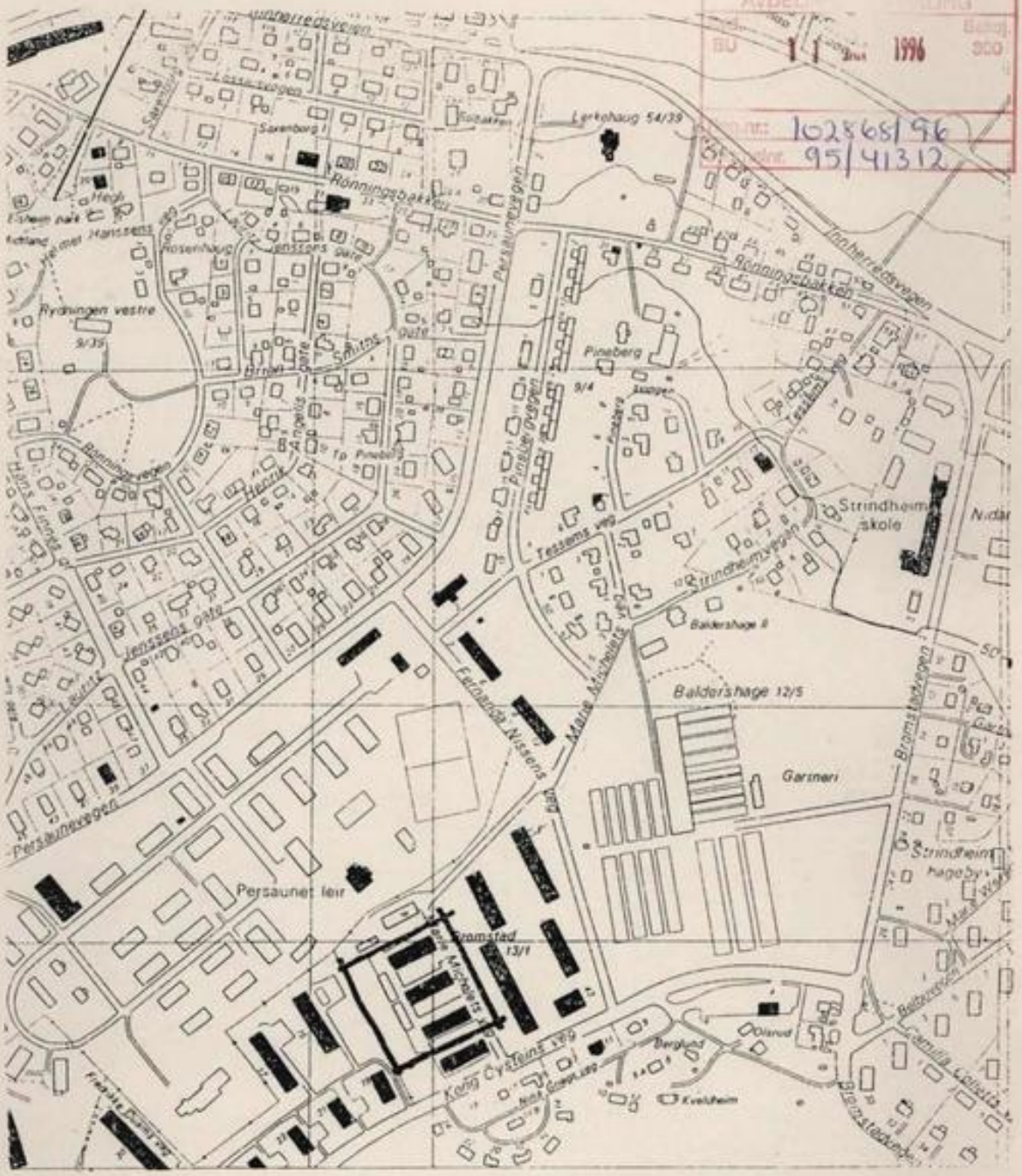
Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret
G. H. Tanem

%%%:::...

