

# Hanna Winsnes' v. 5

2 soverom | 68 kvm | Andelsleilighet







Velkommen til

# Hanna Winsnes' veg 5

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Moderne 3-roms med nydelig beliggenhet i Strindheim Hageby. TG1 bad/kjøk. Solrik markterrasse og tilgang til hageparti.

Prisantydning	<b>4 090 000,-</b>
Omkostninger	<b>9 782,-</b>
Totalpris	<b>4 287 519,-</b>
Fellesgjeld	<b>187 737,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>5 652,-</b>
BRA-i	<b>68 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Andelsleilighet</b>
Byggeår	<b>1949</b>
Eierform	<b>Andel</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Hanna Winsnes' veg 5 og en meget flott 3-roms med nydelig beliggenhet i Strindheim Hageby!

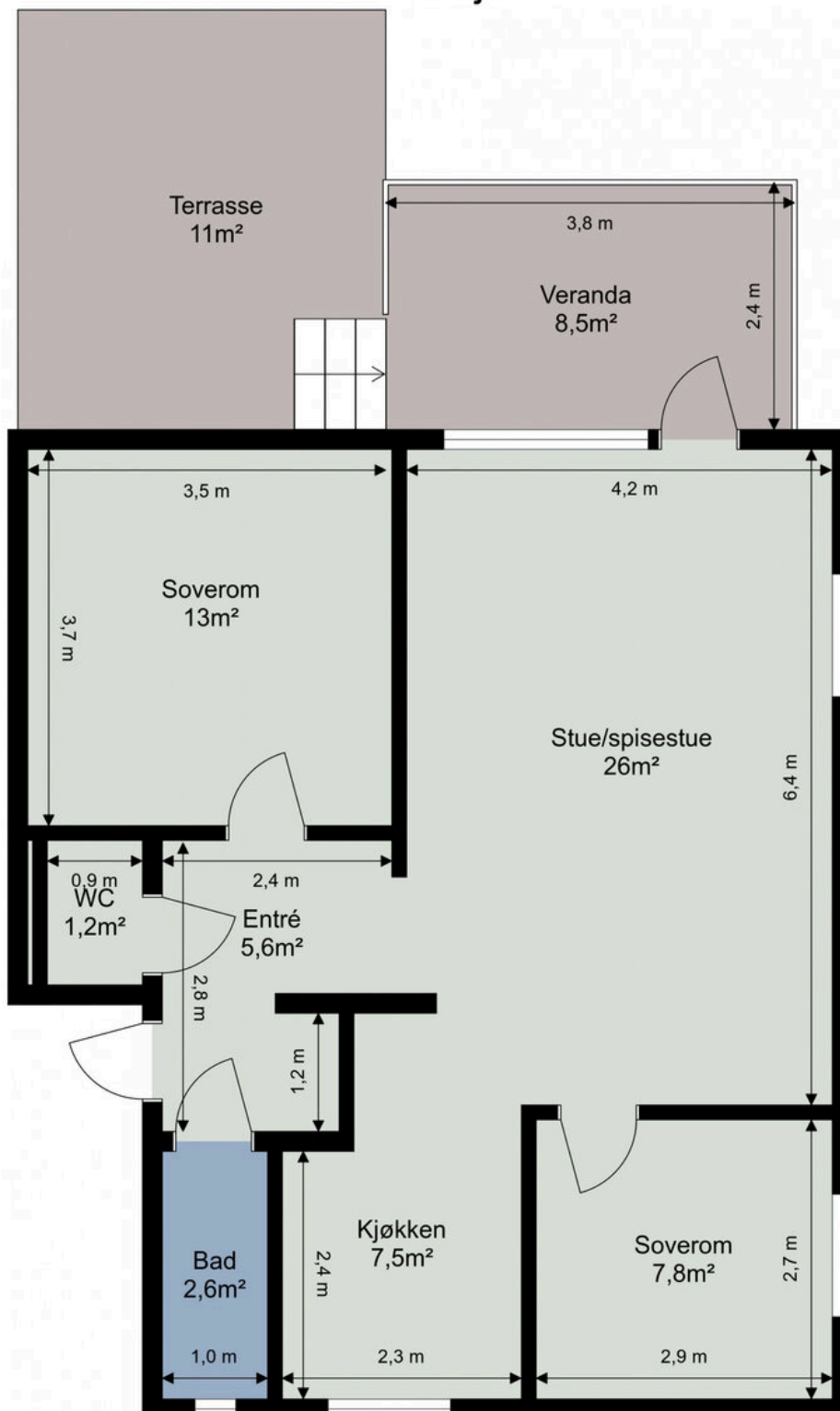
Leiligheten er del av et veletablert og populært borettslag på Strindheim. Her får man en romslig leilighet med tilbaketrukket beliggenhet i borettslaget. Leiligheten ligger sørvest-vendt og har direkte adkomst til et frodig og hyggelig hageparti som gir en lun og privat uteplass hvor man nyter strålende solforhold i sommerhalvåret.

### Kvaliter:

- Svært attraktiv og solrik beliggenhet
- Varmepumpe og vedfyring
- Moderne standard med TG1 på kjøkken og bad
- Tidløse material- og fargevalg
- Enkel adkomst i 1. etasje
- Utgang til stort terrasseareal på ca. 20m<sup>2</sup>
- Direkte adkomst til frodig hageparti
- Tilbaketrukket beliggenhet i borettslaget
- Gode parkeringsmuligheter
- 3 romslige boder



## Hanna Winsnes veg 5 1. etasje



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



























# 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**  
42-0024/26

**Boligtype og eierform**  
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Hanna Winsnes' veg 5, 7045 TRONDHEIM  
Gnr 13, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune  
Andelsnr 55 i STRINDHEIM HAGEBY BORETTSLAG,  
org.nr. 948924404

**Selgere**  
Fredrik Gaustad Pettersen  
Ingeborg Garshol Teigaas

**Kjøpesum og omkostninger**  
4 090 000,- (Prisantydning)  
187 737,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 277 737,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
8 402,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
9 500,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
9 782,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
19 282,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 287 519,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperpakke))  
4 297 019,- (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**

1949

**Etasje**  
1

**Antall soverom**  
2

**Arealer**  
BRA-i: 68 kvm  
BRA-e: 18 kvm  
Totalt BRA: 86 kvm  
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:  
BRA-i: 68 kvm. Entrè, toalettrom, bad, kjøkken, 2 soverom, stue/spisestue.  
Total BRA: 68 kvm.  
TBA: 20 kvm. Veranda og markterrasse.

Underetasje:  
BRA-e: 18 kvm. 2 boder.  
Total BRA: 18 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.  
Bygnings sakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

**Innhold**  
Leiligheten inneholder følgende: Entrè, toalettrom, 2 soverom, bad, stue, kjøkken.

Det medfølger i tillegg 3 boder i fellesareal. i tillegg kommer felles sykkel- og utstyrsbod samt øvrige fellesarealer på loftet.

**Standard**  
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygnings sakkyndig.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være

vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger på vinduer. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduer og verandadør. Borettslaget har planer om utskifting av vinduer og verandadører. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/

verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm.

Dører fremstår i god stand.

### **Parkering**

Leiligheten disponerer parkeringsplass på borettslagets fellesareal. Det er i tillegg godt med gjesteparkeringssplasser i området.

Man kan også søke borettslaget om garasje plass, dette tildeles etter søknad. Det eksisterer 40 garasjeplasser i borettslaget, og det arbeides med å tilrettelegge for lading på samtlige garasjer. Se for øvrig borettslagets hjemmeside for ytterligere info om parkering.

### **Modernisering og påkostninger**

- Leiligheten ble innvendig renoverert i 2016/2017.
- Platting oppført i 2021.
- Rørfønying utført i 2022

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, faglært. Badet ble totalrenoverert av tidligere eiere i 2017.

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

Ja, faglært. Viser til forrige eier som opplyser dette. Firmanavnet er ikke oppgitt.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Tidligere eier bygde platting sammen med nabo i 2021. Alt annet av fasade, tak, pipe eller lignende har TOBB Byggdrift ansvar for.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Organisert av TOBB. Usikker på årstall.

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

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Trondheim EL, vedlikehold, 08.11.2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Når ble kontrollen utført? Hele det elektriske anlegget ble fornyet, med nye kurser og sikringsskap, i forbindelse med totalrenoveringa ferdigstilt i 2017. Viser videre til forrige eiers egenerklæring.

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

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henviser til forrige eiers egenerklæring om at det er utført rørfønying i juli 2022, firmaet som er brukt All-Rør AS. Arbeid utført i hele borettslaget.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte

reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja. Beskriv: Borettslaget er i gang med å skifte vinduer og verandadører. Kostnad for utbedringene er allerede inkludert i felleskostnadene.

### **Byggemåte**

Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i flermannsbolig. Hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### **Innbo og løsøre**

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:

- Vaskemaskin og tørketrommel

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.

Følgende medfølger ikke:

- Lysekroner og gardiner på soverom

### **Adgang til utleie**

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av

boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - oransje

Energikarakter: E. Oppvarmingskarakter: ORANSJE.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet og varmepumpe.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9019kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 652,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift iht. regnskap. Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

- Felleskostnad renter: Kr. 1 221,-
- Felleskostnad avdrag: Kr. 249,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr. 3 685,-
- Tilleggsytelser
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: Kr. 497,-

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Vedfyring: Ca. 700,- per år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 952 879,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 811 514,- pr. 2024

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i

skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Altibox.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Strindheim Hageby Borettslag, org.nr. 948 924 404.

Borettslaget består av trehusbebyggelse fra sent 1940-tall og tidlig 1950-tall, fordelt på 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. I 4-mannsboligene fins det både 3-romsleiligheter og 4-romsleiligheter. Totalt består Strindheim Hageby av 134 leiligheter fordelt på 36 hus.

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Det skal søkes borettslagets styre om å få holde husdyr. Unntatt er små fugler, marsvin, hamstere, gullfisk osv.

Utendørs vedstabler og trampoline er søknadspliktig.

Borettslaget bytter til Fiber fra NTE ila våren 2026.

Hjemmeside: <https://www.strindheimhageby.no/>

Ta kontakt med styret før du setter i gang med følgende:

- Oppsetting av plattinger etc.
- Utskifting av varmtvannsberedere
- Oppussing av bad
- Utskifting av sluk på badet.
- Oppussing av trapp.
- Påbygging av husene - utvidelse av areal
- Innstallering av varmepumpe

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

### Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har

forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

### Styregodkjenning

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 styregodkjenning. 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 styregodkjenning ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 187 737,- pr. 16.02.2026

Avdrag: Kr 0,-

Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 90517340765, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 19.01.2026: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 19.01.2026: 27 386 466

Andel av saldo: 193 677

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.06.2053 )

Flytende rente

Låneopptak ifbm. utskiftning av vinduer

Styret i borettslaget informerer om at alle vinduer eldre enn fra år 2000 vil bli skiftet i nærmeste fremtid. De informerer samtidig om at lånet blir tatt opp i disse dager og at det kan ventes en moderat økning i fellesutgiftene. Styret har enda ikke mottatt en nedbetalingsplan for tiltaket, og vet dermed ikke hvor mye økningen vil være på per 20.01.2026.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: Klare Finans AS

Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene. / Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 734,- pr. 16.02.2026

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 423.751,- Underskuddet skyldes hovedsakelig økning i kommunale avgifter, energi og løpende vedlikehold.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 6.197.952,-

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.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad hver vår. Trappevask hver fjerde uke.

### Dyrehold

Det skal søkes borettslagets styre om å få holde husdyr. Unntatt er små fugler, marsvin, hamstere, gullfisk osv. Ta kontakt med styre for å få eget søknadsskjema (søknadsskjema vil også bli lagt ut på Strindheim Hageby Borettslags hjemmesider).

### Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring Nuf

Polisenr. SP0005377636

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 64 579 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Trondheim er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

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

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et fredelig og barnevennlig område, som samtidig som beliggenheten er svært sentral, i populære Strindheim Hageby.

Fra leiligheten er det bl.a. gangavstand til Strindheim barneskole og barnehager. Blussuvoll ungdomsskole ligger heller ikke langt unna. Dronning Mauds Minne Høgskole ligger også i området, og det er flere videregående skoler i nærliggende områder.

Fra leiligheten er det også bare en rusletur til gode kollektivforbindelser. Boligen ligger ved Strindheim Barnepark, som er borettslagets store private lekeplass. Nærmeste bussholdeplass ligger ved hovedveien og det er 15 min gange til Leangen stasjon, hvor du kan ta toget til- og fra Trondheim lufthavn på ca. 26 min. Det er også holdeplass for flybuss på Gildheim.

Leangen idrettsanlegg er heller ikke langt unna. Her har man flere fotballbaner, to ishaller, innendørs håndballbane og innendørs løpebane. Leangen travbane ligger ca. 5 min unna.

Eiendommen har også nærhet til flotte tur- og friluftsområder som bl.a. Kuhaugen som byr på nydelig utsikt over byen. Like ved utkikkspunktet ligger Skyåsparken. Ladestien er et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim, og noen av byens beste strender som Djupvika, Korsvika og Ringvebukta, ligger langs Ladestien, 10 min med sykkel til Ladestien.

Dagligvareforretninger som Rema 1000 og Coop Prix kan også nås til fots. Valentinlyst senter ligger ca. 2 km fra boligen. Det er også kort vei til Sirkus Shopping som har et variert utvalg av butikker, samt apotek, sushi-restaurant og tannhelsesenter.

### Bebyggelse

Bebyggelsen i området består i all hovedsak av trehusbebyggelser.

### Offentlig kommunikasjon

Fra eiendommen ligger nærmeste bussholdeplass "Bromstadsvingen" 4 minutters gange unna. Herifra går det totalt 3 ulike linjer med hyppige avganger.

### Skoler og barnehager

- Leangen kulturbarnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Aurora Baldershage barnehage (1-6 år) 0,6 km.
- Tyholttunet barnehage (0-5 år) 1 km.

- Strindheim skole (1-7 kl.) 0,7 km.
- Brundalen skole (1-7 kl.) 1,8 km.

- Blussvoll skole (8-10 kl.) 2,2 km.
- Cissi Klein videregående skole, 1 km.
- Strinda videregående skole 2,7 km.
- Barneskolekrets: Strindheim.
- Ungdomsskolekrets: Blussvoll.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 22.11.1949. 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.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er ikke utført tiltak eller endringer i planløsning som medfører søknadsplikt.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til bla. fremtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i et regulert område med planid r0206, r0206b, r0206f, r0206o og r20210022. Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen, planene har planid r20180055, r20240028 og r20240040. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/13/19:

23.01.1948 - Dokumentnr: 300349 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen.

17.06.1960 - Dokumentnr: 302976 - Skjønn Skjønn vedr. Fjæremsfossen.

24.10.1962 - Dokumentnr: 906778 - Erklæring/avtale Utvidelse og nyanlegg av Fjæremsfossen kommunale kraftselskaps kraftledning foretatt 24.10.1962

11.01.1963 - Dokumentnr: 300179 - Erklæring/avtale Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

24.04.1963 - Dokumentnr: 302292 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Televerket Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

17.06.1965 - Dokumentnr: 6511 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Overført fra: Knr:1601 Gnr:12 Bnr:23

23.04.1968 - Dokumentnr: 4663 - Bestemmelse om gjerde Overført fra: Knr:1601 Gnr:12 Bnr:110

23.04.1968 - Dokumentnr: 4663 - Erklæring/avtale  
Refusjonsplikt til kommunen.  
Overført fra: Knr:1601 Gnr:12 Bnr:110

04.09.1970 - Dokumentnr: 916923 - Elektriske kraftlinjer

24.05.1973 - Dokumentnr: 307251 - Skjønn  
Elektriske kraftlinjer

06.05.1981 - Dokumentnr: 6829 - Bestemmelse om  
bebyggelse  
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:13 Bnr:49

24.03.2017 - Dokumentnr: 259726 - Jordskifte  
Jordskiftesak 16-044927RFA-JTRD  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1947 - Dokumentnr: 300520 - Registrering av  
grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5001 Gnr:13 Bnr:1

21.08.1986 - Dokumentnr: 21700 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1601 Gnr:13 Bnr:191  
OGSÅ FRADELTA FRA GNR 12 BNR 52

01.11.1988 - Dokumentnr: 26957 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5001 Gnr:13 Bnr:197

20.07.1990 - Dokumentnr: 15735 - Målebrev  
Veggrunn  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2007 - Dokumentnr: 884241 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2007 - Dokumentnr: 884273 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2017 - Dokumentnr: 33570 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1601 Gnr:12 Bnr:23  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1601 Gnr:12 Bnr:52  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1601 Gnr:12 Bnr:57  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1601 Gnr:12 Bnr:110  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1601 Gnr:13 Bnr:192

01.01.2018 - Dokumentnr: 263355 - Omnummerering ved  
kommuneendring  
Tidligere: Knr:1601 Gnr:13 Bnr:19

#### **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.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen har antikvarisk verdiklasse C. Dette kan  
medføre begrensninger ved tiltak på eiendommen.

## **Øvrige kjøpsforhold**

#### **Diverse**

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier  
eiendommen, mens andelseierne eier andeler i  
borettslaget, som gir borettslaget 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](http://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 deknings salg 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: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 42 777,-  
Grunnpakke Leilighet kr. 6 900,-  
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-  
Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-  
Tilrettelegging kr. 15 900,-  
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

### Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-  
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 575,-  
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-  
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 125 777,- 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 20. april 2026

### Ansvarlig megler

Olaf E. Rønning, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 47869306

### Meglerforetaket

Nordvik Trondheim  
Kjøpmannsgata 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.