103068/96

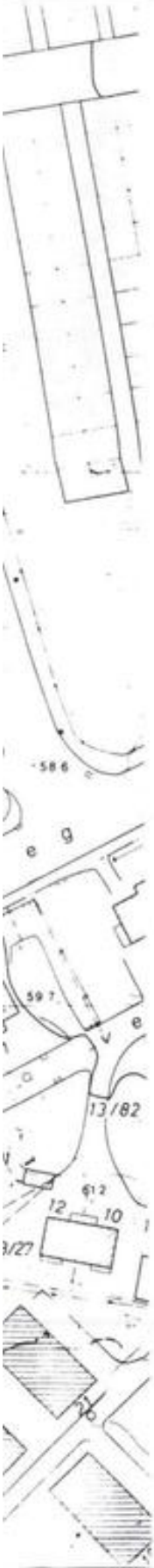
KORRIGERT TEGNINGSSETT

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING
1996
102868/96
95/41312



BORETTSLAGET STRINDBO, REHABILITERING 1995

PANARK AS siv ark Jarle Drageset. Vilh. Storms gt. 1. 7013 TRONDHEIM.
tlf. 73 52 29 8-4 fax. 73 53 02 34
Trondheim 28.07.95



Borettslaget Strindbo, Rehabilitering 1995.

Marie Michelets veg 11, 13 og 15.

Beskrivelse.

De tre boligblokkene Marie Michelets veg 11, 13 og 15 danner borettslaget Strindbo.
Blokkene ble tegnet i 1952 av ark. Peter Hesselberg, og hvert hus inneholder 14 leiligheter.

Bygningene har en fin dimensjon med sitt lave og langstrakte preg, og de skiller seg positivt ut fra den relativt massive blokkbebyggelsen omkring.
Byggene har en klar murkarakter, og de er i dag malt i tre ulike farger.

Den omkringliggende bebyggelse har allerede gjenomgått et rehabiliteringsprosess der resultatet er svært mangfoldig hva angår såvel former som struktur og farger.

Borettslaget har tidligere skiftet vinduer og sør- vest gavlene er etterisolert og kledd med profilerte metallplater i hvit utførelse.

Beslutning om rehabilitering.
Borettslagets styre har i utgangspunktet tatt beslutning om å bygge større balkonger og å etterisolere fasadene med 50 mm mineralull, for så å kle dem med Steni/ Stenex fasadeplater.
Eksisterende metallplater i gavl skal beholdes og samkjøres med ny rehabilitering.
Borettslaget har inngått avtale med entreprenør som skal stå for gjennomføringen av arbeidet.

Mine hovedsynspunkter på rehabiliteringssaken, er som følger:
Blokkene må bevare sin murkarakter mest mulig.
Balkongene må ikke dekke for mye av veggflatene.
Fargeuttrykket bør være enhetlig, lyst og rolig som en motvekt til fargemylderet omkring.
Inngangspartiene kan gjøres mer vennlige og "rause", og her kan det også gis individuell fargesetting for å gjøre dem mer personlige.

Innhold i rehabiliteringen:
Bygningskroppen i de tre blokkene dekkes med 50 mm mineralull og kles med Hvit Steni fasadeplete.

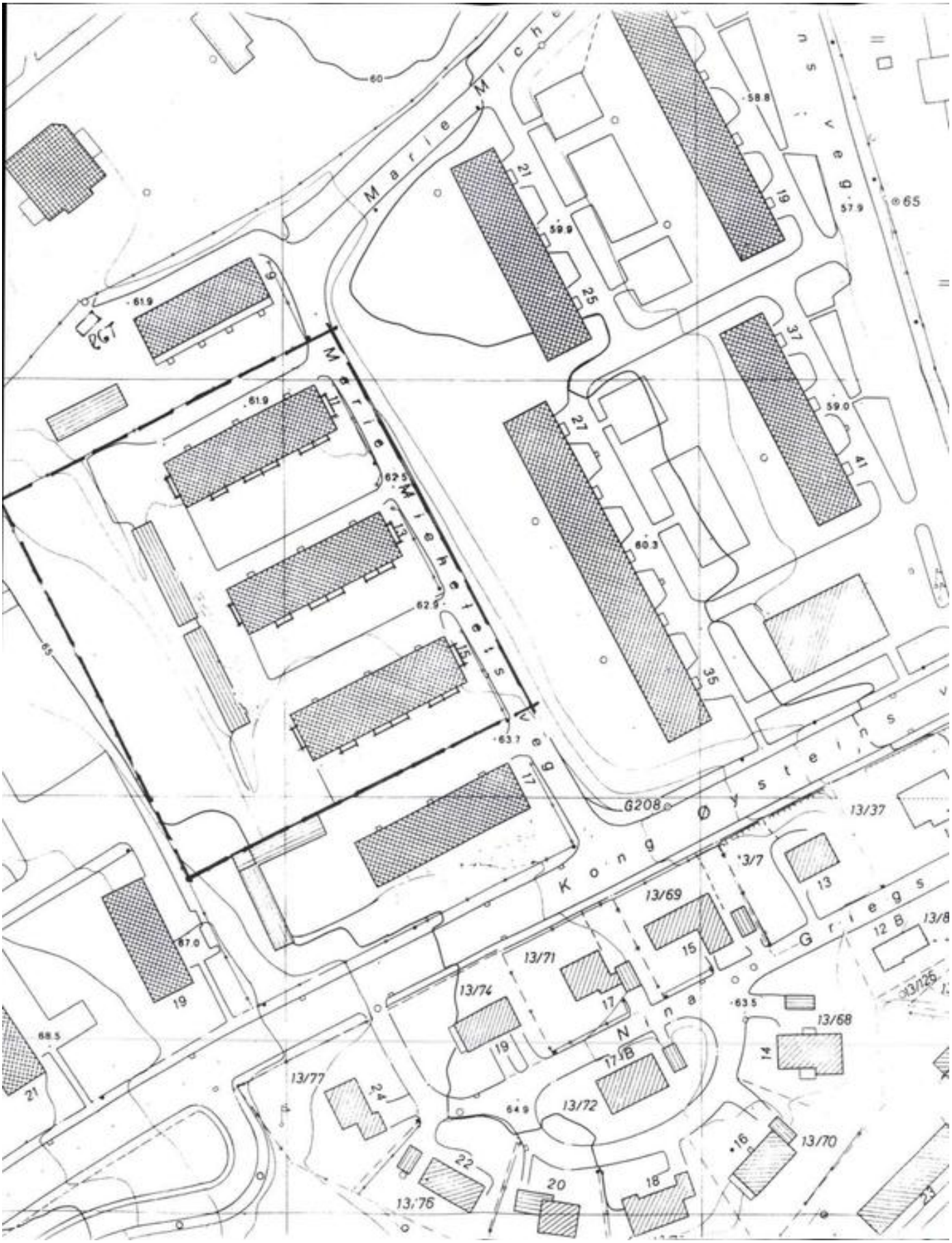
Balkongene utvides i lengde og bredde, og kles med Steni fasadeplate farge "Elfenben".
Balkongene forberedes for innglassing, og det bygges tak over øverste balkong.

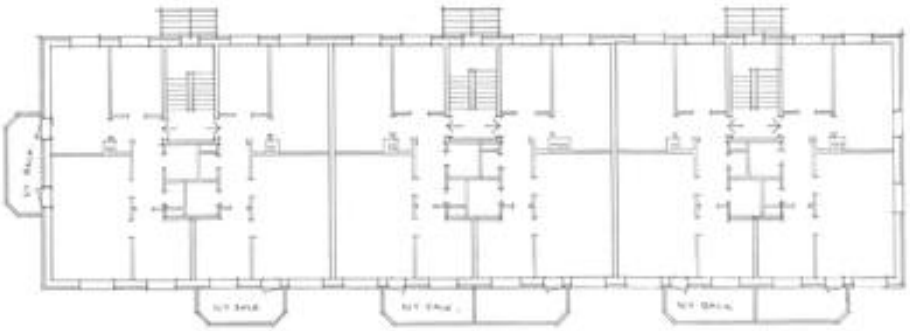
Inngangspartiene får nytt tak som føres lenger ut, og disse fargesettes i henhold til husenes tidligere fadger.

BORETTSLAGET STRINDBO, REHABILITERING 1995
Situasjon 1: 1000,

PANARK AS siv ark Jarle Drageset. Vilh. Storms gt. 1. 7013 TRONDHEIM.
tlf. 73 52 29 8 4 fax. 73 53 02 34