# Hanna Winsnes' veg 5

Nabolaget Strindheim/Leangen travbane - vurdert av 93 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

<b>Strindheim skole (1-7 kl.)</b> 561 elever, 31 klasser	<b>9 min</b> 🚶	0.7 km
<b>Brundalen skole (1-7 kl.)</b> 414 elever, 25 klasser	<b>23 min</b> 🚶	1.8 km
<b>Eberg skole (1-7 kl.)</b> 382 elever, 21 klasser	<b>6 min</b> 🚶	2.1 km
<b>Trondheim idrettsungdomsskole ...</b> 85 elever, 3 klasser	<b>22 min</b> 🚶	1.9 km
<b>Blussvoll skole (8-10 kl.)</b> 553 elever, 27 klasser	<b>5 min</b> 🚶	2.2 km
<b>Cissi Klein videregående skole</b>	<b>13 min</b> 🚶	
<b>Strinda videregående skole</b> 1150 elever, 17 klasser	<b>6 min</b> 🚶	2.7 km

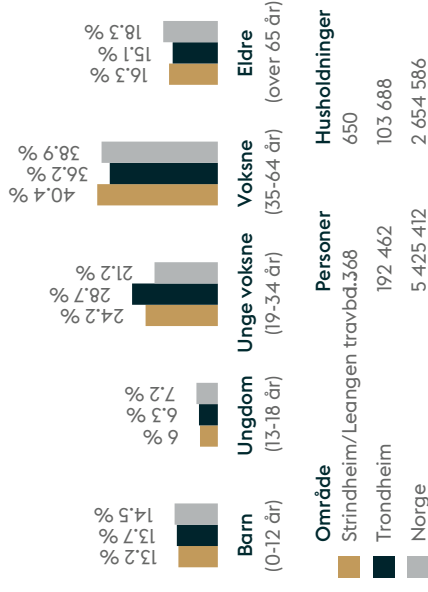
## Offentlig transport

🚶 <b>Bromstadsvingen</b> Linje 10, 12, 15	<b>4 min</b> 🚶	0.3 km
🚶 <b>Leangen stasjon</b> Linje R60, R70	<b>14 min</b> 🚶	1.2 km
🚶 <b>Trondheim S</b> Linje F6, F7, R60, R70, R71	<b>8 min</b> 🚶	4.3 km
🚶 <b>Trondheim Værnes</b>	<b>26 min</b> 🚶	

## Barnehager

<b>Leangen kulturbarnehage (1-5 å...</b> 62 barn	<b>7 min</b> 🚶	0.6 km
<b>Aurora Baldershage barnehage (...</b> 60 barn	<b>8 min</b> 🚶	0.6 km
<b>Tyholtunet barnehage (0-6 år)</b> 39 barn	<b>12 min</b> 🚶	1 km

## Aldersfordeling



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

🚶 Leangen kunstgress, ishall & i...	7 min ⚡
🚶 Strindheim skole	7 min ⚡
🚶 3T-Leangen	11 min ⚡
🚶 Impuls Treningssenter Leangen	14 min ⚡

## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

## Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

## Gateparkering

Lett 82/100



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 2026



Sjekk gyldighet på rapport



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Hanna Winsnes' veg 5

7045 TRONDHEIM

5001/13/19/0/55/0

Rapportdato

26.02.2026

TG 0  1

TG 1  6

TG 2  1

TG 3  0

TG IU  0

HANNA WINSNES' VEG 5 - 5001/13/19/0/55/0

Befaring utført den 26.02.2026 av:



Martin Gjetnes  
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4799041691  
martin@gjetnestakst.no



Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.





## 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/revirenten 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.



## 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.

HANNA WINSNES' VEG 5 - 5001/13/19/0/55/0



## 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 bygningsakkyndige 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 takteking 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. Produkt navn nevnes ikke.



## 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 bygningsfagkyndige 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.

HANNA WINSNES' VEG 5 - 5001/13/19/0/55/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere 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 bygningsfagkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningsfagkyndige 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 befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Hanna Winsnes' veg 5 , 7045, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/13/19/0/55/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1949

**Tomt:** 64 579.80 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Ingeborg Garshol Teigaas, Fredrik Gaustad Pettersen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i flermannsbolig. Hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

**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. 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 ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Leiligheten ble innvendig renoveret i 2016/2017. - Platting oppført i 2021. - Rørfonying utført i 2022.

### Øvrig informasjon om oppdraget

HANNA WINSNES' VEG 5 - 5001/13/19/0/55/0



## 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 m<sup>2</sup> 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. Veggareal mellom 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 begrensninger som rekkverk ol.

1.etasje			
<b>Primærrom</b> 68 m <sup>2</sup>	<b>Sekundærrom</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 68 m <sup>2</sup>	<b>BTA</b> 72 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entrè, toalettrom, bad, kjøkken, 2 soverom, stue/spisestue.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> -	

**Merknader om areal:** Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje			
<b>BRA-i</b> 68 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 20 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entrè, toalettrom, bad, kjøkken, 2 soverom, stue/spisestue.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Veranda, terrasse.

Kjeller			
<b>BRA-i</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 18 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> -	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> 2 bodar.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> -

HANNA WINSNES\*VEG 5 - 5001/13/19/0/55/0

Loft			
BRA-i 0 m <sup>2</sup>	BRA-e 7 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Bod.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Sum areal			
BRA-i 68 m <sup>2</sup>	BRA-e 25 m <sup>2</sup>	BRA-b 0 m <sup>2</sup>	Åpent areal 20 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 93 m <sup>2</sup>			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



## 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.

1

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Vinduer / dører:** Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger på vinduer. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduer og verandadør. Borettslaget har planer om utskifting av vinduer og verandadører. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/verandør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

0

### Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

### Bygningsdeler med TG IU

TG IU

# 1

## Dokumentasjon

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

Nei

---

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

---

Når ble egenerklæringen signert?

22.02.2026

---

# 2

## Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ja

---

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger brukstillatelse datert 22.11.1949.

---

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

Nei

---

HANNA WINSNES' VEG 5 - 5001/13/19/0/55/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduene 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

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

#### Generell beskrivelse av dører

Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

#### Kommentar:

Vinduer er datert 1983. Verandadør er datert 1994. Innerdører og ytterdør skiftet i 2016.

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

#### Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger på vinduer. TG 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder på vinduer og verandadør. Borettslaget har planer om utskifting av vinduer og verandadører.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør 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?

Ja

#### 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 vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Badet ble renoverert i regi av forrige eier i 2017.

**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?**

Ja

**Kommentar:**

Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

**Totalvurdering av overflater****Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

**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.

**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

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

Nei

#### Kommentar:

Sluk i rustfritt stål med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

#### Kommentar:

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

#### Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Mekanisk avtrekk med spalte under dørbled for tilluft.

#### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

#### Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

HANNA WINSNES\VEG 5 - 5001\13\19\0\55\0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsfaglige 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:**

Vegger i dusjsone grenser mot yttervegg og mot kjøkkeninnredning.

---

**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 0** 

**Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**5**

**Toalettrom**

**TG 1** 

**Totalvurdering**

**Kommentar:**

Rommet som er fra 2017 har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det vegghengt toalett og servant med underskap. Mekanisk avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

HANNA WINSNES' VEG 5 - 5001/13/19/0/55/0

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?**

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

**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:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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?**

Ja

**Kommentar:**

Alle interne vann og avløpsrør skiftet ut i 2016/2017.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsbereder på 190 liter, produsert i 2020 er installert i bod i kjeller. Det er installert automatisk vannstopper med lekkasjeføler.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

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:**

Jordfeilautomat, Overspenningsvern

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**

Felles gang/trapperom.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Hele det elektrisk anlegget ble oppgradert under renoveringen i 2016/2017.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger samsvarserklæring på QR-kode. Denne omhandler vedlikehold i 2023.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

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

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av 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.

Bilde



HANNA WINSNES\VEG 5 - 5001\13\19\0\55\0



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Pettersen, Fredrik Gaustad	9578-5995-4-4124835	2026-02-22 20:33:58
Teigaas, Ingeborg Garshol	9578-5998-4-3481442	2026-02-22 20:35:46



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. feb. 2026

Oppdragsnummer  
42-0024/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Hanna Winsnes' veg 5, 7045 TRONDHEIM	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Trondheim
<b>Selgere</b> Fredrik Gaustad Pettersen, Ingeborg Garshol Teigaas	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 12. november 2023	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: SP0005377636 Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf	

## 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: Badet ble totalrenovert av tidligere eiere i 2017.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til forrige eier som opplyser dette. Firmanavnet er ikke oppgitt.

### 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, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier bygde platting sammen med nabo i 2021. Alt annet av fasade, tak, pipe eller lignende har TOBB Byggdrift ansvar for.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Organisert av TOBB. Usikker på årstall.

---

**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: Trondheim EL, vedlikehold, 08.11.2023.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

Når ble kontrollen utført? Hele det elektriske anlegget ble fornya, med nye kurser og sikringsskap, i forbindelse med totalreoveringa ferdigstilt i 2017. Viser videre til forrige eiers egenerklæring.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Henviser til forrige eiers egenerklæring om at det er utført rørfornyng i juli 2022, firmaet som er brukt All-Rør AS. Arbeid utført i hele borettslaget.

---

**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?

Nei

---

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

---

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?

Nei

---

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, takstrappport, 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?

Ja

Beskriv: Borettslaget er i gang med å skifte vinduer og verandadører. Kostnad for utbedringene er allerede inkludert i felleskostnadene.

---

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

---

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: 42-0024/26**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Teigaas, Ingeborg Garshol**

Dato

**2026-02-22**


Navn

**Pettersen, Fredrik Gaustad**

Dato

**2026-02-22**

Identifikasjon

 **bankID** Teigaas, Ingeborg Garshol

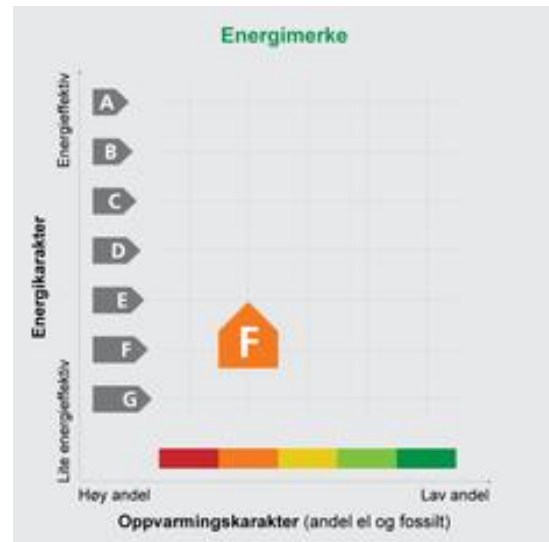
Identifikasjon

 **bankID** Pettersen, Fredrik Gaustad



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

Adresse	Hanna Winsnes' veg 5
Postnr	7045
Sted	Trondheim
Andels-/leilighetsnr.	55 /
Gnr.	13
Bnr.	19
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1060741
Dato	08.10.2019



Innmeldt av	Markus Jønland
-------------	----------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tetting av luftlekkasjer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Firemannsbolig
<b>Byggeår:</b>	1949
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	68
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Varmepumpe
<b>Varmepumpe:</b>	Henter varme fra uteluft
<b>Ventilasjon:</b>	Mekanisk avtrekk
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hanna Winsnes' veg 5

Postnr/Sted: 7045 Trondheim

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 08.10.2019 13:14:13

Energimerkenummer: A2019-1060741

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Markus Jønland

Gnr: 13

Bnr: 19

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

#### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspørre etableres på kald side.

#### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 6: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

#### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på sanitæranlegg

**Tiltak 8: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 9: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Tiltak 10: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

# Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Strindheim Hageby Borettslag 18.11.2024

**Tid:** Mandag 18. november 2024, kl. 18.30

**Sted:** TSK-huset, Peder Østlunds veg 11

## Sak 1:Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder.

Følgende forslag ble fremsatt i møtet: Per O. Johansen, styreleder.  
Avstemming: Enstemmig.  
Følgende ble valg til møteleder: Per O. Johansen, styreleder.

### 1.2 Valg av sekretær.

Følgende forslag ble fremsatt i møtet: Odd B. Woldseth styremedlem.  
Avstemming: Enstemmig.  
Følgende ble valg til sekretær: Odd B. Woldseth, styremedlem.

### 1.3 Valg av en andelseier til å skrive under protokollen sammen med møteleder

Følgende forslag ble fremsatt i møtet: Lars Brechan.  
Avstemming: Enstemmig.  
Følgende ble valg til medunderskriver: Lars Brechan.

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter.

Antall andelseiere med stemmerett ble opptalt til: 20.  
Antall fullmakter ble opptalt til: 8.  
Totalt sett var 28 stemmeberettigede av til sammen 134 andelseiere til stede i møtet.

### 1.5 Godkjenning og bemerkning til innkallingen.

Innkalling godkjent, ingen bemerkninger.

**Sak 2: Fullmakt til låneopptak for skifte av vinduer og altandører i Strindheim Hageby Borettslag**

**Styrets innstilling til vedtak:**

Generalforsamlingen viser til styrets vurderinger i saken og gir styret fullmakt til å gjøre nødvendige låneopptak for inntil 20 millioner kroner for å skifte ut samtlige vinduer og altandører i Strindheim Hageby borettslag som er eldre enn år 2000.

Generalforsamlingen ber videre om at styret utreder kostnadene ved å male opp husene i borettslaget i forbindelse med at det settes opp stilasjer for å skifte vinduene i de respektive husene.

Protokoll

Rune Fjærem fra NorDan AS, og Geir Bye fra Byes Kobber og Blikk AS orienterte om tilbudet for skifte av vinduer og altandører i Strindheim Hageby borettslag, herunder de tekniske spesifikasjonene ved NorDan AS sine produkter, og svarte på spørsmål.

Styrets innstilling til vedtak ble vedtatt med 27 stemmer for, og 1 stemme imot.

Vedtak

Generalforsamlingen viser til styrets vurderinger i saken og gir styret fullmakt til å gjøre nødvendige låneopptak for inntil 20 millioner kroner for å skifte ut samtlige vinduer og altandører i Strindheim Hageby borettslag som er eldre enn år 2000.

Generalforsamlingen ber videre om at styret utreder kostnadene ved å male opp husene i borettslaget i forbindelse med at det settes opp stilasjer for å skifte vinduene i de respektive husene.

**Sak 3: Presisering styrevalg for perioden 2024 / 2025**

**Styrets innstilling til vedtak:**

Generalforsamlingen viser til valg av styre for Strindheim Hageby borettslag som ble gjort i ordinær generalforsamling den 30.05.2024, og presiserer at Christina Stokkeland ble valgt som fast styremedlem for 1 år, frem til ordinær generalforsamling våren 2025.

Styret for Strindheim Hageby består i medhold av ovenstående, og i henhold til generalforsamlingens vedtak den 30.05.2024 i sak 6 «Valg», av følgende personer:

Per O. Johansen, leder (valgt for 1 år).  
Hanne Morkemo.  
Christina Stokkeland.  
Odd B. Woldseth.  
Hanne Elisabeth Lein.

Bente Julie Brekke, 1. varamedlem og fast møtende på styremøtene.

### Protokoll

Styrets innstilling til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak

Generalforsamlingen viser til valg av styre for Strindheim Hageby borettslag som ble gjort i ordinær generalforsamling den 30.05.2024, og presiserer at Christina Stokkeland ble valgt som fast styremedlem for 1 år, frem til ordinær generalforsamling våren 2025.

Styret for Strindheim Hageby består i medhold av ovenstående, og i henhold til generalforsamlingens vedtak den 30.05.2024 i sak 6 «Valg», av følgende personer:

Per O. Johansen, leder (valgt for 1 år).  
Hanne Morkemo.  
Christina Stokkeland.  
Odd B. Woldseth.  
Hanne Elisabeth Lein.

Bente Julie Brekke, 1. varamedlem og fast møtende på styremøtene.

Underskrifter:

Trondheim 18.11.2024



Lars Brechan



Per O. Johansen

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Strindheim Hageby Borettslag onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - TSK-Huset, Peder Østlunds veg 11.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Valgt ble: Per Ola Johansen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Valgt ble: Torstein Rønning

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

**Vedtak:**

Valgt ble: Nils Erik Janbu

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

**Vedtak:**

Antall andelseiere med stemmerett: 34

Antall fullmakter: 5

Totalt stemmeberettigede: 39

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

**Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

**Regnskap for 2024 for Strindheim Hageby Borettslag**

Vedlagt følger årsregnskapet for Strindheim Hageby. Regnskapet viser et underskudd på kr 423.751. Underskuddet skyldes i første rekke kostnader til vedlikehold med delvis skifte av vinduer, i tillegg har finanskostnadene vært høye gjennom 2024. Styreleder viser for øvrig til det vedlagte regnskapet.

**Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

**2.2 Disponering av resultat****Vedtak:**

Årets underskudd på kr 423.751 dekkes av annen egenkapital.

**2.3 Revisjonsberetning****Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

**3. Styrets årsmelding for 2024**

Styret slutter seg til årsmeldingen for Strindheim Hageby Borettslag for 2024 og legger den frem for generalforsamlingen med følgende innstilling.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering og godkjent.

**4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025****Vedtak:**

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 238 000,-

**5. Saker fra styret/eierne****5.1 Kartlegge feil og utbedringer i borettslaget**

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Ole-Gunnar Dannemark, andelseier i Belbuvegen 12. Se vedlegg.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ber om at styret følger opp vedlikeholdsarbeidet i Strindheim Hageby borettslag innenfor eksisterende planer, og særlig med å sikte på de igangsatte prosjektene med skifte av vinduer og maling av hus. Videre ber generalforsamlingen om at beboerne i Strindheim Hageby i størst mulig grad tar vare på, og følger opp «egne» hus, og ellers melde til styret når det er behov for å gjøre mer presserende vedlikeholdsarbeid.

**5.2 Endring av køordning for garasjeplass**

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Ole-Gunnar Dannemark, andelseier i Belbuvegen 12. Se vedlegg.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen fastholder ordningen med at det er botid i borettslaget som er avgjørende for prioritet og køordning når det gjelder tildeling av garasjeplass, og vil videreføre den ordningen som er etablert og praktisert over mange år. Forslaget om

endret praksis for tildeling av garasje plass i Strindheim Hageby borettslag avvises.

**25 for styrets forslag, 14 stemmer for innsenders forslag. Styrets innstilling vedtatt.**

### **5.3 Bedre, raskere og billigere internett i Strindheim Hageby**

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Torgeir Haugstulen, andelseier i Camilla Collets veg 3. Se vedlegg

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen ber om at styret innhenter tilbud på oppgradering av bredbåndsnettet i Strindheim Hageby borettslag, som innebærer overgang fra coax til fiber, samt vektlegge større fleksibilitet for beboerne i forhold til valg av bredbånd og TV løsninger.