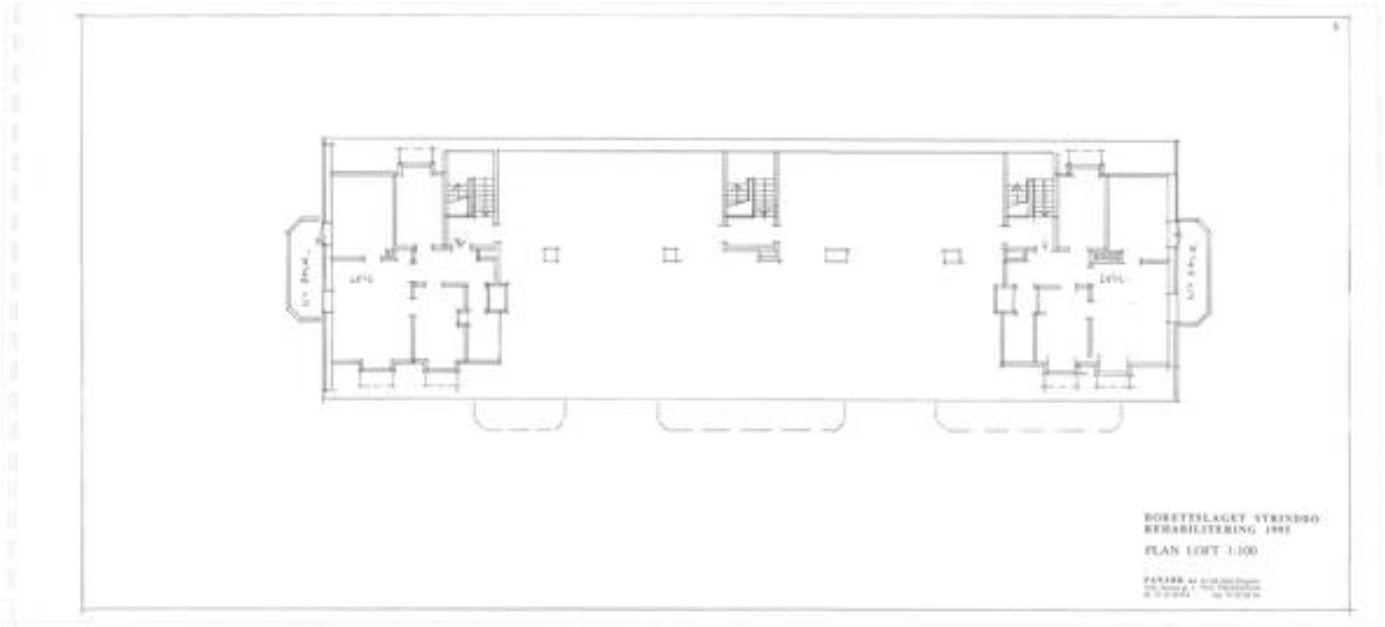
Trondheim 28.07.95.

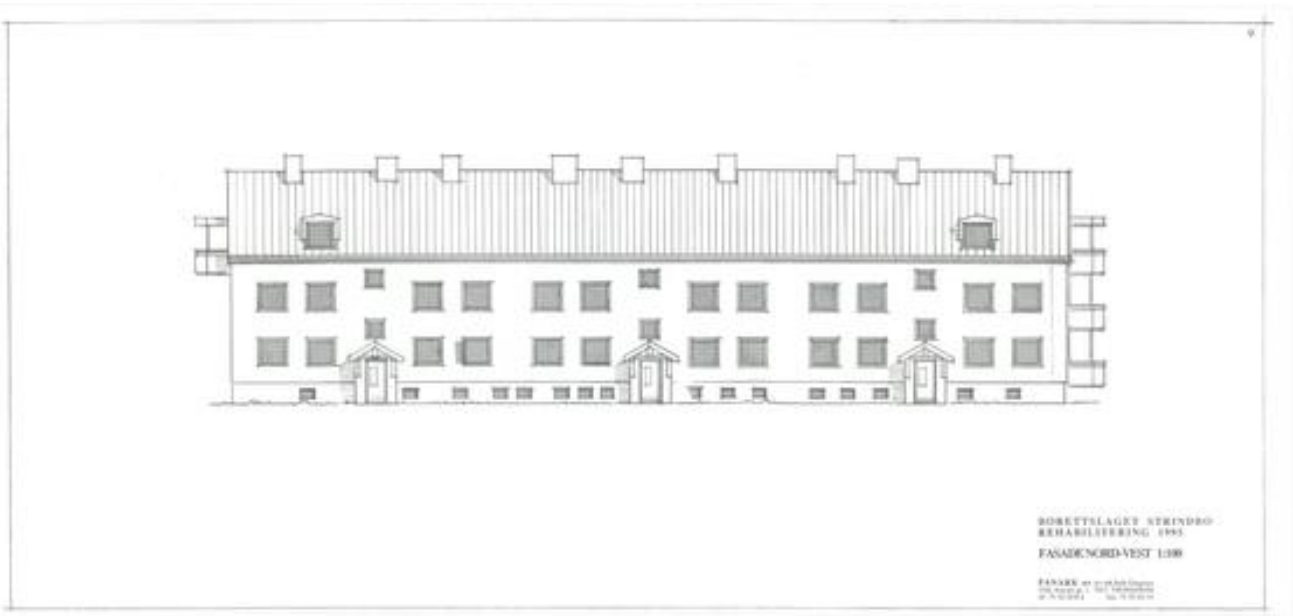

Marie Michaelis veg
Marie Michaelis veg
Konglungs veg
Griegs
13/37
13/7
13/69
13/71
13/74
13/68
13/77
13/72
13/70
13/76
G208
61.9
62.5
63.7
59.9
58.8
59.0
60.3
64.9
63.5
67.0
68.5