### **5.4 "Bromstadtrekanten" Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4, Bromstadvegen 23 og 25**

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Øystein Solligård, andelseier i Bromstadvegen 30. Se vedlegg.

#### **Elin Marie Andreassen forlater møtet pga sitt virke i Trondheim kommune**

#### **Vedtak:**

Generalforsamlingen viser til planinitiativet med henblikk på ny detaljregulering og fremtidig utbygging av Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25, og ber i den anledning om at styret følger saken tett, og jobber på flere nivåer for å ivareta borettslagets interesser i denne saken.

Dette vil også innebære å samordne interessene i nrområdet, avgi nødvendige høringsuttalelser og ellers følge opp saken særskilt overfor planmyndigheten.

Etter Generalforsamlingens vurdering bør det ikke bygges høyere enn maksimalt tre etasjer, og byggene bør deles opp i mindre enheter, slik at de fremstår som mindre dominerende, både hva gjelder solforhold og utsikt.

Generalforsamlingen ber på vegne av borettslaget om å bli holdt orientert om saken, både via Hagebyposten, på nett, og ved behov gjennom særskilte medlemsmøter mv.

## **6. Valg**

### **6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg**

#### **På valg:**

Per Ola Johansen

#### **Vedtak:**

Valgt som styreleder for 2 år ble: Hanne Morkemo

### **6.2 Styremedlem for 2 år**

#### **På valg:**

Hanne Morkemo

#### **Vedtak:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Hanne Elisabeth Lein og Håkon Rokstad

### **6.3 Varamedlem for 1 år**

#### **På valg:**

Bente Julie Brekke  
Sissel Sandberg Jorquera  
Håkon Rokstad  
Bodil Skrindo  
Nils Peter Wagner

#### **Vedtak:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble:  
Mats Remi Andersson (fast møtende)  
Sissel Sandberg  
Bodil Skrindo  
Mari Myrenget  
Jørgen Hollum

### **6.4 Valgkomite for 1 år**

#### **På valg:**

Lars Kaarsberg Brechan  
Roy Solnes  
Hanne Marit Øverland

#### **Vedtak:**

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Lars Kaarsberg Brechan  
Roy Solnes  
Hanne Marit Øverland

Vara til valgkomiteen : Nils Janbu

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

#### **Vedtak:**

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styrets leder

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styrets nestleder

## Protokoll for Strindheim Hageby Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Per Ola Johansen (sign.)  
Nils Erik Janbu (sign.)

05.06.2025  
04.06.2025

**Sak 1: Konstituering****1.1 Valg av møteleder.**

Følgende forslag ble fremsatt i møtet:  
 Avstemming:  
 Følgende ble valg til møteleder:

**1.2 Valg av sekretær.**

Følgende forslag ble fremsatt i møtet:  
 Avstemming:  
 Følgende ble valg til sekretær:

**1.3 Valg av en andelseier til å skrive under protokollen sammen med møteleder**

Følgende forslag ble fremsatt i møtet:  
 Avstemming:  
 Følgende ble valg til medunderskriver:

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter.**

Antall andelseiere med stemmerett ble opptalt til:  
 Antall fullmakter ble opptalt til:  
 Totalt sett var \_\_\_ stemmeberettigede av til sammen 134 andelseiere til stede i møtet.

**1.5 Godkjenning og bemerkning til innkallingen.**

## Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Strindheim Hageby Borettslag

Som det ble informert om i ordinær generalforsamling 30.05.2024, og i henhold til Strindheim Hageby borettslag sine vedtekter punkt 9, innkaller styret herved til ekstraordinær generalforsamling i Strindheim Hageby borettslag.

**Tid: Mandag 18. november 2024, kl. 18.30**  
**Sted: TSK-huset, Peder Østlunds veg 11**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder.
- 1.2 Valg av sekretær.
- 1.3 Valg av en andelseier til å skrive under protokollen sammen med møteleder.
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter.
- 1.5 Godkjenning og bemerkning til innkallingen.

**2. Fullmakt til låneopptak for skifte av vinduer og altandører i Strindheim Hageby Borettslag****3. Presisering styrevalg for perioden 2024 / 2025.**

*Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.*

*Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.*

*Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.*

01.11.2024  
**Strindheim Hageby Borettslag**  
 Styret

## Strindheim Hageby Borettslag

### Tilbudskonkurranse

Styret i Strindheim Hageby borettslag utlyste en tilbudskonkurranse i brev av 7. august 2024 der 5 aktuelle tilbydere ble tilskrevet med henblikk på interesse for oppdraget med å skifte ut alle vinduer og altandører i borettslaget, og som er eldre enn før år 2000. Følgende leverandører ble forespurt:

- TOBB Byggedrift,
- Indergård og Nypan AS,
- Bekken BYGG AS,
- Byes Kobber og Blikk AS,
- Etto Bygg AS.

De aktuelle firmaene ble valgt ut fra at de enten har utført arbeider for Strindheim Hageby borettslag før, eller på bakgrunn av at de har gjort tilsvarende arbeider for andre større sameier og borettslag i Trondheim tidligere. Tilbudsfristen ble satt til onsdag 4. september 2024, og innen fristens utløp mottok borettslaget tilbud fra 3 leverandører: TOBB Byggedrift, Indergård og Nypan AS og Bys Kobber og Blikk AS.

I evalueringen av tilbyderne har styret lagt vekt på tilbyderens kvalifikasjoner, kapasitet for oppdraget, referanser og at de har noktalende håndverkere på oppdraget. Når det gjelder evaluering av selve tilbudene har styret lagt særlig vekt på kvaliteten på de tilbudte vinduene / altandørene, herunder

- Støyreduksjon.
- Isolasjonsevne.
- Brann- og innbruddsikring.
- Forventet levetid med henblikk på garantier mot sopp og råte.
- Design ved at de fremstår tilsvarende som dagens vinduer og dører.

Videre har styret hatt satt pris som et konkurranseelement, med særlig vekt på:

- Pris på aktuelle vinduer og dører som tilbys og tilbyders påslag på disse.
- Anslag på timeforbruk ved skifte av ulike typer vinduer og dører i 1. og 2. etasje.
- Kostnader ved bruk av stillas mv.
- Timepris på tilleggsarbeider.
- Prinsipp for prisjustering for arbeider frem i tid.

Selve konkurransen ble gjennomført ved at tilbyderne ble invitert til en anbudsbefering der man tok utgangspunkt i skifte av vinduene og altandørene i et bestemt hus, Belbuvegen 4, der tilbyderne i henhold til kriteriene i forespørselen ble bedt om å gi tilbud på skifte av vinduene og altandørene i denne boligen, dvs i alle 4 leiligheter, fellesarealer og loft med unntak av i kjelleren.

### Evalueringen av tilbudene

Med bakgrunn i de innkomne tilbudene, samt tilbyderens løsningsbeskrivelse og oppdragsforståelse, gikk styret i videre forhandlinger med 2 av tilbyderne: Indergård og Nypan AS og Byes Kobber og Blikk AS. Etter et forhandlingsmøte 30. september 2024, fikk tilbyderne anledning til å gi et revidert tilbud, som dannet grunnlag for styrets endelige vurdering av hvilken tilbyder man gikk videre med.

Side 4 av 8

## Strindheim Hageby Borettslag

### Sak 2: Fullmakt til låneoptak for skifte av vinduer og altandører i Strindheim Hageby Borettslag

#### Vedlegg:

1. Brev av 07.08.2024 fra Strindheim Hageby Borettslag til aktuelle leverandører vedrørende «Prisforespørsel skifte av vinduer i Strindheim Hageby».
2. NordDan: Tilbudsskjema – No.2249414.A Vinduer og altandører.

#### Utrykte vedlegg i saksmappen:

1. Tilbudsbrev av 03.09.2024 fra TOBB Byggedrift vedrørende «Tilbud håndverkerjenester».
2. Tilbudsbrev av 03.09.2024 fra Byes Kobber og Blikk AS vedrørende «Utskifting av vinduer i balkongdører...».
3. Tilbudsbrev av 04.09.2024 fra Byggmester Indergård og Nypan AS vedrørende «Tilbud på skifte av vinduer i Strindheim Hageby».
4. Møte torsdag 19.09.2024: Avklaringsmøte mellom Strindheim Hageby borettslag og firmaene Byes Kobber og Blikk AS og Byggmester Indergård og Nypan AS.
5. Styrevedtak i Strindheim Hageby borettslag 30.09.2024, sak 161/2024, vedrørende valg av leverandør for skifte av vinduer og altandører i Strindheim Hageby borettslag.

#### Bakgrunn

Strindheim Hageby borettslag foretok i perioden 1983 – 1985 en omfattende rehabilitering av husene i borettslaget, der samtlige vinduer og altandører i husene ble skiftet, med unntak av i kjellerne, der vinduene er skiftet senere. Vinduene som ble montert den gangen var riktige for sin tid, men etter 40 år, er disse vinduene og altandørene både preget av slit og elde, og tilfredsstillende heller ikke dagens tekniske krav til blant annet isolasjonsevne.

Borettslaget har over flere år foretatt en del sporadiske skifter av vinduer som har vært punkterte eller på annen måte vært defekte, men slike uplanlagte skifter er kostbare i forhold til et mer planmessig arbeid der man skifter vinduene samfunget hus for hus.

Styret orienterte om behovet for å gjennomføre en mer planmessig innsats for å skifte ut vinduene og altandørene i borettslaget overfor generalforsamlingen i møte den 30. mai i år, og signalene fra møtet var at styret skulle arbeide videre med saken, før en vedtakssak ble fremmet for en ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.

Side 3 av 8

## Strindheim Hageby Borettslag

### Eventuell maling av husene

Et annet spørsmål som har meldt seg i denne prosessen er behovet for maling av husene. Husene ble sist gang malt rundt 2010 og behovet for maling av husene vil melde seg med det første. Når stilasjer først er satt opp rundt et hus, kan det være formålstjenlig å male huset samtidig. Etter forespørsel fra styret har firmaet Byes Kobber og Blikk AS bekreftet at oppsatte stillaser kan benyttes vederlagsfritt dersom det er aktuelt å male opp huset i forbindelse med at vinduene i huset skiftes. Dette vil innebære sparte riggekostnader. Styret vil derfor ta opp med generalforsamlingen om det kan være mulig å utvide perioden med skifte vinduene fra 3 til 5 år, under forutsetning av at husene samtidig også males. Ved å utvide denne vedlikeholdsperioden, kan utgiftene knyttes til maling håndteres uten at felleskostnadene øker vesentlig.

### Styrets vurderinger

Strindheim Hageby borettslag har et prekärt behov for å få skiftet ut vinduene og altandørene i borettslaget som er montert midt på 1980-tallet. Disse vinduene representerer både betydelige energikostnader for beboerne, men borettslaget har også opplevd vanninntrenginger i forbindelse med dører og vinduer, og som senere har resultert i forsikringsklager på bygningsskroppen. Med vinduer eldre enn 40 år risikerer borettslaget også avkortning i forsikringsoppgjør, dersom skaden kan relateres til vinduer eller altandører.

En stor del av henvendelsene til styret fra andelseierne gjennom året er knyttet til forespørsler om å skifte vinduer eller altandører, og borettslaget har brukt mye penger på å skifte av vinduer i de siste 2 – 3 årene. Sporadisk skifte av vinduer og dører gir større riggekostnader, høyere priser på produktene, og uforutsigbarhet for når skifte kan skje. Det er heller ikke grunn til å undervise at den som roper høyest i en del tilfeller får større prioritet enn andre beboere som har samme problem med sine vinduer.

Styret er således av den oppfatning at Strindheim Hageby borettslag må gjøre en større innsats for å skifte samtlige av de vinduene og altandørene i borettslaget som er eldre enn fra før år 2000, og at dette bør gjøres planmessig i en felles operasjon som beskrevet i denne saken. Med bakgrunn i den anskaffelsesprosessen som er gjennomført, er styret trygg på at man både har valgt gode produkter og en leverandør som er seriøs og motivert for oppdraget. Referansene fra andre borettslag som har benyttet samme leverandør er også svært gode. Styret tar sikte på å presentere både entreprenør og de valgte produktene i generalforsamlingen den 18. november.

For holde kostnadene nede foreslår styret at vinduene skiftes hus for hus, over en periode på 3 år. Dersom husene samtidig skal males foreslår styret at denne vedlikeholdsperioden utvides til inntil 5 år.

### Styrets innstilling til vedtak

Generalforsamlingen viser til styrets vurderinger i saken og gir styret fullmakt til å gjøre nødvendige låneopptak for inntil 20 millioner kroner for å skifte ut samtlige vinduer og altandører i Strindheim Hageby borettslag som er eldre enn år 2000.

Generalforsamlingen ber videre om at styret utreder kostnadene ved å male opp husene i borettslaget i forbindelse med at det setttes opp stilasjer for å skifte vinduene i de respektive husene.

## Strindheim Hageby Borettslag

Styret i Strindheim Hageby borettslag foretok den endelige vurderingen av tilbudene i møte den 30. september 2024, og som ble oppsummert i følgende tabell:

Kriterium	Indergård og Nypan	Bye kobber og Blikk	TOBB
Kvalifikasjoner	5	5	4
Oppdragsforståelse	3	5	4
Løsningsbeskrivelse	4	5	3
Pris på jobben	4	4	5
Pris tilleggsarbeider	3	5	4
	<b>19</b>	<b>24</b>	<b>18</b>

I evalueringen har styret konkludert med at både Indergård Nypan, Byes kobber og Blikk og TOBB anses for å være **kvalifiserte** for oppgaven, og kunne således ha vært aktuelle som tilbydere for å utføre jobben som forespurt for borettslaget. De to førstnevnte synes å synliggjøre mer spesialisert kompetanse for jobben. Alle har bekreftet at håndverkerne er norskspråklige.

Som det fremgår av selve evalueringstabellen har Byes Kobber og Blikk AS fått best score, dette ut fra at firmaet både har oppfylt alle de krav som forespørselen hadde stilt, men som også i samarbeid med Tore Ligaard AS og Nordan AS har bidratt positivt i anskaffelsesprosessen med stort fokus på kvalitet og funksjonalitet i de tilbudte produktene. Vinduene fra Nordan, som Byes Kobber og Blikk AS tilbyr, har gjennomgående også høyere U-verdier enn konkurrenten, noe som vil være positivt med henblikk på fremtidige krav til energikonomisering i bolighus. Byes Kobber og Blikk AS skifter også ytterkledding over, under og ved siden av vinduet, ved skifte av vinduer, noe som gjør at man får fullverdig isolering rundt vinduet, og man får nytt ytterpanel i tilknytning til de nye vinduene.

### Kostnader

Når det gjelder kostnader så representerer det antatte tilbudet fra Byes Kobber og Blikk AS på skifte av vinduer i Belbuvegen 4 en kostnad på kr 787.500 inklusive mennerdiavgift. Tilbudet innebærer skifte av 31 vinduer i til sammen 4 leiligheter, fellesareal og loft, samt skifte av ett takvindu på loftet og skifte av 4 altandører i hver av de de leilighetene i huset. Tilbudet er komplett med utskifting av foringer og listverk på innsiden, skifte av vanneser over og under vinduene, skifte av beslag, skifte av ytterpanel over, under og på siden av vinduene, samt opprydding og bortkjøring av gamle vinduer, avfall mv etter endt arbeid. Vinduene leveres fra Nordan via Tore Ligaard AS, og leveres med 3 lags glass med antidagg, ventiler og hvitlakkerte aluminiumsbeslag. Strindheim Hageby borettslag har til sammen 34 hus. Selv om noen av vinduene er skiftet i mange hus, vil en slik rehabilitering medføre en betydelig kostnad, anslagsvis rundt 20 millioner kroner. Dette er penger som borettslaget ikke har, og som må finansieres med låneopptak.

### Konsekvenser for fellesutgiftene for andelseierne

Pr i dag har Strindheim Hageby borettslag en samlet langsiktig gjeld på i underkant av 28 millioner kroner, og en andelseier med en 3 roms leilighet belastes hver måned med kr 1.296 i rente og avdragskostnader på dette lånet, (kr 1.084 i renter og kr 212 i avdrag).

Med en ekstra lånebelastning på 20 millioner kroner, må man regne med at rente- og avdragskostnadene øker med om lag kr 950 for samme andelseier. Forutsetningene for denne kalkylen er et annuitetslån som betales ned over 30 år med ett årlig avdrag og en effektiv rente på 6,4 % pro anno.  $(a=r/((1+r)^y-1)+r)$ . Det kan være grunn til å tro at rentene vil gå noe ned i årene som kommer, men styret vil ikke forsuktere dette i denne kalkylen.

### 1. Tilbyders kvalifikasjoner

At tilbyder innehar den nødvendige faglige og tekniske kompetanse, og at han kan dokumentere erfaring fra gjennomføring av tilsvarende prosjekter i totalentreprise. Kompetansekravet gjelder både for firma og for sentrale personer som tenkes benyttet i dette prosjektet, og det skal angis navn på personer som er tiltenkt prosjektet.

Sentrale personer skal være norskstalende. Siden dette er en totalentreprise, er det entreprenørens ansvar å vurdere hvilke støttespillere han trenger. Han skal sørge for at alle nødvendige funksjoner i tilknytning til planlegging og gjennomføring er dekket, og det er hans ansvar å velge hvordan dette gjøres.

Referanseliste med kontaktpersoner og telefonnummer vedlegges. Tilbyder kan ikke skifte ut personene som skal fylle sentrale funksjoner i ettertid uten samtykke fra oppdragsgeber.

Videre må foretaket sannsynliggjøre at det har kapasitet for gjennomføringen av oppdraget. Foretaket må også vise at man har et tilstrekkelig kvalitetsstyrings- og internkontrollsystem.

### 2. Bruk av underleverandører

Leverandøren plikter å opplyse om, og eventuelt hvilke underleverandører han eventuelt vil benytte til oppfyllelse av kontrakten, og underleverandører må tilfredsstille samme krav som inngitt i punkt 1 ovenfor. Oppdragsgeber har rett til å underkjenne valg av underleverandører. Leverandøren ansvarlig for utførelsen av oppgaver utført av underleverandører på samme måte som om han selv stod for utførelsen.

### 3. Kvaliteten på ny vinduer og altandører

Vinduene og altandørene som leveres må ha en standard og kvalitet som tilfredsstiller gjeldende og kjente fremtidig byggetekniske krav, og borettslaget vil i vurderingene legge særlig vekt på følgende forhold, (i vilkårlig rekkefølge):

- Støyreduksjon.
- Isolasjonsevne.
- Brann- og innbruddsikring
- Forventet levetid med henblikk på garantier mot sopp og råte.
- Design ved at de fremstår tilsvarende som dagens vinduer og dører.

Strindheim Hageby borettslag er av Byantikvaren vurdert som et bygningsmiljø med antikvarisk verdi i verneklasse C. Det vil si bygningene skal fremstå på samme måte som tidligere, selv om det skiftes ut bygningsdeler som vinduer og dører mv. Dette betyr blant annet at vinduskarmene skal være i hvitmalt treverk, slik at de visuelt fremstår på samme måte som dagens løsninger.

Borettslaget ber om en beskrivelse av materialvalg og kvaliteteter på tilgrensende arbeider som innvendig og utvendige foringer, omramming, beslag, isolering, fuging, listverk mv, slik at dette også kan tas med i en helhetsvurdering av tilbudene.

Strindheim Hageby Borettslag  
Hanna Winsnes veg 2  
7045 Trondheim

Strindheim 7. august 2024

Aktuelle tilbydere

## Prisforsørsel skifte av vinduer i Strindheim Hageby

Strindheim Hageby Borettslag, org.nr. 948 924 404 består av 134 leiligheter fordelt på 5 tomannsboliger og 31 firemannsboliger på Strindheim i Trondheim. Firemannsboligene fordeler seg i hovedsak på 2 hustyper bestående av henholdsvis 3 og 4 roms leiligheter. Boligene er bygd i perioden 1948 – 1952 men er oppgradert flere ganger, blant annet med skifte av vinduer og altandører og nytt ytterpanel i første halvdel av 1980-tallet.

Som følge av elde og teknisk utdaterting er det nå på tide å foreta nytt skifte av vinduer og altandører i borettslaget. Selv om det er foretatt sporadiske skifter i de senere årene, planlegger Strindheim Hageby borettslag nå å skifte ut samtlige vinduer og altandører som er eldre enn fra år 2000. Totalt sett regner vi med at dette dreier seg om inntil ca. 1.000 vinduer og altandører.

Borettslaget ønsker at jobben gjennomføres over en periode på 3 år, slik at kostnadene kan fordeles tilsvarende på 3 budsjetår. Videre ønsker borettslaget at arbeidene utføres i perioden fra mars til oktober hvert år, slik at man unngår den kalde årstiden, og at ulempene med skifte av vinduer dermed blir minst mulig for beboerne. Den som får jobben stilles ellers relativt fritt i forhold til utførelsen av oppdraget, og eventuelle spørsmål avklares løpende med en representant fra styret. Forutsetningen er at man ivaretar den håndverksmessige utførelsen, og følger opp de tekniske og kvalitetsmessige krav til materialbruk som beskrevet i tilbudet, og som gjør at boligene fremstår både visuelt og kvalitetsmessig i best mulig stand etter at arbeidene er ferdigstilt.

Videre er det viktig at den som får oppdraget opptrer serviceinnstilt, respektfullt og tilfittsskapende, da arbeidene må utføres i hjemmet og dermed tett på privatlivet til den enkelte beboer. Dette krever også at man tilstreber renslighet og orden både i og utenfor leiligheten, sikrer en ryddig og ordnet byggeplass, og ellers har gode systemer for å håndtere avfall underveis i prosessen. Dersom det skjer vesentlige eller gjentakende brudd på disse forutsetningene, vil borettslaget forbeholde seg rett til å terminere kontrakten med umiddelbar virkning.

Fra borettslagets side vil vi i vurderingen av tilbudene legge vekt på følgende:

**Innlevering av tilbud**

Tilbud skal leveres elektronisk til Strindheim Hageby borettslag på følgende-postadresse:

[Strindheimhageby@gmail.com](mailto:Strindheimhageby@gmail.com) innen tilbudsfristen som er satt til **onsdag 4. september, kl. 12.00.**

Våre kontaktpersoner er Odd B. Woldseth som kan nås på 97 66 140, eller e-post: [oddbw@me.com](mailto:oddbw@me.com) eller Per O. Johansen som kan nås på telefon 908 64 799.

Det anbefales at tilbudet leveres i god tid før fristens utløp. Skulle det komme tilleggsinformasjon fra oppdragsfører som fører til at tilbyder ønsker å endre tilbudet sitt før tilbudsfristen utgår, kan tilbyder gjøre eventuelle endringer og levere på nytt helt inntil tilbudsfristen utgår. Det siste leverte tilbudet regnes som det endelige tilbudet.

**Vedståelsesfrist**

Leverandør må stå ved sine tilbud i 60 kalenderdager fra tilbudsfristens utløp.

**Forbehold**

Strindheim Hageby borettslag tar forbehold om

- å avlyse konkurransen og forkaste samtlige tilbud.
- Endringer i forespørselens størrelse som følge av endrede økonomiske rammevilkår, eller endringer som følge av vedtak i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslaget gjør spesielt oppmerksom på at gjennomføringen av prosjektet er avhengig av at prosjektet får tilfredsstillende finansiering og tilslutning i en ekstraordinær generalforsamling, som vil berammes så snart aktuell leverandør er valgt. Tilbyder kan ikke kreve erstatning dersom konkurransen skulle bli avlyst som følge av manglende finansiering eller godkjenning av kompetent organ.

for Strindheim Hageby Borettslag

Per O. Johansen // sign  
styreleder

**Vedlegg:**

- Ingen

**4. Pris**

Strindheim Hageby borettslag er kjent med at skifte av vinduer i eldre bygninger kan være uforutsigbart i forhold til prising. Gitt også at ulike kvaliteter medfører ulike priser er borettslaget opptatt av å velge løsninger som er de mest økonomisk fordelaktige over tid, og som sikrer god kvalitet både i det enkelte hus og bomiljøet som sådan.

For å kunne gjøre gode vurderinger på pris ønsker derfor borettslaget å legge til grunn følgende kriterier:

- Pris på aktuelle vinduer og dører som beskrevet ovenfor og tilbyders påslag på disse.
- Anslag på timeforbruk ved skifte av ulike typer vinduer og dører i 1. og 2. etasje.
- Kostnader ved bruk av stillas mv.
- Timepris på tilleggsarbeider.
- Prinsipp for prisjustering for arbeider frem i tid.

**5. Tilleggsarbeider**

Det kan i prosjektperioden dukke opp tilknyttede arbeider eller andre oppdrag i Strindheim Hageby borettslag, og som krever tilsvarende kvalifikasjoner som det borettslaget etterspør her. Typiske arbeider er skifte av ytterpanel på hus, skifte av tak eller mindre typiske vaktmesteroppgaver. Dette er også oppdrag som kan løpe på vinteren.

Den som får oppdraget med skifte vinduer i Strindheim Hageby vil være godt posisjonert for denne typen tilleggsarbeider, og vi ber om timepriser for utførelse av denne typen tilleggsarbeider, så fremt dette kan være interessant og aktuelt.

**6. Gjennomføring av konkurransen**

Strindheim Hageby borettslag ønsker å invitere et mindre utvalg av aktuelle entreprenører og håndverkere til å melde interesse for utførelse av de arbeidene som er beskrevet ovenfor.

For å kunne skape et inntrykk av den jobben som gjøres vil borettslaget legge opp til en anbudsbehandling der man tar utgangspunkt i ett særskilt hus i borettslaget, Beibuvegen 4, der det er aktuelt å skifte samtlige vinduer og altandører. Borettslaget vil be om at interessentene, etter nærmere avtale gjennomfører en befaring basert på denne adressen, og i henhold til kriteriene i denne forespørselen setter opp et tilbud som beskriver materialvalg, fremgangsmåte og pris for skifte av vinduer og dører i denne boligen, dvs. i alle 4 leiligheter i Beibuvegen 4.

Med bakgrunn i de innkomne tilbudene vil borettslaget gå i sluttforhandlinger med 2 – 3 interessenter, med sikte på at en innstilling kan legges frem for styret for endelig valg av leverandør. Evalueringen vil vektlegge tilbyders kvalifikasjoner, oppdragsforståelse, løsningsbeskrivelse og hvilket tilbud som er mest økonomisk fordelaktig for borettslaget over tid. Forhåpentligvis er denne prosessen avsluttet i midten av september, slik at en del arbeider kan starte opp og gjennomføres høsten 2024.

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde x Høyde
010	V2	4	ND NTech Villa Toppsving NOBB 47/546974 Utlørelse 105/90, 113 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 1,0W/m <sup>2</sup> K Transmisjon L/Gg 69/0,49 Vekt 15 kg	588 x 588mm



Svanemerket  
Lisens 2062 0006

Uten ventil  
Utadslående toppsving ramme  
Antifog m/Energi (LE) 2s VKS/Ar  
Oppbygning \*4E+18G+4+18G+E4

Aluminiumsbelagt  
Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30

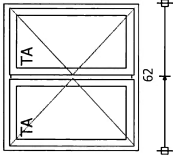
Overflatebehandling  
Produkt NCS S0502Y Sid Hvit

Ikke godkjent romningsvei.

Detaljer:  
Festehull D-14/6  
Med foringsnot  
Classic profil innvendig  
Vånnese (NOR)  
Svart glass spacer RAL9004  
Silver Line  
Sølv vridler

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde x Høyde
005	V1	12	ND NTech Villa Fag NOBB 51260046 Utlørelse 105/90, 113 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 0,82W/m <sup>2</sup> K Transmisjon L/Gg 69/0,49 Vekt 58 kg	1318 x 1188mm



Uten ventil  
Utadslående sidehengslet ramme  
Antifog m/Energi (LE) 2s VKS/Ar  
Oppbygning \*4E+18G+4+18G+E4

Aluminiumsbelagt  
Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30

Overflatebehandling  
Produkt NCS S0502Y Sid Hvit

Ikke godkjent romningsvei.

Detaljer:  
Festehull D-14/6  
Med foringsnot  
Classic profil innvendig  
Vånnese (NOR)  
Svart glass spacer RAL9004  
Silver Line  
Grå hengsler  
Sølv vridler

Sprosse:  
62 = Gjennomgående sprosse


**TILBUDSSKJEMA - NO.2249414.A**
*Tegningene viser produktene sett utenfra*

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Breddex	Høyde
020	V4	4	ND NTech Villa Toppsving	588	x1088mm

NOBB 47/546974  
 Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum.  
 U-verdi produkt: 0,93W/m<sup>2</sup>K  
 Transmisjon Lt/Gg 69/0,49  
 Vekt 26 kg



Svanemerket  
 Lisens 2062 0006

Uten ventil  
 Utsidslående toppsving ramme  
 Antifogg m/Energi (LE) 2s VKS/Ar  
 Oppbygning 4E+18G+4+18G+E4

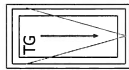
Aluminiumsbelagt  
 Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30

Overflatebehandling  
 Produkt NCS S0502Y Std Hvit

Ikke godkjent rømningsvei.

Detaljer:

Festehull D-14/6  
 Med foringsnot  
 Classic profil innvendig  
 Vånnese (NOR)  
 Svart glass spacer RAL9004  
 Silver Line  
 Sølv vrider


**TILBUDSSKJEMA - NO.2249414.A**
*Tegningene viser produktene sett utenfra*

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Breddex	Høyde
015	V3	1	ND NTech Villa Fast karm	538	x538mm

NOBB 47/543466  
 Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum.  
 U-verdi produkt: 0,96W/m<sup>2</sup>K  
 Transmisjon Lt/Gg 67/0,45  
 Vekt 13 kg

Uten ventil  
 Lam Antifogg/Energi (LE) VKS/Ar  
 Oppbygning 8,76E+16G+4+16G+E4  
 Sikkerhetsgl. utside

Aluminiumsbelagt  
 Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30

Overflatebehandling  
 Produkt NCS S0502Y Std Hvit

Detaljer:

Festehull D-14/6  
 Med foringsnot  
 Classic profil innvendig  
 Vånnese (NOR)  
 Svart glass spacer RAL9004  
 Silver Line



0,93 26



0,96 13

Version 1  
 Utskrift dato 21.08.2024 kl 18.50

Prosjekt STRINDHEIM HAGEBY BRL.

Side 4 av 12

Version 1  
 Utskrift dato 21.08.2024 kl 18.50

Prosjekt STRINDHEIM HAGEBY BRL.

Side 3 av 12

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde x Høyde
030	V6	4	ND NTech Villa Fast karm NOBB 47543466 Utlørelse 109/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 0,76W/m <sup>2</sup> K Transmisjon LVGg 66/0,44 Vekt 71 kg  Uten ventil Lam Antifog/Herdet/Energi (LE) VKS/Ar Oppbygning *8,76E+16G+4+16G+#E4 Sikkerhetsgl. inn- og utside	1228 x 1338mm



Svanemerket  
 Lisens 2062 0006  
  
 Uten ventil  
 Utladslående toppsving ramme  
 Antifog m/Energi (LE) 2s VKS/Ar  
 Oppbygning \*4E+18G+4+18G+E4  
  
 Aluminiumsbelagt  
 Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30  
  
 Overflatebehandling  
 Produkt NCS S0502Y Std Hvit  
  
 Detaljer:  
 Feste hull D-14/6  
 Med foringsnot  
 Classic profil innvendig  
 Vannese (NOR)  
 Svart glass spacer RAL9004  
 Silver Line  
 Sølv vrider



0,76 71

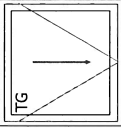
 Versjon 1  
 Utskrift dato 21.08.2024 kl 18.50

Prosjekt STRINDHEIM HAGEBY BRL.

Side 6 av 12

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde x Høyde
025	V5	4	ND NTech Villa Toppsving NOBB 47546974 Utlørelse 109/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 0,83W/m <sup>2</sup> K Transmisjon LVGg 69/0,49 Vekt 46 kg  Svanemerket Lisens 2062 0006	1148 x 1088mm



Svanemerket  
 Lisens 2062 0006  
  
 Uten ventil  
 Utladslående toppsving ramme  
 Antifog m/Energi (LE) 2s VKS/Ar  
 Oppbygning \*4E+18G+4+18G+E4  
  
 Aluminiumsbelagt  
 Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30  
  
 Overflatebehandling  
 Produkt NCS S0502Y Std Hvit  
  
 Ikke godkjent rømningsvei.  
  
 Detaljer:  
 Feste hull D-14/6  
 Med foringsnot  
 Classic profil innvendig  
 Vannese (NOR)  
 Svart glass spacer RAL9004  
 Silver Line  
 Sølv vrider



0,83 46

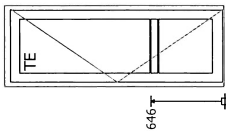
 Versjon 1  
 Utskrift dato 21.08.2024 kl 18.50

Prosjekt STRINDHEIM HAGEBY BRL.

Side 5 av 12

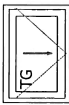
Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde x Høyde
040	BD1 H	2	ND NTech Villa Sikkerhetsdør NOBB 47547057 Urførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 0,97W/m <sup>2</sup> K Transmisjon L/Gg 66/0,44 Vekt 55 kg  Høyrehengslet Uten ventil Utadslående stehengslet dørbblad Lam Antifog/Herdet Energi (LE) VKS/Ar Oppbygning *8,76E+16G+4+18G+HE4 Sikkerhetsgl. inn- og utside Terskel 25 mm  Brystingshøyde 646 mm  Aluminiumsbelagt Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30  Overflatebehandling NCS S0502Y Std Hvit Produkt NCS S0502Y Std Hvit  Ikke godkjent rømningsvei.  Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Trimles luftestilling (dør) Svart glass spacer RAL9004 Vrider innv. knapp sylinder/ utv. uten hull for sylinder Silver Line Grå hengsler Sølv vrider	738 x 1928mm



Tegningene viser produktene sett utenfra

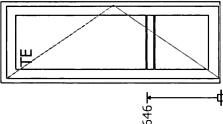
Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde x Høyde
035	V7	2	ND NTech Villa Toppsving NOBB 47546974 Urførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 0,97W/m <sup>2</sup> K Transmisjon L/Gg 69/0,49 Vekt 22 kg  Svanemerket Lisens 2062.0006  Uten ventil Utadslående toppsving ramme Antifog m/Energi (LE) 2s VKS/Ar Oppbygning *4E+18G+4+18G+E4  Aluminiumsbelagt Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30  Overflatebehandling NCS S0502Y Std Hvit Produkt NCS S0502Y Std Hvit  Ikke godkjent rømningsvei.  Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vanneså (NCR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider	888 x 588mm



*Tegningene viser produktene sett utenfra*

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde x Høyde
980		1602	Frakt for sone 08 NOBB 26924696 Leveringsadresse NO-7069 TRONDHEIM	
996		35	Palle og ekspedisjonsgebyr NOBB 26924837	
997		1602	Lossegebyr NOBB 26924704 DAP losset (Incoterms 2020)	
998		47	Miljøvederlag glassretur for 47 ruter NOBB 26924985	

*Tegningene viser produktene sett utenfra*

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde x Høyde
045	BD1 V	2	ND NTech Villa Sikkerhetsdør NOBB 47547057 Utførelse 105/80, 113 mm karm inkl. 8 mm alum. U-verdi produkt: 0.97W/m²K Transmisjon Lj/Gg 66/0.44 Vekt 55 kg Venstrehengstet Uten ventli Utadslående sidehengstet dørbblad Lam Antifog/Herdet Energi (LE) VKS/Ar Oppbygning 8,76E+16G+4+16G+HE4 Sikkerhetsgl. inn- og utside Terskel 25 mm Brytingshøyde 646 mm	738 x 1928mm
			Aluminiumsbelagt Produkt NCS S0502Y matt Hvit, Polylerakkert, glans 30	
			Overflatebehandling Produkt NCS S0502Y Sid Hvit	
			Ikke godkjent rømningsvei.	
			Detaljer: Feste hull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Trimløs luftstilling (dør) Svart glass spacer RAL9004 Vrider innv. knapp sylinder / utv. uten hull for sylinder Silver Line Grå hengsler Sølv vrider	



### Forhold vedr. krigssituasjon og sanksjoner

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner  
Skulle hele eller deler av Ordren bli forsinket, og dette skyldes konsekvenser av krigssituasjon og/eller påfølgende sanksjoner fraskriver NorDan AS seg ethvert ansvar for eventuelle tap forsinkelsen måtte medføre.

### Risiko for fargeforskjeller

NorDan's produkter har et overflatebehandlingssystem som er tilpasset normal UV og Klimabelasting i Skandinavia/Finland og Storbritannia. NorDan er ikke ansvarlig for avvik relatert til matching av farger med andre produkter som ikke er overflatebehandlet av NorDan. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andre produktkomponenter og/eller fasedelemt.

Vær oppmerksom på mulige betydige/merkbare fargeforskjeller for ulike produsenter av overflatebehandlingssystem, påføringsmetoder og nedstående parametere

- Betydelig – Forskjell for spesialfarger: peral, mica, metallic.
- Merkbar – Forskjell glans for sammenlignbare produkter.
- Merkbar – Forskjell mellom ulike fargebatcher
- Merkbar – Forskjellige basismaterial, overflatestruktur glatt til grov og i overflatebehandlingens sykkelse.

Generelt: Sammenligning og vurdering av belagte overflater utføres i henhold til EN ISO 3668  
Aluminium: Forskjell i ryanser for standardfarger oppfyller CEPE forskriften.  
Farger kan bekrettes av kunde ved å bestille en prøve fra NorDan.

### Viktig informasjon

Glass må trykklignes på grunn av forskjell i lufttrykk i lavlandet i forhold til i lufttrykk i høyder over 800m. Det er kundens ansvar å informere dersom vinduene skal brukes over denne høyden for bestilling.  
NorDan produkter må ikke modifiseres uten skriftlig samtykke fra NorDan.

Termisk brudd kan oppstå som følge av kritiske temperaturskjeller på glassflaten. Glass kan sprekke hvis det blir delvis tildekket av for eksempel store puerisofa eller gardiner/persenner/plisse som henger tett inn til glasset. Brudd som skyldes feil bruk er ikke reklamasjonsberettiget. For mer info, se [www.nordan.no/inf](http://www.nordan.no/inf).

Foldedører som kommer ferdig glasset fra fabrikk må justeres etter installasjon som følge av totalvekt, transport mm. Dette er installater sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.  
På foldedører som kommer uglasset fra fabrikk må glass innsettes i en bestemt rekkefølge. Dette er installater sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.  
Se <https://www.nordan.no/produkt/foldedoor/> for informasjon.

### Godsansvar

Viktig informasjon vedrørende godsansvar.

NorDan sitt godsansvar slutter ved levering iht. ordrens avtalte leveringsbetingelse. All handling og behandling av gods etter overtakelse er kjøper sitt ansvar.  
NB! Etter overtakelse er det alltid mottaker sitt ansvar at godset behandles og forfyltes på en sikker og godkjent måte. Godsmottakeren skal ved godsbehandling ha godkjente sertifikater i henhold til den operasjon som skal utføres. Ved heising skal sikkerhetssonne opprettes, og stropper skal festes slik at gods ikke kan falle ned hvis uhell oppstår.



### Gjennomsnitt U-verdi: 0,89W/m²K

Beregning av U-verdi er utført i henhold til NS-EN ISO 10077-1, 10077-2 og programmet "Therm".  
Senter U-verdi for glasset er beregnet i henhold til NS-EN 673. Beregningsmetodikken er kvalitetsikret av SINTEF Byggeforsk.

### Lystransmisjon LT / Total solenergi transmisjon TST (g-verdi).

LTTST er beregnet etter EN 410.  
Noe avvik kan forekomme mellom forskjellige batcher og glassprodusenter.

## Strindheim Hageby Borettslag

### Styrets innstilling til vedtak

Generalforsamlingen viser til valg av styre for Strindheim Hageby borettslag som ble gjort i ordinær generalforsamling den 30.05.2024, og presiserer at Christina Stokkeland ble valgt som fast styremedlem for 1 år, frem til ordinær generalforsamling våren 2025.

Styret for Strindheim Hageby består i medhold av ovenstående, og i henhold til generalforsamlingens vedtak den 30.05.2024 i sak 6 «Valg», av følgende personer:

Per O. Johansen, leder (valgt for 1 år).  
Hanne Morkemo  
Christina Stokkeland  
Odd B. Woldseth  
Hanne Elisabeth Lein

Bente Julie Brekke, 1. varamedlem og fast møtende på styremøtene.

## Strindheim Hageby Borettslag

### 3. Presisering styrevalg for perioden 2024 / 2025

#### Vedlegg:

1. Protokoll fra Generalforsamling i Strindheim Hageby 24.05.2023.
2. Valgkomiteens innstilling til nytt styre – Til generalforsamlingen i Strindheim Hageby 30.05.2024.
3. Protokoll fra Generalforsamling i Strindheim Hageby 30.05.2024.

#### Bakgrunn

I generalforsamlingen i Strindheim Hageby borettslag den 24. mai 2023 ble følgende styre valgt for borettslaget for perioden 2023 – 2024:

Per O. Johansen, leder  
Hanne Morkemo  
Odd B. Woldseth  
Nora Malini Sætherø  
Iram Seif

Christina Stokkeland, 1. varamedlem og fast møtende på styremøtene.

Da styremedlem Iram Seif trakk seg fra styret i Strindheim Hageby borettslag sommeren 2023, fungerte Christina Stokkeland som fast medlem i styret for perioden 2023 – 2024. Dette lå også til grunn for valgkomiteens innstilling til generalforsamlingens møte den 30. mai 2024, da nytt styre for perioden 2024 – 2025 skulle velges. Valgkomiteens innstilling var som følger:

Per O. Johansen, formann  
Hanne Morkemo  
Christina Stokkeland  
Odd B. Woldseth  
Hanne Elisabeth Lein

Bente Julie Brekke, 1. varamedlem og fast møtende på styremøtene.

I protokollen fra generalforsamlingen i Strindheim Hageby borettslag den 30.05.2024, er valget av Christina Stokkeland falt ut, og styrevalget må ifølge TOBB gjøres på nytt for å være gyldig. Styret anbefaler ut fra dette, og i forståelse med valgkomiteen, at generalforsamlingen presiserer valget av Christina Stokkeland som medlem i styret for perioden 2024 – 2025.

## 2.2 Disponering av resultat

### Vedtaks:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

## 2.3 Revisjonsberetning

### Vedtaks:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 3. Styrets årsmelding for 2022

Se vedlegg.

### Vedtaks:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023

### Vedtaks:

Styreonorar for perioden ble fastsatt til kr: 218000

## 5. Sakar fra styret/andelseierne

### 5.1 Sjøppefordning

Se vedlegg.

### Vedtaks:

Generalforsamlingen anser det som interessant å gå for en løsning med sentraliserte mottakspunkt for søppel i Hagebyen, med utgangspunkt i at det etableres mottaksstasjoner for borettslaget. Generalforsamlingen ber om at saken tas opp til realitetsbehandling i et ekstraordinært møte høsten 2023.

Tatt til orientering.

## 6. Valg

### 6.1 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Iram Seif

Hanne Morkemo

### Vedtaks:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Iram Seif

Hanne Morkemo

Nora Malini Sætherbø (for 1 år)

### 6.2 5 varamedlemmer for 1 år

På valg:

Sissel Sandberg Jorquera

Protokoll fra generalforsamling 2023 - Strindheim Hageby Borettslag.

Side 2/3

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Strindheim Hageby Borettslag onsdag 24.05.2023 kl. 18:00 - TSK-Huset, Peder Østlunds veg 11.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

#### Vedtaks:

Valgt ble:

Per Ola Johansen

### 1.2 Valg av sekretær

#### Vedtaks:

Valgt ble:

Christian Ness (TOBB)

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

#### Vedtaks:

Valgt ble:

Bodil Skrinde

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

#### Vedtaks:

Antall andelseiere med stemmerett: 21

Antall fullmakter: 2

Totalt stemmeberettigede: 23

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

#### Vedtaks:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

## 2. Årsoppgjør for 2022

### 2.1 Godkjenning av regnskap

#### Vedtaks:

Regnskapet ble godkjent.

Protokoll fra generalforsamling 2023 - Strindheim Hageby Borettslag.

Side 1/3

## Generalforsamling i Strindheim Hageby 30.05.2024

### Valgkomiteens innstilling til nytt styre

Formann: Per Ola Johansen Tar gjenvalg for 1 år

Styremedlemmer: Hanne Morkemo  
Christina Stokkeland  
Odd B Woldseth  
Hanne Elisabeth Lein

Ikke på valg  
Ikke på valg

Varamedlemmer: Julia Brekke  
Nils P. Wagner  
Håkon Rokstad  
Sissel Sandberg

møtende

Siste vara forøkes rekruttert på  
generalforsamlingen

Valgkomité: Roy Solnes  
Hanne Marit Øverland  
Lars Brechan

Varamedlemmer  
Til valgkomite Benkeforslag

Valg av delegat til TOBBs generalforsamling:  
Styreleder

Hanne Elisabeth Lein  
Håkon Rokstad  
Christina Stokkeland  
Nils Peter Wagner

#### Vedtaks:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:  
Christina Stokkeland  
Hanne Elisabeth Lein  
Nils Peter Wagner  
Håkon Rokstad  
Sissel Sandberg

#### 6.3 Valgkomite for 1 år

på valg:  
Roy Solnes  
Roger Stokke  
Hanne Marit Øverland

#### Vedtaks:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:  
Roy Solnes  
Lars Brechan  
Hanne Marit Øverland  
Varamedlem Simon Siåttøy

#### 6.4 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

#### Vedtaks:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Per Ola Johansen  
Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble:

**Vedtak:**

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

**2.3 Revisjonsberetning****Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

**3. Styrets årsmelding for 2023****Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

**4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024****Vedtak:**

Styreonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 218000,-

**5. Saker fra styret/eierne****5.1 Vedtektsendring §5**

Se vedlegg.

**Vedtak:**

Saken utsettes til neste års generalforsamling. Generalforsamlingen ber om at styret utreder hvordan kravene til brannsikkerhet, tekniske minimumskrav og estetikk kan ivaretas med en slik vedtektsendring.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

**5.2 Vedtektsendring****Vedtak:**

**Nytt pkt. 6. Oppussing og endringer i boligen**

(1) Ved større endringer, herunder flytting av bærende konstruksjoner i leiligheten og/eller tiltak som berører felles installasjon, som rør og ventilasjonsanlegg må skriftlig søknad sendes styret.

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

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

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

Enstemmig vedtatt.

Protokoll fra generalforsamling 2024 - Strindheim Hageby Borettslag.

Side 2/4

**Protokoll**

Fra ordinær generalforsamling i Strindheim Hageby Borettslag torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - TSK-huset.

**1. Konstituering****1.1 Valg av møteleder****Vedtak:**

Valgt ble: Per Ola Johansen

**1.2 Valg av sekretær****Vedtak:**

Valgt ble: Christian Ness (TOBB)

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

Valgt ble: Bodil Skrindo

**1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter****Vedtak:**

Antall andelseiere med stemmerett: 19

Antall fullmakter: 3

Totalt stemmeberettigede: 22

**1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen****Vedtak:**

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

**2. Årsoppgjør for 2023****2.1 Godkjenning av regnskap****Vedtak:**

Regnskapet ble godkjent.

**2.2 Disponering av resultat**

Protokoll fra generalforsamling 2024 - Strindheim Hageby Borettslag.

Side 1/4

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

#### **Vedtaks:**

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Styret

### **5.3 Tillatelser til uteboder og drivhus**

Se vedlegg

#### **Vedtaks:**

Generalforsamlingen tar redegjørelsen til orientering.

## **6. Valg**

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

På valg:

Per Ola Johansen

#### **Vedtaks:**

Inntil valgkomiteens innstilling foreslås Per O. Johansen valgt for 1 år.

### **6.2 Styremedlem for 2 år**

På valg:

Nora Mallini Sætherø

Odd Bertil Woldseth

#### **Vedtaks:**

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Odd Bertil Woldseth

Hanne Elisabeth Lein

### **6.3 Varamedlem for 1 år**

På valg:

Sissel Sandeberg Jorquera

Hanne Elisabeth Lein

Håkon Rokstad

Christina Stokkeland

Nils Petter Wagner

#### **Vedtaks:**

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Julia Brekke (møtende)

Nils P. Wagner

Håkon Rokstad

Sissel Sandeberg

Bodil Skrimdo

### **6.4 Valgkomite for 1 år**

På valg:

Lars Kaarberg Brechan

Roy Solnes

Hanne Marit Øverland

#### **Vedtaks:**

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Roy Solnes

Lars Brechan

Hanne Marit Øverland

Varamedlem: Line Eian (benkeforslag)

**NAVNESEDDEL**  
når eier møter

Skriv eiers navn, adresse og leilighetsnummer på denne navneseddel og lever den til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Leil. nr.: \_\_\_\_\_

X.....

**FULLMAKT**  
når eier møter ved fullmektig

Fullmakten leveres til møteleder.

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn eier: \_\_\_\_\_ F. dato: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Leil. nr.: \_\_\_\_\_

gir herved fullmakt til

Navn: \_\_\_\_\_ F. dato: \_\_\_\_\_

til å møte for meg på generalforsamlingen/sameiermøtet/årsmøtet i boligsekskapet

\_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Sted/dato

Eiers underskrift

**Stemmeseddel**

Ja  Nei

Navn 1 \_\_\_\_\_

Navn 2 \_\_\_\_\_

Navn 3 \_\_\_\_\_

**TOBB**

**Stemmeseddel**

Ja  Nei

Navn 1 \_\_\_\_\_

Navn 2 \_\_\_\_\_

Navn 3 \_\_\_\_\_

**TOBB**

**Stemmeseddel**

Ja  Nei

Navn 1 \_\_\_\_\_

Navn 2 \_\_\_\_\_

Navn 3 \_\_\_\_\_

**TOBB**

**Stemmeseddel**

Ja  Nei

Navn 1 \_\_\_\_\_

Navn 2 \_\_\_\_\_

Navn 3 \_\_\_\_\_

**TOBB**

**Stemmeseddel**

Ja  Nei

Navn 1 \_\_\_\_\_

Navn 2 \_\_\_\_\_

Navn 3 \_\_\_\_\_

**TOBB**

**Stemmeseddel**

Ja  Nei

Navn 1 \_\_\_\_\_

Navn 2 \_\_\_\_\_

Navn 3 \_\_\_\_\_

**TOBB**

## Innkalling til ordinær generalforsamling i Strindheim Hageby Borettslag

Tid: Onsdag 04.06.2025 - kl. 18:00  
Sted: TSK-Huset, Peder Østlunds veg 11

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

- 1. Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Valg av sekretær
  - 1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter
  - 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

### 2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjenning av regnskap**  
**Regnskap for 2024 for Strindheim Hageby Borettslag**  
Vedlagt følger årsregnskapet for Strindheim Hageby. Regnskapet viser et underskudd på kr 423.751. Underskuddet skyldes i første rekke kostnader til vedlikehold med delvis skifte av vinduer, i tillegg har finanskostnadene vært høye gjennom 2024. Styreleder viser for øvrig til det vedlagte regnskapet.

### 2.2 Disponering av resultat

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner regnskapet for Strindheim Hageby for 2024. Årets underskudd på kr 423.751 dekkes av annen egenkapital.

### 2.3 Revisjonsberetning

### 3. Styrets årsmelding for 2024

Styret slutter seg til årsmeldingen for Strindheim Hageby Borettslag for 2024 og legger den frem for generalforsamlingen med følgende innstilling.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen for Strindheim Hageby borettslag for 2024 slik den foreligger.

### 4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

### 5. Saker fra styret/eierne

#### 5.1 Kartlegge feil og utbedringer i borettslaget

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Ole-Gunnar Dannemark, andelseier i Belbuvegen 12.  
Se vedlegg.

#### 5.2 Endring av kørdning for garasje plass

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Ole-Gunnar Dannemark, andelseier i Belbuvegen 12.  
Se vedlegg.

#### 5.3 Bedre, raskere og billigere internett i Strindheim Hageby

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Torgeir Haugstulen, andelseier i Camilla Collets veg 3.  
Se vedlegg

#### 5.4 "Bromstadsrekanen" Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4, Bromstadvengen 23 og 25

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Øystein Solligård, andelseier i Bromstadvengen 30.  
Se vedlegg.

### 6. Valg

Valgkomiteens innstilling.  
Følgende personer er innstilt til styret for 2025:

Styreleder:  
Hanne Morkemo (Ikke på valg)

Styremedlemmer:  
Hanne Elisabeth Lein  
Christina Stokkeland (ikke på valg)  
Håkon Rokstad  
Mats Remi Anderson

Varamedlemmer:  
Sissel Sandberg  
Bodil Skrimdo

Valgkomiteen  
Alle 3 stiller seg til disp for et nytt år.

#### 6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

**på valg:**  
Per Ola Johansen

#### 6.2 Styremedlem for 2 år

**på valg:**  
Hanne Morkemo

## Strindheim Hageby Borettslag - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>				
Fellekostnader driftsdel	5 289 558	7 011 516	5 300 000	5 700 000
Fellekostnader kapitaldel	2 199 564	0	2 200 000	2 400 000
Inntekter garasjer	219 350	213 064	258 800	258 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler	877 988	845 808	877 988	943 800
Andre driftsinntekter	105 031	11 700	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>8 701 449</b>	<b>8 082 088</b>	<b>8 634 798</b>	<b>9 300 600</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-108 328	-119 736	-30 738	-100 738
Styrehonorar	-218 000	-218 000	-228 000	-238 000
Avskrivninger	-241 739	-241 739	-241 800	-241 800
Forretningsforetshonorar	-183 333	-188 920	-180 880	-189 700
Honorar administrative tjenester	-83 148	-80 955	-82 000	-80 900
Eksterne honorar	-77 706	-46 993	-34 800	-68 600
Kontingent boligbyggelag	-58 175	-54 300	-63 350	-62 650
Drifts- og serviceavtaler	-85 074	-82 481	-100 000	-89 400
Vaktmestertjenester	-717 804	-526 688	-800 000	-800 000
Løpende vedlikehold	-322 417	-462 619	-260 000	-420 000
Periodisk vedlikehold	-1 884 910	-6 443 952	-3 000 000	-8 000 000
Elektroniske fellesavtaler	-888 446	-836 186	-877 988	-843 800
Forsikring	-554 772	-548 948	-634 982	-632 084
Kommunale tjenester og renovasjon	-1 273 920	-1 041 502	-1 010 000	-1 000 000
Eiendomsavgifter	-828 047	-812 003	-890 200	-853 000
Energi, felles	-101 806	-71 168	-75 000	-88 800
Andre driftsutgifter	-85 030	-34 209	12 300	-39 100
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-7 682 551</b>	<b>-11 790 148</b>	<b>-8 307 528</b>	<b>-13 538 552</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1 018 898</b>	<b>-3 708 060</b>	<b>327 270</b>	<b>-4 237 952</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>				
Finansinntekter	176 100	181 002	110 000	40 000
Finanskostnader	-1 618 749	-1 171 516	-1 682 390	-2 000 000
<b>Netto finansposter</b>	<b>-1 442 649</b>	<b>-990 514</b>	<b>-1 572 390</b>	<b>-1 960 000</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>-423 751</b>	<b>-4 698 575</b>	<b>-1 245 120</b>	<b>-6 197 952</b>
Ordinært resultat etter skatt	-423 751	-4 698 575	-1 245 120	-6 197 952
<b>ARSRESULTAT</b>	<b>-423 751</b>	<b>-4 698 575</b>	<b>-1 245 120</b>	<b>-6 197 952</b>
Disponering av totalresultat:	-423 751	-4 698 575	-1 245 120	-6 197 952
Overført fra annen egenkapital	-423 751	-4 698 575	0	0

Org.nr: 948 924 404 - 5

### 6.3 Varamedlem for 1 år

#### På valg:

Bente Julie Brekke  
Sissel Sandberg Jorquera  
Håkon Rokstad  
Bodil Skrindo  
Nils Peter Wagner

### 6.4 Valgkomite for 1 år

#### På valg:

Lars Kaarsberg Brechan  
Roy Solnes  
Hanne Marit Øverland

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

-----  
Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

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

21.05.2025

**Strindheim Hageby Borettslag**  
styret

**Strindheim Hageby Borettslag - Balanse 2024**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	13 400	13 400
Opplyent egenkapital			
Annen egenkapital	12	3 025 338	3 449 089
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 038 738</b>	<b>3 462 489</b>
<b>GJELD</b>			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	27 773 827	28 150 948
Borettsinnskudd	13, 15	542 000	542 000
Andre innskudd	13, 15	300	300
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 316 527</b>	<b>28 699 848</b>
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 311 404	518 067
Skyldig off. myndigheter		1	1
Forskudd kunder		113 679	100 642
Påløpne kostnader		87 996	8 302
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 513 080</b>	<b>627 912</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 829 607</b>	<b>29 327 759</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 868 344</b>	<b>32 790 248</b>
Pantstillelser	13	28 316 227	28 688 548

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

Per Ola Johansen \_\_\_\_\_ Hanne Morkemo \_\_\_\_\_ Hanne Elisabeth Lein \_\_\_\_\_  
 Leder Styremedlem Styremedlem

Odd Bertil Waldseth \_\_\_\_\_ Christina Stokkeland \_\_\_\_\_  
 Styremedlem Styremedlem

**Strindheim Hageby Borettslag - Balanse 2024**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Vårig driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	23 352 076	23 352 076
Garasjer	9, 13	3 734 520	3 976 259
Andre anleggsmidler	9	1 963 762	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		<b>389 667</b>	<b>305 615</b>
Ørmerkede bankinnskudd	8, 11		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 440 065</b>	<b>27 633 951</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer			
Kundefordringer	10	66 326	32 673
Periodiserte kostnader	10	847 812	214 273
Mellomregning Klare Finans	10	62 277	72 927
Opplyente renter	10	176 100	125 253
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>		<b>2 275 765</b>	<b>4 711 172</b>
Bankinnskudd	11		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 428 279</b>	<b>5 156 297</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 868 344</b>	<b>32 790 248</b>

## Strindheim Hageby Borettslag - Noter 2024

## Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 448
Fakturerte tjenester	51 519	13 069
Juridisk rådgivning	6 875	15 975
<b>Sum eksterne honorarer</b>	<b>77 706</b>	<b>46 993</b>

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.  
Fakturerte tjenester gjelder rådgivning på kraftkjøp, tilgang Entro-pool samt utført ankieltarbeid utført fra januar 2022 til april 2023.  
Juridisk rådgivning gjelder sak vedrørende inngrep bærevegg.

## Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om skadedyrbekjempelse	76 288	73 886
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	8 786	8 906
<b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>	<b>85 074</b>	<b>82 481</b>

## Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsemessig	120 268	88 111
Reparasjon og vedlikehold ei-anlegg	39 331	37 257
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	64 182	98 913
Reparasjon og vedlikehold uteområde	98 228	221 156
Reparasjon og vedlikehold annet	378	17 182
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>322 417</b>	<b>462 619</b>

## Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	1 884 910	6 443 082
<b>Sum periodisk vedlikehold</b>	<b>1 884 910</b>	<b>6 443 692</b>

Periodisk vedlikehold gjelder blant annet dør- og vindusbytte, oppgraving og utbedring av rør og bytting av ledning på vegg.

Org.nr: 948 924 404 - 5

## Strindheim Hageby Borettslag - Noter 2024

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for forettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

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

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

Inntektstøring er foretatt ut fra oppløsningsprinsippet.

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

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

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

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

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

## Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgjift elbil	13 923	0
Tilskudd	15 000	0
Kompensasjon/erstatning	76 108	0
Videretakturering	0	11 100
Salg fra Vippslesning	0	600
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>105 031</b>	<b>11 700</b>

Kommensasjon/erstatning gjelder erstatning fra Gjensidige vedrørende tap av inntekter fra garasje.  
Tilskudd gjelder sponsormidler ifbm. 75 år jubileum.

## Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	40 320	41 738
Andre lønnskostnader	68 000	78 000
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>108 326</b>	<b>119 736</b>

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

Org.nr: 948 924 404 - 5

## Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Kontormask.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01:	18 143	175 566	4 654 819	0	327 131	2 392 309
Årets tilgang:	0	0	0	1 903 782	0	0
Årets avgang:	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	18 143	175 566	4 654 819	1 903 782	327 131	2 392 309
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	18 143	0	0	0	327 131	1 344 513
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Boliført verdi pr.31.12:	0	175 566	4 654 819	1 903 782	0	1 047 796
Årets avskrivninger:	0	0	0	0	0	119 815
Annaat levetid i år:	3			20		5

	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01:	3 063 095	18 521 091	317 483
Årets tilgang:	0	0	0
Årets avgang:	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 063 095	18 521 091	317 483
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	386 371	0	317 483
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Boliført verdi pr.31.12:	2 686 724	18 521 091	0
Årets avskrivninger:	122 124	0	0
Annaat levetid i år:	25		5

Borettslagets eiendommer, utenom garasjene, avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsskassen.

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1949.

Garasjer er anskaffet i år 2010 og 2013.

Rehabilitering er gjennomført t.o.m. 2002.

Nedgravde seppelcontainere aktivert i 2024.

## Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	2 856	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 885	0
Gaver	1 200	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	340
Generalforsamlingsmøte	14 570	9 758
Kurskostnader	0	495
Bankgebyrer	740	1 173
Andre gebyrer	22 488	8 364
Tilskudd boligjølje	7 970	5 682
Hjemmeside/internet/TV-abo	8 567	8 145
Julebord/styresamling	3 944	0
Andre kostnader	0	355
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>65 030</b>	<b>34 209</b>

Andre gebyrer gjelder blant annet gebyr for feilsortert avfall.

## Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>4 528 386</b>	<b>4 505 889</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-423 751	-4 088 575
Tilbakeført avskrivning	241 739	241 739
Tilgang av anleggsmidler	-1 963 782	0
Opptak lån	0	28 386 038
Avdrag lån	-383 321	-23 820 071
Overført øremerkede midler	-84 072	-65 635
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>-2 613 187</b>	<b>22 496</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>1 915 199</b>	<b>4 528 386</b>
<b>Øremerkede midler garasjer 01.01.</b>	<b>305 615</b>	<b>239 980</b>
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	84 072	65 635
<b>Totale øremerkede midler i periodens slutt</b>	<b>389 687</b>	<b>305 615</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>2 304 886</b>	<b>4 834 001</b>

**Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSÅN**

Kreditor:

Formål:	Svenska Handelsbanken AB NUF Refinansiering, samt opplåning 5MINOK til brannsikring, reformering og skifte av vinduer
Lånenummer:	90517340765
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5,79 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfriidd:	30.06.2053
Opprinnelig lånebeløp:	28 365 038
Lånesaldo 01.01:	28 159 948
Avdrag i perioden:	383 321
Lånesaldo 31.12:	27 773 627
Saldo 5 år frem i tid:	25 529 258

**PANTE- OG GJELDSBREVSÅN**

Ant. andeler    Andel gjeld 31.12    Sum fellesgjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517340765	14	241 277	3 377 878
	25	229 451	5 730 275
	95	198 415	18 859 425

**Note 15 - INNSKUDD**

	2024	2023
Borettsinnskudd	542 000	542 000
Andre innskudd	300	300
<b>Sum innskudd</b>	<b>542 900</b>	<b>542 900</b>

**Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER**

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garanter	389 687	305 615
<b>Sum øremerkede bankinnskudd</b>	<b>389 687</b>	<b>305 615</b>
Bundne midler og bankinnskudd	44	44
Bundne midler for skatteinnskudd	2 275 721	4 711 128
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>2 275 765</b>	<b>4 711 172</b>

**Note 12 - EGENKAPITAL**

	2024	2023
<b>SUM EGENKAPITAL 01.01</b>	<b>3 462 489</b>	<b>8 161 063</b>
Andelskapital 01.01	13 400	13 400
<b>Andelskapital 31.12</b>	<b>13 400</b>	<b>13 400</b>
Annenn egenkapital 01.01	3 449 089	8 147 663
Årets resultat	-423 751	-4 688 575
<b>Annenn egenkapital 31.12</b>	<b>3 025 338</b>	<b>3 449 089</b>
<b>SUM EGENKAPITAL 31.12</b>	<b>3 038 738</b>	<b>3 462 489</b>

Andelskapitalen er kr 13 400,- fordelt på 134 andeler à kr 100,-.  
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

**Note 13 - PANTSTILLELSER**

	2024
<b>Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12</b>	<b>27 086 596</b>
<b>Restgjeld 31.12</b>	<b>28 316 227</b>

Pålydende pantstillelser var kr 39 942 600,- per 31.12.  
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



BDO AS  
Kobbes gate 2  
Postboks 1708 Sentrum  
7410 Trondheim

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i STRINDHEIM HAGEBY BORETTSLAG

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STRINDHEIM HAGEBY BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.</li></ul>

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 utviktete feil.

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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utviktete 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 utviktete feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorfor.eimnagen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Geir Ove Frostad  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For Strindheim Hageby Borettslag

Styreleder	Per Ola Johansen (sign.)	02.05.2025
Styremedlem	Hanne Morkemo (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Odd Bertil Woldseth (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Hanne Elisabeth Lein (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Christina Stokkeland (sign.)	01.05.2025

Permo Dokumentsett: J6FC D 064M5 DVSU HQ H4K TQ4UG: T209F

## Årsmelding for 2024

### Strindheim hageby borettslag

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

#### Styret

Styret har i 2024 bestått av:

Leder: Per O. Johansen  
 Nestleder: Hanne Morkemo  
 Styremedlem: Odd Bertil Woldseth  
 Styremedlem: Christina Stokkeland  
 Styremedlem: Hanne Elisabeth Lein

1. varamedlem (møtende): Bente Julie Brekke  
 Varamedlem: Nils Peter Wagner  
 Varamedlem: Håkon Rokstad  
 Varamedlem: Sissel Sandberg  
 Varamedlem: Bodil Skrindo

Vaigkomite: Roy Solnes  
 Lars Brechan  
 Hanne-Marit Øverland  
 Line Eian

Revisor: BDO AS

Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB AS.

#### Generalforsamling:

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 30. mai 2024, i TSK-Huset i Peder Østlunds veg 11, med et påfølgende medlemsmøte.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling 18. november 2024, i TSK-huset i Peder Østlunds veg 11, der fullmakt til låneopptak for planmessig skifte av vinduer og altandører i Strindheim hageby borettslag ble behandlet og vedtatt.

#### Styremøter:

Styret har i løpet av perioden 2023 / 2024 avholdt 15 styremøter og i kalenderåret 2024 er det totalt behandlet 215 saker, hvorav en del saker er gjennomgående i flere styremøter. Styremøtene avholdes ca. hver 3. uke. En del styremøter er avholdt delvis digitalt, først og fremst av praktiske årsaker når styremedlemmer er på reise.

# PENNEO

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

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataer og innholder i dette dokument."

**Frostad, Geir Ove**

Partner

Serienummer: no\_bankid9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-05 10:34:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J6RCD-06HWS-DVUSU-WQ1HN-TQAFG-ID0P4

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tidsstempelserverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**  
 Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

#### Råd og utvalg:

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

Arbeidsutvalget: Nils Janbu, leder  
Åge William Kleivbo  
Håkon Rokstad

Web-ansvarlig: Hanne Elisabeth Lein  
Hagebyposten: Christina Stokkeland  
Kontraktansvarlig: Odd Bertil Woldseth

Strategiutvalget: Nils Janbu, leder  
Roy Solnes

Byggkoordinator: Nils Janbu

#### Dugnad:

I tråd med tradisjonen ble det gjennomført dugnad 6. mai 2024, med stort oppmøte og god stemning. På noen korte kveldstimer ble det gjennomført mye arbeid som til sammen var med på å forskjønte og klargjøre uteområdene våre for sommeren.

#### Likestilling

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

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

#### Ytre miljø:

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

#### Arbeidsmiljø:

Borettslaget har ingen ansatte.

#### Fortsatt drift:

Regnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er forutsetningen for fortsatt drift i Strindheim hageby klart til stede, ikke minst som følge av at borettslaget har stabil drift og solid økonomi.

#### Økonomisk status:

Regnskapet for Strindheim hageby borettslag for 2024 viser følgende hovedtall:

Resultat	2024	2023
Sum driftsinntekter	8.701.449	8.082.088
Driftsresultat	1.018.898	-3.708.060
Netto finansposter	1.442.649	-990.514
<b>Årsresultat</b>	<b>-423.751</b>	<b>-4.698.575</b>

Fellesskostnadene er i 2024 oppjustert med 7 %, noe som er et tillegg på om lag 2 % i forhold til utviklingen i konsumprisindeksen. Årsaken er behovet for økte midler til omfattende vedlikeholdsuppgaver i borettslaget.

Gjeld og egenkapital	2024	2023
Egenkapital	3.038.738	3.462.489
Langsiktig gjeld	28.316.527	28.699.848
Disponible midler	2.304.886	4.528.386

Langsiktig gjeld gikk i 2024 ned, men må sees i sammen med nedgang i disponible midler. Årsaken er at låneopptak knyttet til fornying og skifte av avløpsrør i samtlige hus, skifte av vinduer samt forberedelse til å ta investeringer i ny søppelordning med nedgravde containere ble gjort i 2023, mens utgiftene til nedgravde søppelcontainere for en stor del kom i 2024.

#### Årets investeringer / større vedlikeholdsprosjekter i 2024:

Investeringene i 2024 er i første rekke knyttet til etableringen av nedgravde løsninger for søppelhåndtering i borettslaget. Prosjektet har en kostnadsramme på 3,1 millioner kroner og det er 2024 aktivert kr 1.963.782 i prosjektet. Det er i 2025 påløpt kr 425.846,40 i dette prosjektet, men det er grunn til å tro at arbeidene ferdigstilles under budsjett.

Det har i 1. halvår 2024 påløpt en del vedlikeholdsutgifter knyttet til skifte av en del vinduer i Hagebyen. Disse arbeidene ble stoppet etter sommeren i påvente av et mer planmessig arbeid for skifte av vinduer og altandører i Hagebyen, jf generalforsamlingens vedtak i ekstraordinær generalforsamling den 18.11.2024, med vedtak om å skifte samtlige vinduer og altandører i Hagebyen som er eldre enn år 2000, innenfor en kostnadsramme på 20 millioner kroner. I denne rammen ligger også maling av husene innenfor en periode på inntil 5 år.

## Innmeldt sak til generalforsamlingen Endring av kørdning for garasje plass

### Bakgrunn

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Ole-Gunnar Danmark, andelseier i Belbuvegen 12:

I dag tildeles garasje plass etter ansiennitet i borettslaget fremfor når en har meldt interesse (dato for innflytting vs dato for venteliste). Dette medfører at beboere kan melde inn interesse når de ser en bolig selges og kommer frem i køen, og beboere med kortere ansiennitet må vente lenge på tildeling til tross for at det er meldt interesse/behov på et tidligere tidspunkt.

#### Forslag til vedtak

Vedtaker for tildeling av garasjeplasser endres til å følge tidspunkt for innmeldt interesse på venteliste.

Styret behandlet saken i møte den 20. mai 2025 og kan redegjøre for følgende:

Strindheim Hageby borettslag har følgende rutiner og regler for tildeling av garasjeplass i borettslaget:

Soknad sendes TOBB, og ledige garasjer tildeles etter boansiennitet i Strindheim Hageby borettslag. Dersom det ikke er noen på venteliste, lages det oppslag som sendes borettslaget. (Hver gang det kommer ny oppsigelse). En beboer kan ha 2 garasjer, dersom ingen står på venteliste.

#### Følgende vedtak gjelder:

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

Strindheim Hageby borettslag har lang tradisjon for at det er botid i borettslaget som er avgjørende for prioritet og kørdning når det gjelder tildeling av garasjeplass, og vil videreføre den ordningen som er etablert.

Styret anbefaler således at generalforsamlingen avviser forslag til endret praksis for tildeling av garasjeplass.

### Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen fastholder ordningen med at det er botid i borettslaget som er avgjørende for prioritet og kørdning når det gjelder tildeling av garasjeplass, og vil videreføre den ordningen som er etablert og praktisert over mange år.

Forslaget om endret praksis for tildeling av garasjeplass i Strindheim Hageby borettslag avvises.

## Innmeldt sak til generalforsamlingen Kartlegge feil og utbedringer i borettslaget

### Bakgrunn

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Ole-Gunnar Danmark, andelseier i Belbuvegen 12:

Det er behov for at feil og avvik ved bygningsmassen og uteområdene i borettslaget kartlegges helhetlig. En slik kartlegging bør medføre en prioritert liste over bygninger og områder solid at alle beboere kan vite når avvik ved respektive bygninger og utearealer er planlagt utbedret.

Dette vil gi bedre forutsetninger og muligheter for den enkelte beboer å melde inn nye avvik når de oppdages, og bidra til å utbedre avvik som kan gjøres på dugnad og egeninnsats. (Det er mulig slik kartlegging er gjort, men det er ikke lett tilgjengelig for beboerne).

#### Forslag til vedtak

Styret utvikler og implementerer et system for oversikt og prioritering av avvik og feil, der beboerne enkelt kan få innsyn, og melde inn nye funn og eventuelle utbedringer.

Styret behandlet saken i møte den 20. mai 2025 og kan redegjøre for følgende:

Strindheim Hageby borettslag har relativt god oversikt over vedlikeholdsbehovet i bygningsmassen og uteområdene i Strindheim Hageby, og viktige dokumenter her er

- «Plussplan», som utarbeides og oppdateres av TOBB hvert 2. år.
- «IF-Bygningsskjekk» som sist ble utarbeidet 09.11.2024.

Styret har samtidig respekt for bygningsmassen er gammel og at det alltid vil være behov for vedlikehold av husene. I de siste årene har styret særlig prioritert de større vedlikeholdsprosjektene i Strindheim Hageby borettslag. Dette har særlig dreid seg om dreining, skifte av bunnledninger, skifte / fornying av avløpsledninger, etablering av nye søppelcontainere, og nå skifte av vinduer og maling av husene.

Dette betyr også at det er lite rom for øvrige vedlikeholdsprosjekter, da dette vil utfordre økonomien i borettslaget og dermed øke fellesutgiftene. Styret viser således til de oversiktene som finnes, og ber ellers beboerne i størst mulig grad ta vare på på, og følge opp «egne» hus, og melde til styret når det er behov for å gjøre presserende vedlikehold. Styret vil orientere nærmere om saken i generalforsamlingen.

### Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen ber om at styret følger opp vedlikeholdsarbeidet i Strindheim Hageby borettslag innenfor eksisterende planer, og særlig med å sikte på de igangsatte prosjektene med skifte av vinduer og maling av hus.

Videre ber generalforsamlingen om at beboerne i Strindheim Hageby i størst mulig grad tar vare på, og følger opp «egne» hus, og ellers melde til styret når det er behov for å gjøre mer presserende vedlikeholdsarbeid

Styret fremmer således en innstilling i saken som i det store og hele samsvarer med forslagsstiller.

#### Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen ber om at styret innhenter tilbud på oppgradering av bredbåndsnettet i Strindheim Hageby borettslag, som innebærer overgang fra coax til fiber, samt vektlegge større fleksibilitet for beboerne i forhold til valg av bredbånd og TV løsninger.

## Innmeldt sak til generalforsamlingen Bedre, raskere og billigere internett i Strindheim Hageby

### Bakgrunn

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Torgeir Haugstulen, andelseier i Camilla Collets veg 3:

Borettslaget har i dag en forholdsvis dyr bredbåndsavtale med Telenor med tanke på hva vi får tilbake av hastigheten på internett. Det er et stadig problem med lav hastighet og ustabilitet på nettet i hagebyen. I tillegg er det liten fleksibilitet i dagens avtale i forhold til hva som tilbys i markedet. Det finnes avtaler som borettslaget kan inngå i stedet for dagens eksisterende avtale, hvor hver beboer kan velge enten tv, internett, eller litt av begge, uten ekstra kostnader.

De senere årene ser man endrede nett-og tv-vaner hos befolkningen, hvor flere og flere benytter strømmetjenester og andre digitale medier, og andelen som ser på lineær TV har falt betydelig de senere årene. Det ville vært fordelaktig at husstandene i borettslaget i større grad kunne velge innholdet fra bredbånd-leverandør i størst mulig grad selv. De som vil ha mye lineær tv kan velge det, og de som ikke ser på lineær tv kan velge bort dette og få raskere internett.

Borettslaget har i dag internett gjennom coax som begrenser hvor hurtig internett hver enkelt enhet i borettslaget får. Det er behov for å oppgradere nettet i borettslaget fra coax til fiber, dette er mulig å få oppgradert av leverandør mot en bindingstid. Vårt nabo-borettslag i Bromsstadakra, Tingsetta borettslag, inngikk en slik avtale med å oppgradere nettet fra coax til fiber i 2018, og kan være aktuelle å innhente erfaringer fra.

Tips fra forbrukerrådet ved inngåelse av bredbåndsavtale i borettslag:  
<https://www.forbrukerradet.no/siste-nytt/slik-umngar-borettslaget-a-havne-i-bredbandsteltar>

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber Styret innhente tilbud i løpet av høsten 2025 på oppgradering av bredbåndsnettet i borettslaget fra coax til fiber mot bindingstid på feks 5 år, samt anskaffe en mer fleksibel bredbånd/tv løsning hvor hver enkelt beboer kan velge enten tv, internett, eller litt av begge uten ekstra kostnad.

Styret behandlet saken i møte den 20. mai 2025 og kan redelegjøre for følgende:  
Strindheim Hageby borettslag har flere ganger sett på mulighetene for å oppgradere dagens bredbåndsløsning som er basert på levering via coax kabler til fiber. Styret har også vært avventende i forhold til bestemmelsene i ny lov om elektronisk kommunikasjon (ekom-loven) som ble gjort gjeldende fra 01.01.2025. Ekom loven anviser blant annet at bindingstiden overfor bredbåndsløseleverandør maksimalt kan være 24 måneder.

Styret er allerede i gang med en ny anskaffelsesprosess for en ny og fiberbasert bredbåndsløsning i Hagebyen, og vil i tråd med forslagsstillerens forslag søke å ha en ny og oppgradert løsning på plass senest i løpet av høsten 2025.

## Innmeldt sak til generalforsamlingen

### "Bromstadtrekanten" Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4, Bromstadvegen 23 og 25

#### Bakgrunn

Følgende sak er innmeldt for behandling i Strindheim Hageby borettslag sin generalforsamling 4. juni 2025 fra Øystein Solligård, andelseier i Bromstadvegen 30:

Ønsker at den planlagte utbyggingen av "Bromstadtrekanten": Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4, Bromstadvegen 23 og 25 kommer opp på dagsordenen. Vi er bekymret for soforhold, støy, innsyn, verditap på bolig mm. Det er sikkert flere beboere i hagebyen som har synspunkter på et prosjekt slik som skissert, i et allerede etablert område med utelukkende lavbyggende bebyggelse. Vi vet at styret i Strindheim Hageby allerede har gitt tilsvar til prosjektet på vegne av hagebyen.

Beboerne i Bromstadvegen 30 og Belbuvegen 1 har gitt sitt eget tilsvar til prosjektet. Det nok vi som har mest å tape ettersom vi er tettest på og blir mest berørt både mtp. selve byggefasen og det ferdige produktet, hvis prosjektet blir som skissert.

Link til prosjektets plandialog:

[https://plandialog.isv.no/detailsplan/nolavout/5001/r20240028/true?fbclid=IwZXI0bGlhZG9ja0MTEAAR4Mx2zBlYXN1k6NolLg-cf06idP-T1qSWwZaooH4zraQ2j7VY-IRBupYX7YH0Q\\_aem\\_Eu40U2UA70y\\_bg-qc0p7\\_A](https://plandialog.isv.no/detailsplan/nolavout/5001/r20240028/true?fbclid=IwZXI0bGlhZG9ja0MTEAAR4Mx2zBlYXN1k6NolLg-cf06idP-T1qSWwZaooH4zraQ2j7VY-IRBupYX7YH0Q_aem_Eu40U2UA70y_bg-qc0p7_A)

#### Forslag til vedtak

Det etableres felles infomoter om saken videre, saksgang og videre tilsvar, slik at vi kan dele informasjon og spille på lag i denne saken.

Vi ønsker også at det bevilges midler som kan disponeres av styret for kostnader knyttet til bedre utredninger for følgende, men ikke begrenset til:

- Juridisk rådgivning.
- Sol-/skjyggestudier på flere tidspunkt enn det utbygger har presentert.
- Støy, nystninger(setningsskader), byggstøv, innsyn, lysforurensning mm.

At det etableres dialog mellom Strindheim hageby og de andre borettslagene som blir berørt av prosjektet. Antar at det er berørte boenheter i Baldershage og Tingveien også.

Styret behandlet saken i møte den 20. mai 2025 og kan reddegjøre for følgende: Strindheim Hageby borettslag er svært oppmerksom på planinitiativet vedrørende ny detaljregulering av Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25, og har senest i brev av 20. oktober avgitt høringsuttalelse i sakens anledning, vedlagt.

Dette er en sak som krever tett oppfølging og det bør jobbes på flere nivåer for å ivareta borettslagets og nabolagets interesser i denne saken. Styret har så langt samkjørt sin tilbakemelding og sine syn med nabointeressene, og det er viktig at denne saken vies stor oppmerksomhet fremover. I den anledningen er det også viktig at besluttede myndighet på politisk nivå etter hvert konfereres i denne saken.

Når det gjelder juridiske forhold, og tekniske spørsmål som sol-, og skyggestudier, støy, støy og setningsproblematikk mv. så ligger det til forslagsstiller å utarbeide slike data, og til Trondheim kommune som plan- og bygningsmyndighet å kvalitetssikre disse dataene. Dersom disse utredningene skulle være mangelfulle vil det være opp til borettslaget og øvrige interessenter å påpeke og følge opp dette overfor Trondheim kommune.

Med dette som utgangspunkt vil styret følge saken tett fremover, og herunder holde nødvendige dialog med omkringliggende interesser i nabolaget som blir berørt. Styret vil imidlertid ikke anbefale at Strindheim Hageby borettslag gjør egne tekniske undersøkelser i sakens anledning, både ut fra at dette er svært kostnadskrevende og at det uansett ligger til utbygger å koste slike utredninger.

Så må det heller være opp til borettslaget å følge opp overfor Trondheim kommune at disse utredningene både holder tilstrekkelig kvalitet og er egnet som beslutningsgrunnlag i den videre planprosessen.

#### Styrets innstilling til vedtak:

Generalforsamlingen viser til planinitiativet med henblikk på ny detaljregulering og fremtidig utbygging av Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25, og ber i den anledning om at styret følger saken tett, og jobber på flere nivåer for å ivareta borettslagets interesser i denne saken.

Dette vil også innebære å samordne interessene i nabolaget, avgi nødvendige høringsuttalelser og ellers følge opp saken særskilt overfor planmyndigheten.

Etter Generalforsamlingens vurdering bør det ikke bygges høyere enn maksimalt tre etasjer, og bygginge bør deles opp i mindre enheter, slik at de fremstår som mindre dominerende, både hva gjelder soforhold og utsikt.

Generalforsamlingen ber på vegne av borettslaget om å bli holdt orientert om saken, både via Hagebyposten, på nett, og ved behov gjennom særskilte medlemsmøter mv.

Vedlegg: Brev av 20.10.2024 fra Strindheim Hageby borettslag vedrørende detaljregulering av Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25, «Bromstadtrekanten».

Planinitiativ «Bromstadtrekanten, Kong Øysteins veg 2-4 m.fl.» av 30.04.2024.

Strindheim Hageby borettslag  
c/o Bolligbyggelaget TOBB  
Postboks 2424 Torgården  
7005 Trondheim  
[Strindheimhageby@gmail.com](mailto:Strindheimhageby@gmail.com)

Strindheim 20. oktober 2024

Asplan Viak AS  
Abels gate 9  
7030 Trondheim

Minstekrav til sol gjelder så langt vi vet også for eksisterende bebyggelse, og må dokumenteres ivarett i den detaljerte reguleringsplanen.

Videre vil flere av våre boenheter få opplevelsen av en massiv vegg på over 20 meters høyde på andre siden av gata, i stedet for som i dag trær og sol store deler av dagen. Forslaget vil utvilsomt redusere soltilgangen for våre eiendommer, samt at vi vil få betydelig økt innsyn og lysforurensning på kvelds- og nattestid. Etter vår vurdering bør det ikke bygges høyere enn maksimalt tre etasjer, og byggene bør deles opp i mindre enheter, slik at de fremstår som mindre dominerende, både hva gjelder solforhold og utsikt.

Slik som prosjektet fremstår nå, vil det gi en vesentlig påvirkning av det unike området som Strindheim Hageby borettslag fremstår som i dag, og for flere av boenhetene vil prosjektet i sin nåværende form medføre en betydelig forringelse, både av bokvalitet og verdi på boligene.

Det er rimelig å forvente at prosjektet følges tett opp av kommunen slik at prosjektet blir vesentlig bedre stedstilpasset område enn det som er foreslått.

Vi vil også få påpeke at våre eiendommer vil bli sterkt berørt av planlagt anleggelse av nye metrobussholdeplasser i Bromstadveien som kommer veldig tett innpå Bromstadveien 30.

Styret i Strindheim Hageby borettslag bes om å bli holdt orientert om videre arbeid i forbindelse med reguleringen av dette området.

Med hilsen

for styret i Strindheim Hageby borettslag

Per O. Johansen	Hanne Morkemo	Odd B. Woldseth
Styrets leder	styrets nestleder	styremedlem
sign.	sign.	sign.

Høringsuttalelse vedrørende detaljregulering av Kong Øysteins veg 4 m, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25, - «Bromstadtrekanten».

Strindheim Hageby borettslag viser til brev av 24.09.2024 vedrørende «Varsel om oppstart av planarbeid for Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4, Bromstadvegen 23 og 25. Detaljregulering». Borettslaget ble etablert i 1949 og representerer 134 andelseiere fordelt på 36 to- og firemannsboliger på gnr 13, bnr med gateadresser i Amalie Skrams veg, Camilla Collets veg, Hanne Winsnes veg, Belbuvegen og Marie Wexelsens veg. Strindheim Hageby borettslag er i likhet med omkringliggende omgivelser preget av mindre boenheter, gjerne to og firemannsboliger, noe som gjør Strindheim til et attraktivt og trygt boområde med et temmelig unikt særpreg.

Det foreliggende planinitiativet «Bromstadtrekanten, Kong Øysteins veg 2-4 m.fl.» bryter i særdeleshet med den eksisterende bebyggelsen i området, og vil generert forringe både områdets særpreg og påføre betydelig utemper for flere boenheter i Strindheim Hageby borettslag. Vi viser i den anledning til planinitiativets kapittel 4 som viser til Hagebyens plass i kulturminnekartet, som et av etterkrigstidens aller første samlete boligbyggingsområder, og klassifisert i verneklasse C.

Strindheim Hageby borettslag vil ut fra dette fremme følgende innsigelser mot det fremlagte planinitiativet fra utbygger. Det legges opp til en forretting i en skala som er totalt fremmed for stedet. Etter vår mening passer ikke forslaget inn med de føringer som stedsanalysen burde ha gitt for utformingen. Høyder og størrelse på foreslått bebyggelse bryter sterkt med omkringliggende bebyggelse. Høydene som er foreslått oppleves særlig utfordrende så tett mot eksisterende bebyggelse i Balders hage, Strindheim hageby og Tingsletta borettslag. Dessuten viser solstudiene at store deler av naboenes uteareal blir skyggelagt. Dette gjelder i særdeleshet Bromstavegen 30 og Belbuvegen 1, men vil også påvirke Amalie Skrams veg 1, Camilla Collets veg 1, Belbuvegen 2 og 3 og Bromstadvegen 26.

## **Husordensregler for Strindheim Hageby Borettslag**

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

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

### **Ansvar – Omfang**

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

### **Felles utearealer og lekeplasser**

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

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

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

### **Parkering**

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

### **Terrasser/veranda**

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

### **Kildesortering – avfall**

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

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

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

### **Fellesarealer**

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

### **Ro og orden**

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

## **Dyrehold**

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

## **Bruk av leiligheten**

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

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

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

## **Plikter – mislighold**

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

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

Revidert 15. april 2008

Styret i Strindheim Hageby Borettslag

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

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

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

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

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

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

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

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner ett hundrede.

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **8-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **9-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **10. Generalforsamlingen**

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

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

### **11-1 Inhabilitet**

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

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

### **11-2 Taushetsplikt**

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

### **11-3 Mindretallsvern**

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

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

### **12-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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



Ambita AS  
Infoland

## OPPLYSNINGER OM FYRINGSANLEGGET

### Eiendom

Navn	Adresse	GnrBnr	Kommune
Strindheim Hageby Borettslag	Hanna Winsnes' Veg 5	5001.13.19.0.0	Trondheim kommune

*Merknader til bolignr i adresse: Det første tallet beskriver etasje, det andre beskriver leilighet fra venstre.  
(U=Underetasje, H=Hovedetasje, L=Loft. Eks. H0102, Hovedetasje, første etasje, leil nr 2 fra venstre.)*

### Opplysninger om eiendommen

Opplysningene om eiendommen finnes i tabellen under. Er tabellen tom, betyr det at vi ikke har registrert fyringsanlegget og dermed ikke har noe informasjon.

Tilsyn	Bolignr	Status	Dato
Siste tilsyn utført	H0202	Utført	18.12.2019
Siste tilsyn utført	H0102	Utført	20.02.2013
Siste varslet tilsyn	H0102	Ikke utført	18.12.2019
Siste tilsyn utført	H0201	Utført	18.12.2019
Siste tilsyn utført	H0101	Utført	24.08.2015
Siste varslet tilsyn	H0101	Ikke utført	18.12.2019

Feiing	Pipe Nr	Status	Dato
Siste feiing utført	298	Utført	18.12.2019
Siste feiing utført	45009	Utført	18.12.2019

### Avvik på eiendommen

Under finner du en beskrivelse av åpne og lukkede avvik på eiendommen. Om noen felt er tomme, betyr det at det ikke har vært avvik. Avvik som er eldre enn åtte år følger ikke med i rapporten.

Avvik/Beskrivelse	Boenhet/Pipe	Merknad	Dato
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.	H0101		18.12.2019
Anm: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.	H0102		18.12.2019

### Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg

Informasjon om gebyrer finnes her: [www.tbtr.no/feiing/fakturering/](http://www.tbtr.no/feiing/fakturering/)

### Feieavdeling gjør oppmerksom på følgende

Våre tilsyn utføres visuelt. Vi gjør derfor oppmerksom på at det kan være skjulte feil og mangler om det er rom/steder i boligen vi ikke har fått tilgang til. **Eventuelle avvik som ikke er avdekket, er eiers ansvar.**

Postadresse  
Sluppenvegen 18  
7037 TRONDHEIM

Besøksadresse  
Se hjemmesiden:  
[www.tbtr.no](http://www.tbtr.no)

Epost [feier@tbtr.no](mailto:feier@tbtr.no)  
Orgnr. 992 047 364  
Telefon +47 72547600

Trygghet for alle - hver dag

@brannogredningstjenesten

Dato: 17.02.2026  
Sak: Se første side

Er det behov for en utvidet vurdering, kan vi gjøre videokontroll, tetthetsmåling eller røykprøve. Dette er tjenester som kan bestilles hos oss.

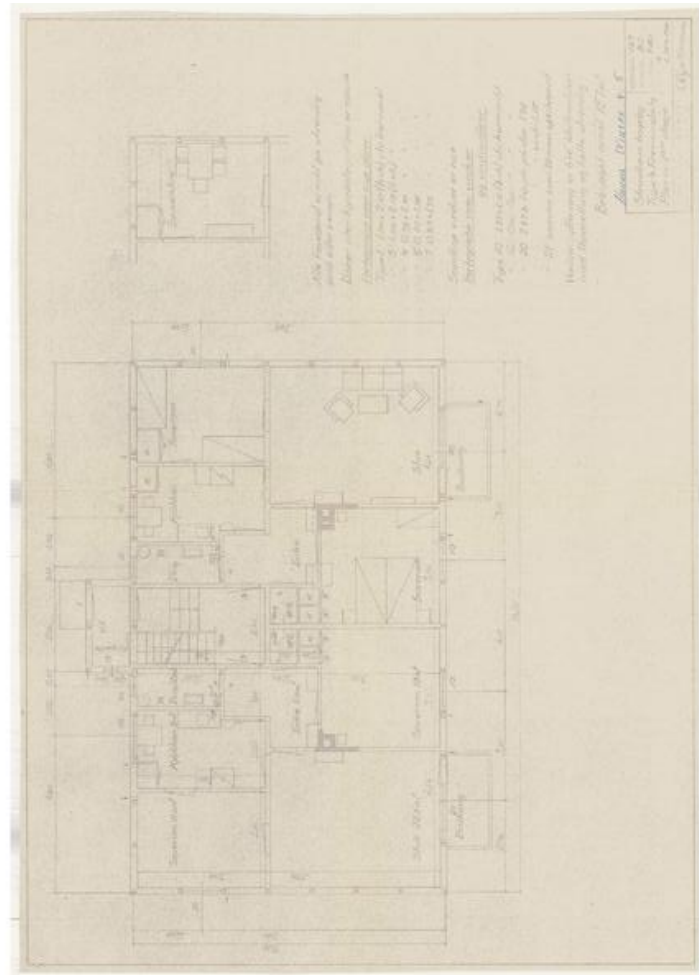
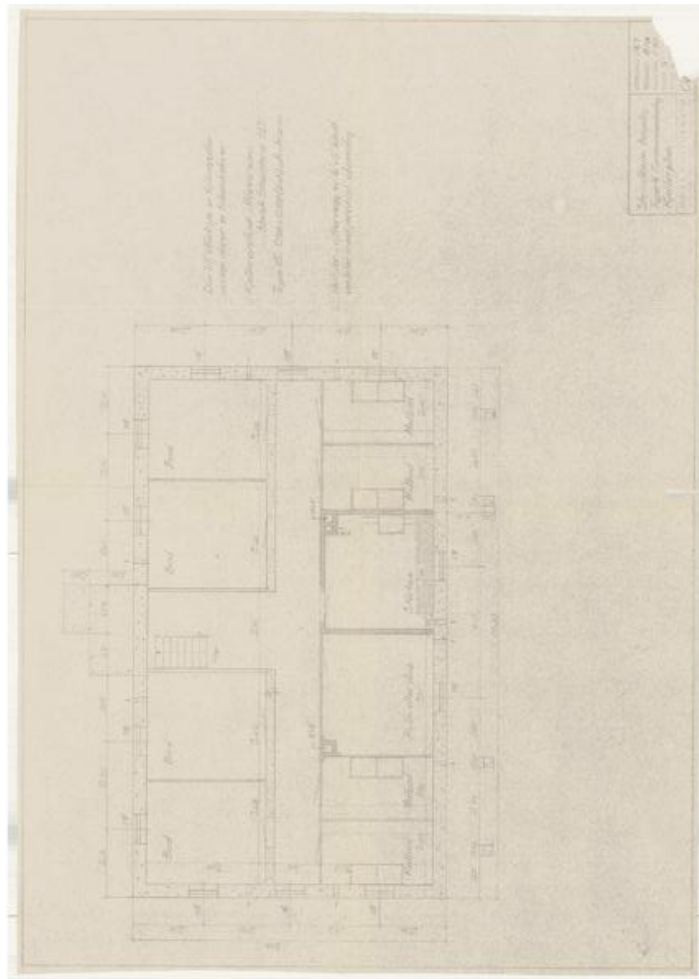
Med hilsen

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdeling













# Strinda Bygningsvesen

## Til Helserådetets formann.

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

Skindheim hageby nr. 17 nemlig 4-mannsbelig  
hvilket eieren baer lobb

har begjært tillatelse til å ta i bruk

Strinda Bygningsseksjon den 22 NOV. 1949

Strinda Helseråd jur.

I orden

Tilbakesendes herr bygningsseksjonen idet meddeles:

Strinda Helseråd den

22/11-49

Erling Stormo

Attest nr. 2330...  
Byg.jur. 1976/46...



R 206 b

D.v: 167/87, vedtatt 09.07.87.

TRONDHEIM KOMMUNE

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

Dato for siste revisjon av planen: 27.05.87

Dato for bystyrets vedtak:

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
2. Området reguleres for følgende formål:
  - Byggeområder
  - Trafikkområder
  - Fellesareal for flere eiendommer.
3. Bestemmelser for byggeområder:
  - 3.1 Forretning, bensinstasjon.
    - 3.1.1 På eiendommen Bromstadv. 25 kan det drives forretning. Utnyttelsesgraden for eiendommen kan ikke økes utover det som framgår av plankartet.
    - 3.1.2 På eiendommene gnr. 12, bnr. 4 og 99 kan det drives bensinstasjon med tilhørende anlegg.
4. Trafikkområder.
  - 4.1 I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveg og fortau/gang- og sykkelveger som vist på planen.
  - 4.2 Det tillates ikke flere avkjørsler fra Bromstadvegen og Kong Øysteins veg enn de som er vist på planen.
5. Andre bestemmelser.
  - 5.1 Felles avkjørsler.
    - 5.1.1 Felles avkjørsel beliggende i grensen mellom eiendommene Bromstadvegen 23 og 25, er felles for disse eiendommene.

V070177/BYGNRÅD

1

6. GENERELLE BESTEMMELSER.

- 6.1 Eksisterende vegetasjon i boligområdene skal søkes bevart. Ubebygde arealer i hele planområdet må gis en tiltalende form og behandling.
- 6.2 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.
- 6.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet/egengodkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

R.206

Egensk. lej. 26.02.87

R206

TRONDHEIM KOMMUNE

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

Dato for siste revisjon av planen: 11.11.86.

Dato for bystyrets vedtak:

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

2. Området reguleres for følgende formål:

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

3. Bestemmelser for byggeområder:

3.1. Boligområder

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

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

3.1.3. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det kan det innredes sokkgetasje. Takvinkel skal være mellom  $27^{\circ}$  og  $40^{\circ}$ .

3.2. Industri.

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

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

3.2.3. Industriområdet skal ha adkomst fra Bromstadvegen.

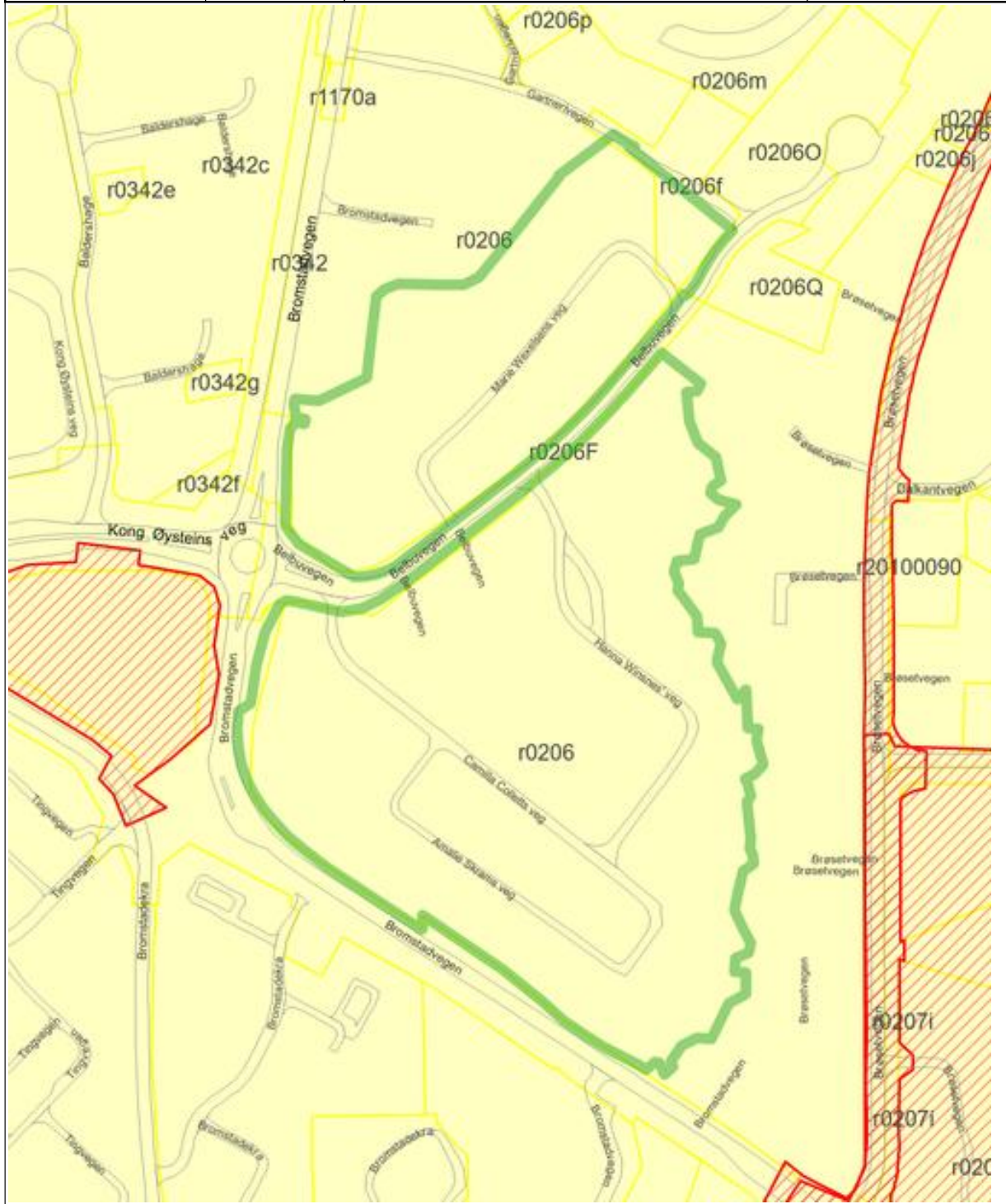
- 3.2.4. Som en del av industriområdet skal det som vist på planen etableres et isolasjonsbelte/bepplantningsbelte mellom industribebyggelsen og de tilstøtende boligområder. Isolasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med industrianlegget forøvrig. Dette beltet kan ikke bebygges eller brukes til lagring/parkering.
- 3.2.5. Område som er regulert til industriformål kan for tiden ikke bebygges. Dette forbudet gjelder inntil kanalisering av Bromstadvegen ved avkjørselen til industriområdet er gjennomført, eller i inntil 10 år. Vegmyndigheten kan gi dispensasjon fra dette forbudet.
- 3.3. Offentlige bygninger.
  - 3.3.1 I området kan det drives transformatorstasjon med tilhørende høgspenningsanlegg.
- 4. Trafikkområder.
  - 4.1. I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveg og fortau/gang- og sykkelveger som vist på planen.
  - 4.2. Det tillates ikke flere avkjørsler fra Bromstadvegen og Kong Øysteins veg enn de som er vist på planen.
- 5. Andre bestemmelser, jfr. bygningslovens §§ 25 og 26.
  - 5.1. Felles lekeområde.
    - 5.1.1. Lekeplass nr. 1 skal være felles for den viste kjedehusbebyggelse mellom Belbuvegen og industriområdet og opparbeides samtidig med boligområdet.
  - 5.2. Felles avkjørsler.
    - 5.2.1. Felles avkjørsler kalt Marie Wexelsens veg, Hanna Winsnes veg og Camilla Collets veg skal være felles for Strindheim Hageby borettslag.
    - 5.2.2. Felles avkjørsel kalt Gartnerivegen skal være felles for eiendommene Bromstadvegen 10,12 og 14 og Gartnerivegen 1, 2, 3, 4, 4A, 5, 6, 8, 10 og 12.

- 5.2.3. Felles avkjørsel merket 1 skal være felles for eiendommene Bromstadvegen 16, 18, 18A, 20, 20A og 22.
- 5.2.4. Felles avkjørsel merket 2 skal være felles for eiendommene Brøsetvegen 49 og 51.
- 5.2.5. Felles avkjørsel merket 3 skal være felles for eiendommene Brøsetvegen 43A, 43B, 45A og 45C.
- 5.2.6. Felles avkjørsel merket 4 skal være felles for eiendommene Brøsetvegen 39A, 41, og 41A.
- 5.2.7. Felles avkjørsel merket 5 skal være felles for eiendommene Brøsetvegen 27A, 29A, 31A, 31B, og 33.
- 5.2.8. Felles avkjørsel merket 6 skal være felles for eiendommene Brøsetvegen 23, 23B og 25.
- 5.2.9. Felles avkjørsel merket 7 skal være felles for eiendommene Bromstadvegen 24 og 24A. Disse skal ha rett til atkomst fram til Belbuvegen langs Marie Wexelsens veg.
- 5.2.10. Felles avkjørsel merket 8 skal være felles for eiendommene Bromstadvegen 46 og 46B.

6. GENERELLE BESTEMMELSER.

- 6.1. Eksisterende vegetasjon i boligområdene skal søkes bevart. Ubebygde arealer i hele planområdet må gis en tiltalende form og behandling.
- 6.2. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.
- 6.3. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet/egengodkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

 Trondheim	<b>PlanOversikt</b>				 Målestokk 1:2500	
	Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 19	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hanna Winsnes' veg 5				7045 TRONDHEIM, m.fl.
Annen info:						



## Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde igangsatt

Kommunalveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå

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.

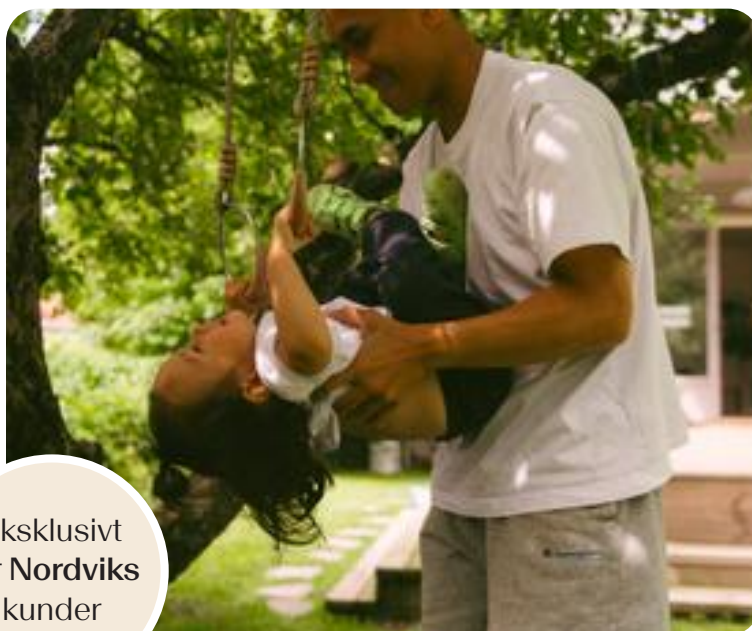
Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM  
trondheim@nordvikbolig.no  
**906 56 880**



## 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: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

### **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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## 4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Hanna Winsnes' veg 5 7045 TRONDHEIM  
Matrikkel: Gnr 13, bnr 19 (ideell andel 1/1) 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





## 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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

**Olaf E. Rønning**

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Midtbyen Eiendomsmegling AS  
o.rønning@nordvikbolig.no  
478 69 306