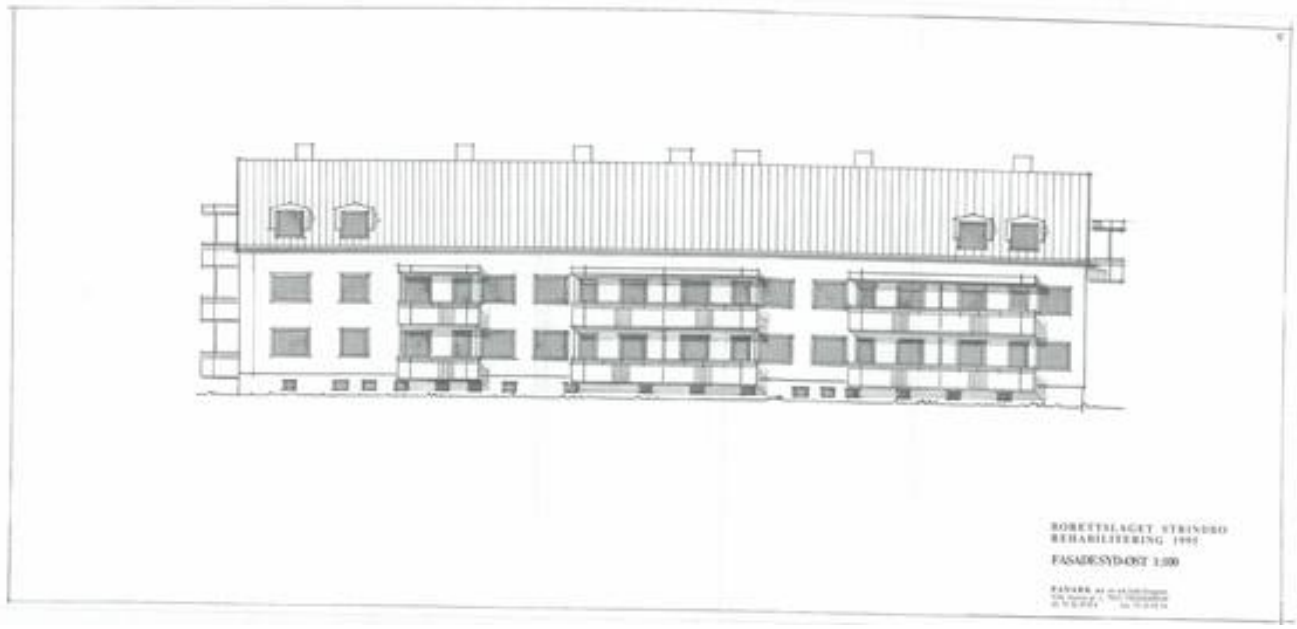


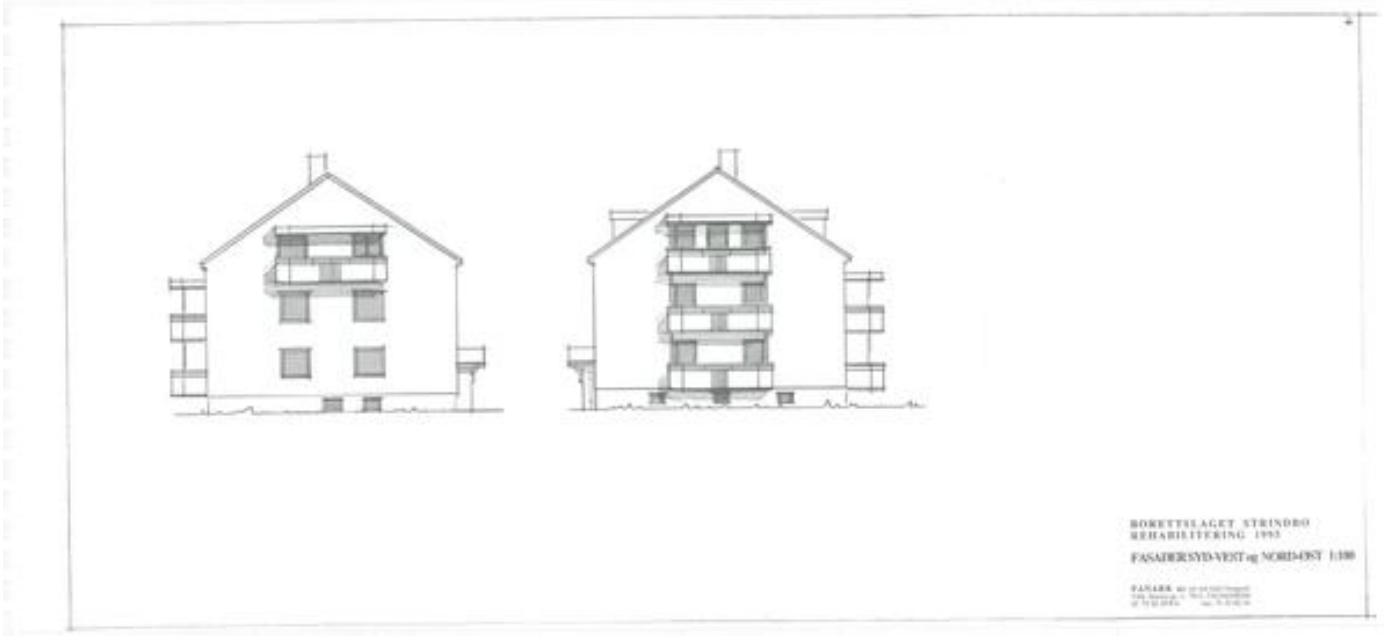
BOSTADSRÄTTSLAGET STRINDEN
REHABILITERING 1995

PLAN 1:100


BOSTÄLSLAGET STRINDBO
REHABILITERING 1991
PLAN LOFT 1:100


BOSEETSLAGET STRINDBO
REHABILITERING 1995
FASADE NORD-VEST 1:100


BORETTSLAGET STRINDBO
REHABILITERING 1995
FASADESYD-ØST 1:100


BORETTSLAGET STRINDBO
REHABILITERING 1993
FASADER SYD-VEST og NORD-ØST 1:100

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/81187-7

Firesafe As

Robsrudskogen 15 15
1470 LØRENSKOG

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Sigrid Daae Alstad	BYGG-24/81187 oppgis ved alle henvendelser	Kristian Fiskvik	24.05.2024

Marie Michelets veg 11A, 13A, 13C, 15A og 15C, ferdigattest for endring av brannskiller og bruksendring av loft

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	13/23/0/0
Bygningsnummer:	182183938, 182183946, 182183954
Ansvarlig søker:	Firesafe As
Tiltakshaver:	Strindbo Borettslag

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Sigrid Daae Alstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Strindbo Borettslag

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 03.05.2024.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-24/81187-4.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

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

Marie Michelets veg 15A

Nabolaget Persaunet - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.) 558 elever, 27 klasser	**9 min** 0.7 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	**21 min** 1.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	**22 min** 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	**22 min** 1.8 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 539 elever, 38 klasser	**5 min** 2.1 km
Cissi Klein videregående skole	**15 min**
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	**22 min** 1.9 km

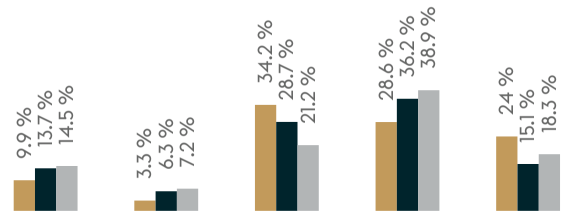
Offentlig transport

Bromstadvegen Linje 13, 70, 102	**4 min** 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	**16 min** 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**9 min** 3.6 km
Dronningens gate 62 Linje 9	**11 min** 4.2 km
Trondheim Værnes	**27 min**

Barnehager

Tyholttunet barnehage (0-5 år) 39 barn	**6 min** 0.5 km
Aurora Baldershage barnehage (... 64 barn	**6 min** 0.5 km
Majorstuen barnehage (1-5 år) 53 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Persaunet	1 477	955
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Tingssletta, ballløkke	5 min
Stallmestervegen akt.omr. - ba...	10 min
Fresh Fitness Valentinlyst	11 min
Impuls Treningssenter Leangen	16 min

«Bynært, hyggelig nabolag med veldig forskjellige folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

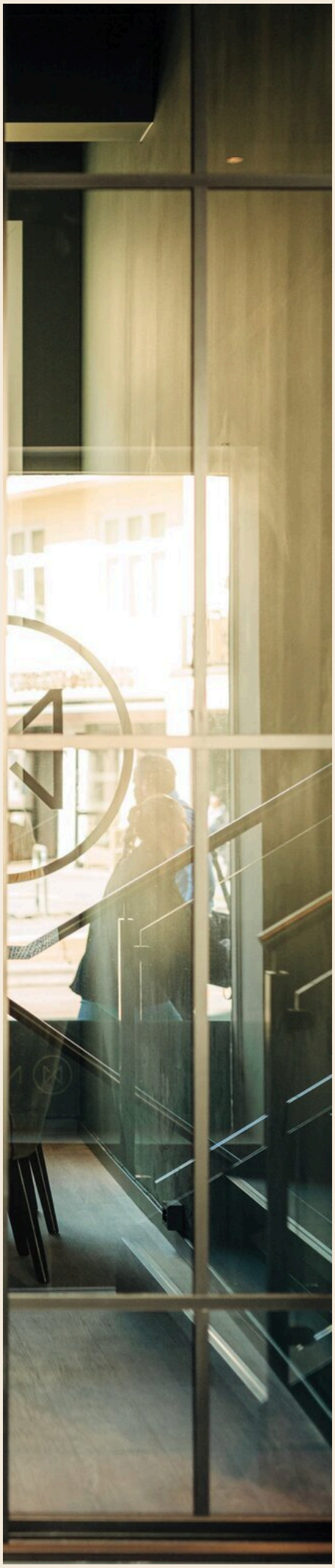


Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

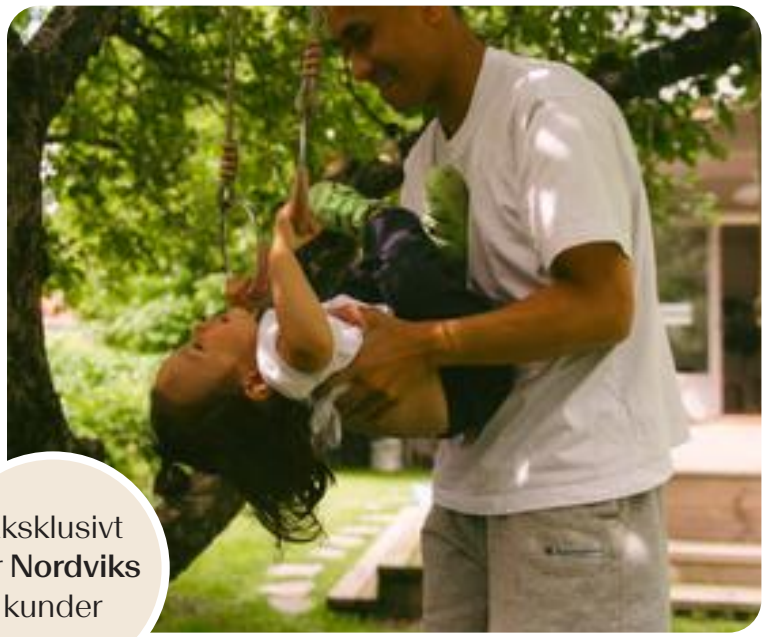


Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-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.

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. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0130/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Marie Michelets veg 15A 7046 TRONDHEIM
Matrikkel: Gnr 13, bnr 23 i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Oscar William Otterlei

Eiendomsmeglerfullmektig
Midtbyen Eiendomsmegling AS
o.otterlei@nordvikbolig.no
952 41 456



Thomas Kvålsvoll

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Midtbyen Eiendomsmegling AS
t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no
906 56 880

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: