PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

INNHERREDSVEIEN 48

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Innherredsveien 48

7067 TRONDHEIM

5001/410/713/28/20/0

Rapportdato

14.09.2026

TG 0	3
TG 1	7
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 11.09.2026 av:



Ståle Myhren
Aktiva Eiendomstakst AS

Væretrøa 209
7055 TRONDHEIM

+4748480478
post@aktiva-takst.no

Sertifisert takstmann 25 år i faget

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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.

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Innherredsveien 48 , 7067, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/410/713/28/20/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

Tomt: 3 015.50 m^2

Hjemmelshaver(e): Guro Lande

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Skrått tak, tekket med betongtakstein eller tilsvarende. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Bad 2025

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

3-Etasje			
BRA-i 49 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, bad, stue/kjøkken og soverom	**Beskrivelse av BRA-e** Bod i kjeller	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 54 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt ved bruk av håndholdt laser avstandsmåler. Leiligheten er på grunn av utforming vanskelig å måle nøyaktig. Det tas derfor forbehold om at det kan være større unøyaktighet i arealet enn i mer rektangulære boliger

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

Oppsummert

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

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det er ikke framlagt dokumentasjon av vanntette sjikt. Selger opplyser at opprinnelig vinylbelegg er benyttet som vanntett sjikt både i gulv og på vegg.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringøn. Normal forventet levetid på vinylbelegg er 15-35 år.

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje fremstår kjøkkenet å være i bra stand. Det anmerkes en skade på benkeplaten. Automatisk vannstopp og komfyrvakt er ikke etablert, dette anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

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

Kommentar:
Det er framlagt kvitteringer på de varer som er benyttet i forbindelse med oppgraderingen

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Egenerklæringen er gjennomgått. Ingen nevneverdige punkter bemerket.

Når ble egenerklæringen signert?
09.092026

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Det er ikke avdekket ulovligheter

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 15.02.2007

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

Kommentar:
Det er ikke registrert avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate eller takhøyde.

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3 lags glass, vinduene har aluminiums utside

Generell beskrivelse av dører
Terrassedøren er utført som tredør med glassfelt. Hovedinngangsdør er en metalldør med lyd- og branntekniske egenskaper. Dørene framstår i god stand

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført arbeider etter byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert punkterte glass.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert punkterte vindusglass ved befaringen. Det ble foretatt enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

4 Våtrom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Baderommet er oppgradert i 2025

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjonen er ikke fremvist, men selger beskrevet hva som er oppgradert.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det er ikke framlagt dokumentasjon av vanntette sjikt. Selger opplyser at opprinnelig vinylbelegg er benyttet som vanntett sjikt både i gulv og på vegg.

Årsak/konsekvens
Tilstandsgrad 2 er satt ut fra en forventet levetid for vinylbelegg (som er baderommets membran) på 15–35 år. Erfaringsmessig er det ikke belegg kvaliteten i seg selv som begrenser levetiden, men overganger og detaljer. Skjøter, sveiser, oppbrett mot vegg, slukmansjett og rørgjennomføringer er typiske skadepunkter.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Det er flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert skader eller andre avvik på overflaten.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført lasermåling av fall mot sluk. Fall i våtsone er cirka 1:50, utenfor våtsone er fallet cirka 1:100. Dette er innenfor krav i teknisk forskrift

Totalvurdering av overflater

TG 0

Kommentar:
Overflatene fremstår som nye. Ingen skader eller avvik avdekket.

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluket er tilgjengelig for kontroll

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

Kommentar:
Grunnet type sluk er membran ikke visuelt synlig.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen overflater i baderommet som grenser mot kald sone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringøn. Normal forventet levetid på vinylbelegg er 15-35 år.

Årsak/konsekvens
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at fuktsikringen er fra 2007, og at den har begrenset restlevetid.

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:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

Er det innebygget sisterne?
Nei

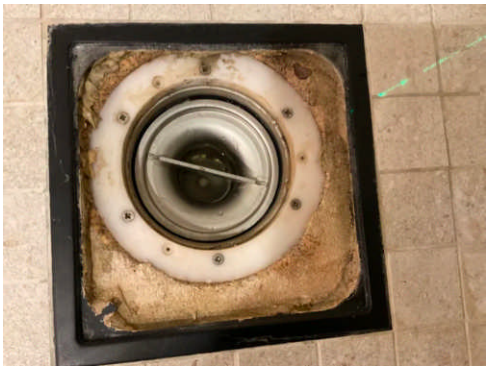
Kommentar:
Det er gulvmontert toalett og ikke innebygget sisterne

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Bilde



Bilde av sluket

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

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:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Fuktmåling fra soverom

5 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

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

Type:
Betong

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

Kommentar:
Det er foretatt nivellering av gulvet i stue/kjøkken og i soverom ved stue. Det ble ikke registrert avvik utover 5 mm. Dette er godt innenfor kravene som gjelder i teknisk forskrift.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble registrert målbare skjevheter, men avvikene vurderes ikke som større enn at tiltak anses som unødvendig. Målt avvik innenfor rommet er 5 mm. Målingen er utført med lasermåler med utgangspunkt i midten av rommet.

6 Kjøkken

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.

Generell beskrivelse av innredning
Innredningen har folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

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

Kommentar:
Det er foretatt fuktmåling foran vanninstallasjoner og i benkeskap. Målingen viser ingen indikasjon på utettheter.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje fremstår kjøkkenet å være i bra stand. Det anmerkes en skade på benkeplaten. Automatisk vannstopp og komfyrvakt er ikke etablert, dette anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Årsak/konsekvens
Kjøkkeninnredningen framstår i bra stand. TG 2 på grunn av alder. Innredningen forventes å ha oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Ventilatoravtrekk er koblet til felles anlegg for bygget. Anlegget fungerer tilfredsstillende. Utluft går via kanal over taket.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Anlegget fungerer tilfredstillende

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Sentralavtrekk

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

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.

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

Kommentar:
Det er ikke kjent at det er utført arbeider på vann og avløpsledninger etter byggeår.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra 2 tappesteder på badet uten vesentlig trykk avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen for vann er lokalisert på bad.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekran er funksjonsprøvet og fungerer som forutsatt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert synlige tegn til skade eller kondens på tilgjengelige rør. Innebygde/skjulte rør inngår ikke i vurderingen.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:
Ingen avvik ble registrert på vann og avløps anlegg.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg, og har ikke varmtvannsbereder

---

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

Hva slags oppvarming har boligen:
Vannbåren

Kommentar:
Boligen varmes opp ved bruk av radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegget

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Varmeanlegget fungerer som forutsatt

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er montert spotter på stuen, dette er utført av elektriker ifølge dokumentasjon

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring er mottatt fra selger

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ingen synlige avvik ble registrert

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen har ikke v.v. bereder

Årsak/konsekvens

HMS vurdering

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

11 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er håndholdt brannslukkingsapparat i boligen. Boligen har også sprinkelanlegg.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Boligen er tilknyttet felles brannvarslings anlegg.

HMS vurdering
Brannslukkings/varslingsanlegg er innenfor gjeldende krav.

12 Innvendige overflater TG 0

Overflater gulv
Gulvoverflaten er laminatparkett. Gulv er lagt i 2025

Overflater vegg / himling
Det er malte plater i himling og på vegger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Innvendige overflater er fornyet i løpet av det siste året og fremstår i god stand.

13 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen aktuelle tilttak

INNHERREDSVEIEN 48 - 5001/410/713/28/20/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260284
Addresse	Innherredsveien 48		
Postnr.	7067	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Guro Lande		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

27.02.2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 5 mnd.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.:

82556969-felles m/sameiet - Hovedpolise

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Flislegging bad. Under flisene på badet er det gulvbelegg både på gulv og vegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Lasse Lande, min far (tidligere håndverker med eget snekkerfirma).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har blitt montert spotter på stue av en elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon for montering av fire spotter og dimmer på stue.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.09.2026

Signert av *Guro Lande*

Initialer selger:
G L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

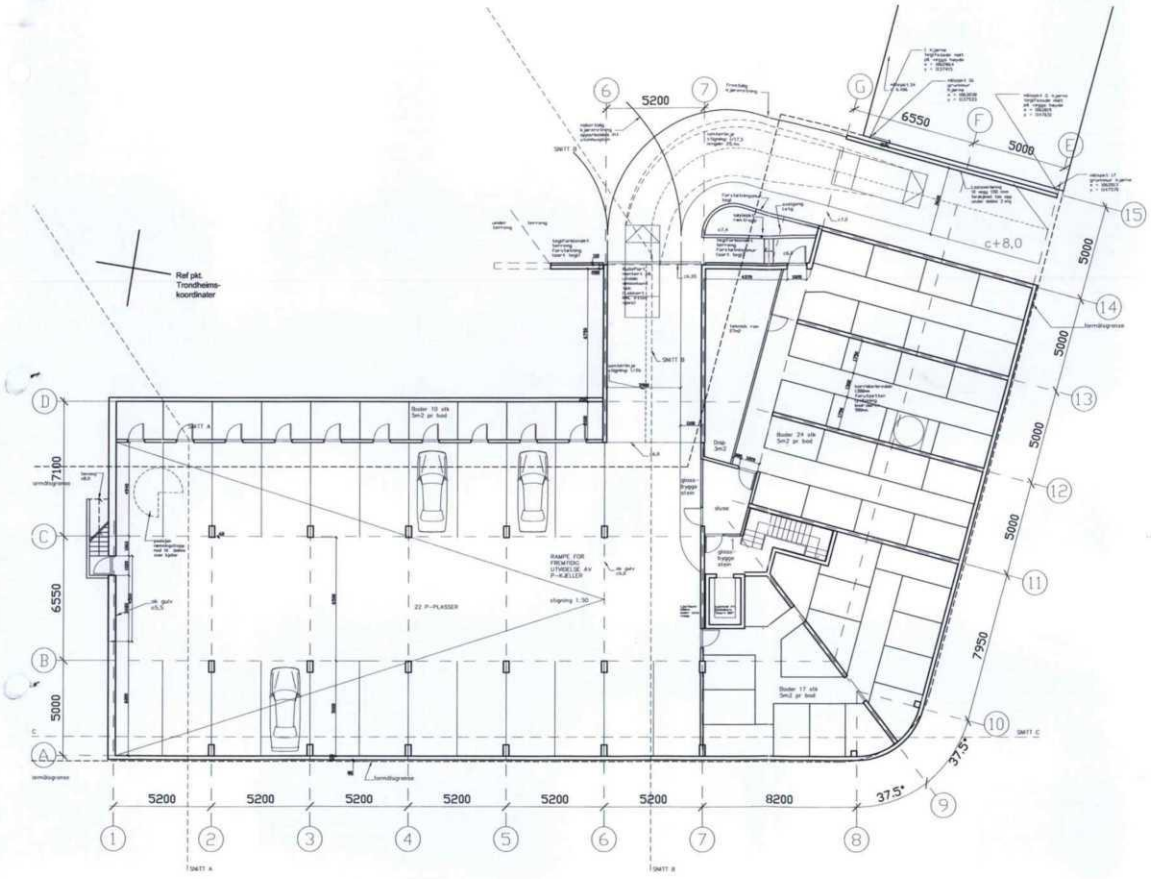
Innherredsveien 48

3. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i målestokk eller alle detaljer. Areal på hvert rom er cirka areal.

E-01

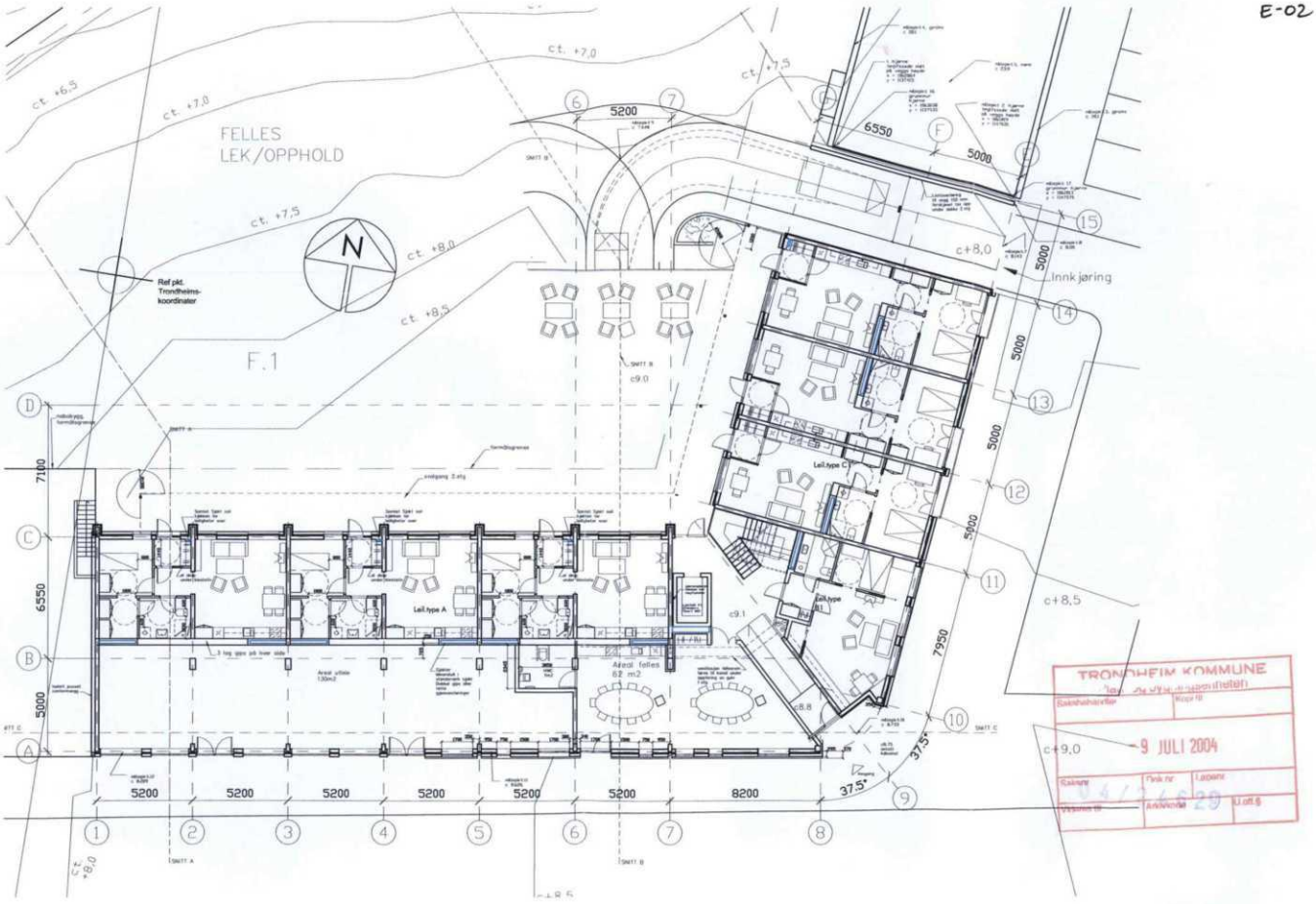


Fjæregt 14.06.04 kjeller 1:200

TRONDHEIM KOMMUNE
- 9 JULI 2004
04/24629

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

E-02

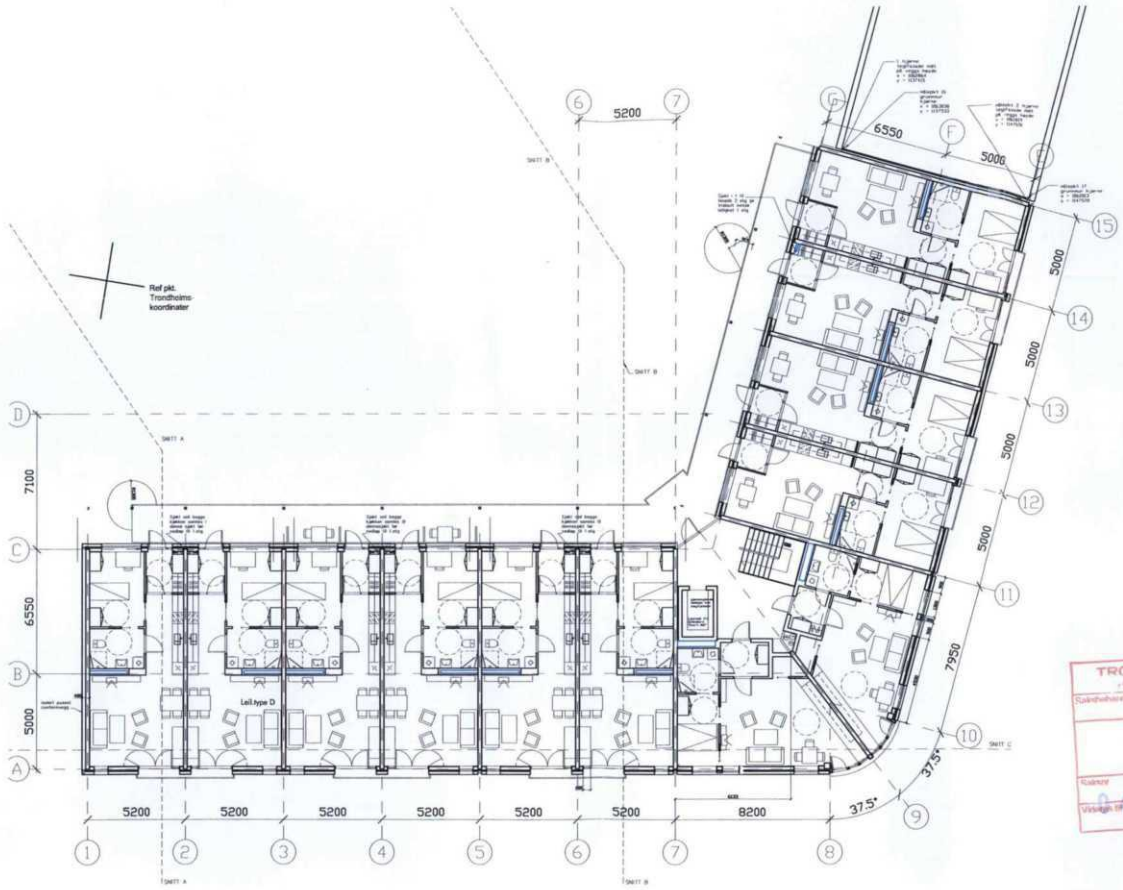


TRONDHEIM KOMMUNE
9 JULI 2004

Fjæregt 14.06.04 1etg 1:200

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

E-03



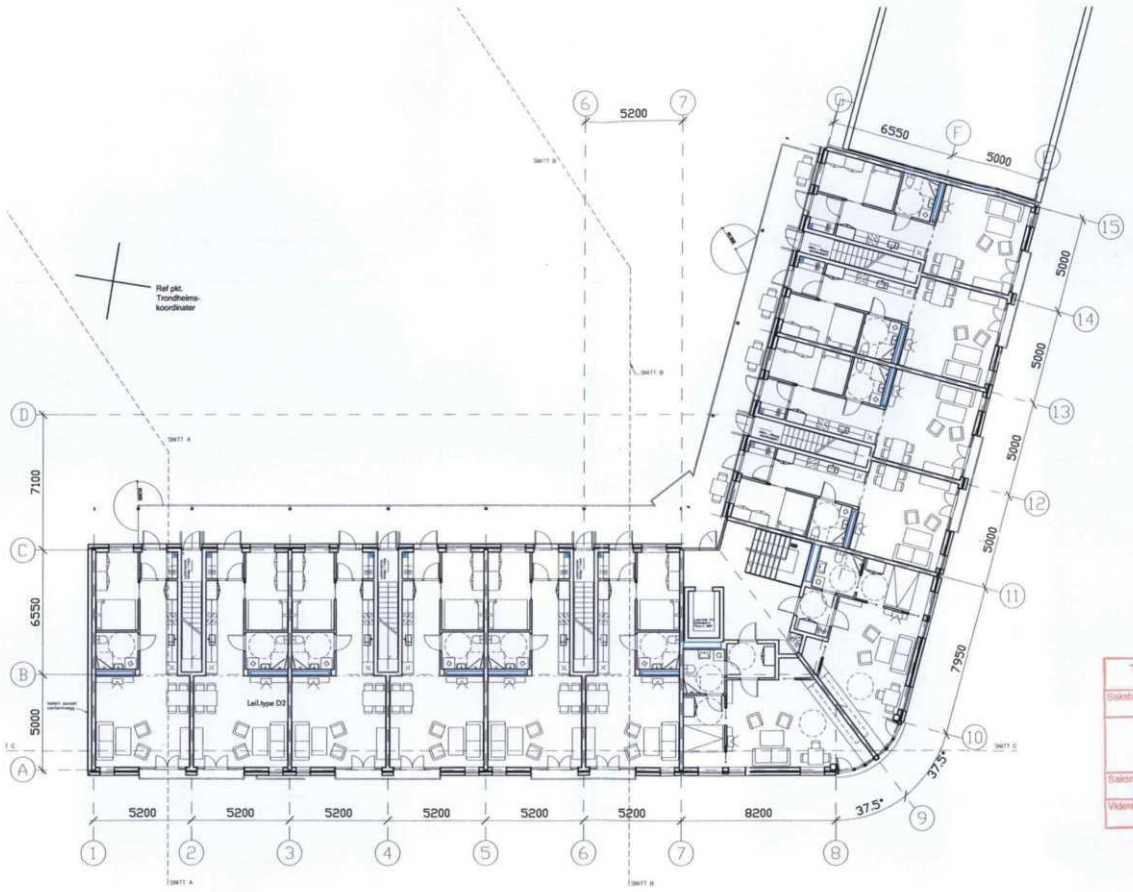
TRONDHEIM KOMMUNE
- 9 JULI 2004

Fjæregt 14.06.04

2-3 etg 1:200

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

E-04



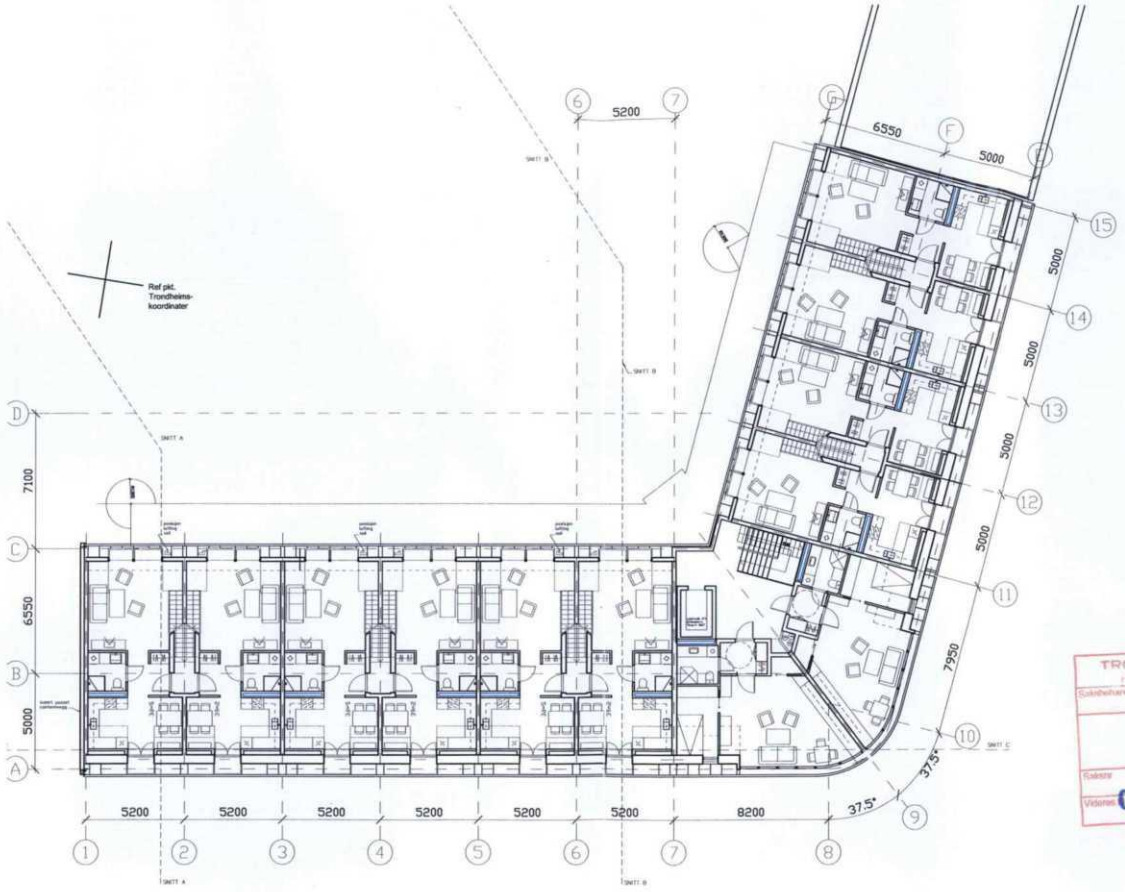
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Saksbehandler | Kopi til
- 9 JULI 2004
Saksnr. 04/24629 | Dok.nr. | Løpenr.
Vedlegg til: | Kartnr./gnr. | U.off.§

Fjæregt 14.06.04

4.etg 1:200

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

E-05



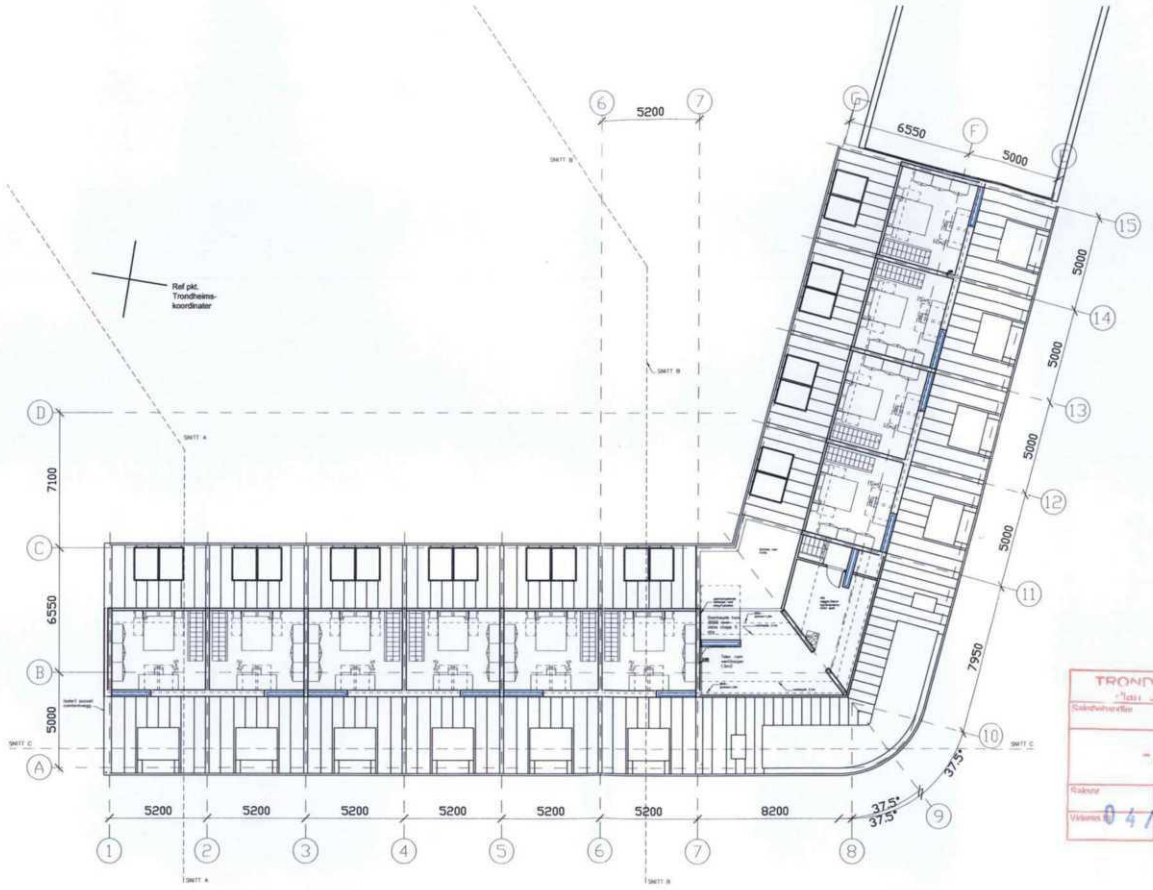
TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk- og miljøetaten
Saksbehandler
Kopi til
- 9 JULI 2004
Enhetsnr.
Dok.nr
Løpenr.
Vedlegg
Ant.vedl.
Ant.sett
04/24629

Fjæregt 14.06.04

5.etg 1:200

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

E-06



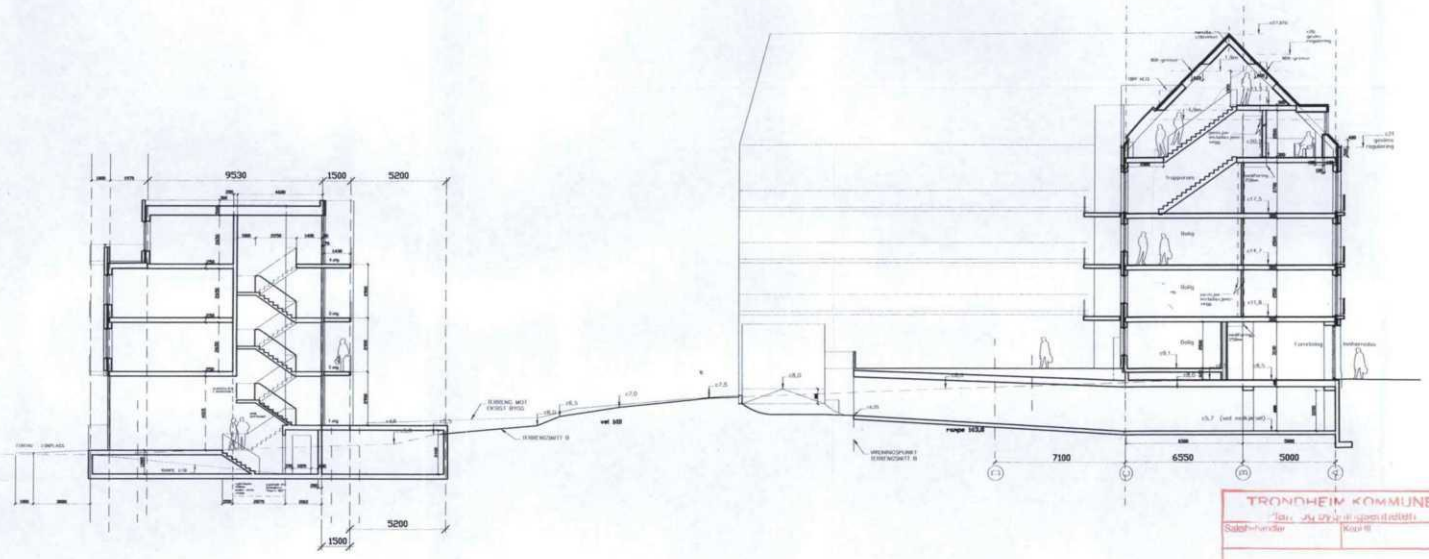
TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk etat
- 9 JULI 2004
04/24629

Fjæregt 14.06.04

6.etg 1:200

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

D-04



TRONDHEIM KOMMUNE
Teknisk virksomhet og eiendomsforvaltning
Saksbehandler | Kopi til
- 9 JULI 2004
Rekkefølge nr | Løpenr
Vedlegg til 04/24629

Fjæregt 14.06.04

snitt B 1:200

arc arkitekter as
nordregt 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 99 12 25
www.arcarkitekter.no

Energiattest



Adresse **Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350182**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21063940**
Gårdsnummer **410**	Bruksnummer **713**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **77,34**

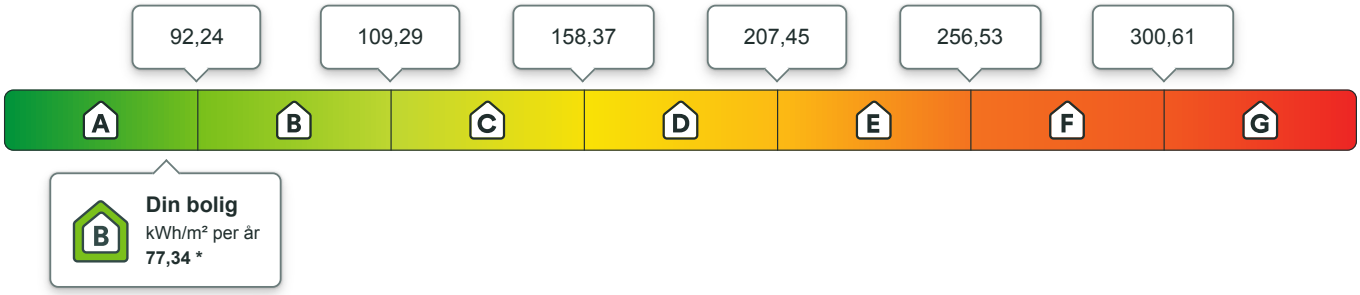
Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
6 646,30	**80,45**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: 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 16: 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. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

VEDTEKTER

FOR
STRANDVEIPARKEN BORETTSLAG

Første gang vedtatt 27.04.06
Endret etter vedtak i ordinær og ekstraordinær generalforsamling 10.11.10, 19.10.17, 18.06.2018, 11.05.20, 29.11.21 og 07.04.22

Endringer vedtatt 29.11.21 har virkning fra 05.07.22

§ 1
Borettslagets navn og eiendom

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Strandveiparken borettslag, med forretningskontor i Trondheim kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 31 andeler.

Borettslaget er en del av Seksjonssameiet Strandveiparken og eier seksjonene 3-33. Seksjon 2 eies også av borettslaget og skal benyttes som selskapslokale. Både andelseiere i borettslaget og seksjonseiere i Seksjonssameiet Strandveiparken skal ha lik rett til å disponere seksjon 2 og på samme vilkår. Slik bruksrett skal tinglyses på seksjonen.

Vedtektene for eierseksjonssameiet er vedlagt disse vedtekter.
Andelseierne er ikke sameiere i eierseksjonssameiet. Borettslagets styre representerer seksjonen borettslaget i sameiermøtet i henhold til §§ 12, 15 og 16 nedenfor.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på ***gnr. 410, bnr. 713, snr. 2-33 i Trondheim kommune***.

Borettslaget har dessuten til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med bruksretten.

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Trondheim kommune kan eie inntil 10% av borettslagets andeler.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Andelene er registrert i grunnboken. Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med bestemmelsene i vedtektenes §3 og 4.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.
Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget og forretningsfører, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget v/forretningsfører kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett, men styret og forretningsfører skal varsles når andelen legges ut for salg.

§ 6
Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Når det gjelder parkering henvises det til gjeldende vedtekter i Seksjonssameiet Strandveiparken.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder snørydding, fjerning av løv og lignende på balkongene) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§ 8
Felleskostnader

Borettslaget dekker sin andel av Seksjonssameiet Strandveiparken driftskostnader, jfr. vedtekter for sameiet.
Borettslagets andel av de nevnte felles drifts- og vedlikeholdskostnader samt fjernvarmekostnader skal fordeles mellom andelseierne etter boligens andel av samlet areal (oppgitt av utbygger på stiftelsestidspunktet) i laget, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Rentekostnader og avdrag (etter endt avdragsfri periode) på lagets felleslån kommer i tillegg og regnes ut fra den enkelte andels andel av lagets felleslån.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, felles drifts- og vedlikeholdskostnader og fjernvarmekostnader.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Budsjettet skal vedtas av styret og kun orienteres om i ordinær generalforsamling.
Justering av felleskostnader skal foregå til samme tidspunkt hvert år, den 1.januar.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen.

§ 9
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 10
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingens valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges første gang på konstituerende generalforsamling for et tidsrom av et år. Deretter foregår valg på styreleder og styremedlemmer for to år og valg på varamedlemmer for et år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 11
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
Styret representerer borettslaget i ordinære og ekstraordinære sameiermøter i Seksjonssameiet Strandveiparken.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 12
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 13
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni, men før årsmøtet i Eierseksjonssameiet Strandveiparken.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 14
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse.
    b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

3. Godtgjøring til styret og revisor.

4. Andre saker som er nevnte i innkallingen.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

6. Innkalling til ordinært sameiermøte i eierseksjonssameiet.

Innkalling til ordinært sameiermøte i Seksjonssameiet Strandveiparken skal behandles av generalforsamlingen. Innkallingen til ordinært sameiermøte skal så vidt mulig vedlegges innkallingen til generalforsamlingen. Generalforsamlingen skal fatte vedtak i de saker som skal avgjøres på sameiermøtet, herunder valg av styre. Vedtaket blir bindende for styret som er borettslagets representant på det ordinære sameiermøtet. På sameiermøtet avgir styret samlet stemme på vegne av borettslaget.
På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Dersom styret mottar innkalling til ekstraordinært sameiermøte i eierseksjonssameiet som gjelder saker av vesentlig betydning, skal styret så vidt mulig innkalle til ekstraordinær generalforsamling i borettslaget for behandling av sakene i henhold til §§ 13, 14 og 15 i disse vedtekter.

§ 15
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

For vedtak som etter Seksjonssameiet Strandveiparkens vedtekter krever tilslutning av 2/3 av sameierne, må minst ¾ av de andelseierne i borettslaget som avgir stemme, stemme for vedtaket. For øvrig fattes vedtak ved flertall av de avgitte stemmer.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 16
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 1. april.
Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.
Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 17
Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 18
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.
Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 19
Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 20
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 21
Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER
FOR
STRANDVEIPARKEN BORETTSLAGET

Vedtatt: 27.04.06

VELKOMMEN TIL STRANDVEIPARKEN BORETTSLAGET

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av boligene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING

Borettslaget er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i borettslaget betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.
Borettslagets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i boligen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre borettslaget - og dermed andelseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra borettslaget.

DYREHOLD
Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i borettslaget. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.
Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.
Risting av matter/tepper skal foregå på bakkeplan. Grilling skal foregå på bakkeplan.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på andelseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

* * *

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Strandveiparken Borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Styrerommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder Tobb. Kjell Arne

Vedtak:
Valgt ble: Anne-Britt Reberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

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

Vedtak:
Valgt ble: Ingvind Skaaden

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede:

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60,000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Balkong tilkoblet leilighetene

Innsendt av Øyvind Paulsen Skaaden

Som diskutert under årsmøte 2025 ble det vedtatt å undersøke muligheten for å ettermontere balkonger på alle leiligheter over bakkeplan.

Vedtak: Styrets innstilling vedtas

5.2 Tyveri i bod

Innsendt av Sindre Lillehaug

Hei. Har vært utallige innbrudd i bodene det siste året og dette gjelder så vidt jeg har forstått hovedsakelig de bodene der man ikke må gå inn gjennom garasjekjelleren. Dette er negativt for alle beboere da det er noe som må oppgis på egenerklæring ved salg og det fører dermed til lavere interesse/pris på leilighetene.

Vedtak: Dører sikret (Satt på beslag)

5.3 Verandadør

Hei. Flere av oss sliter med verandadører som ikke er tette. Når det blåser er det en høy pipelyd fordi det er ikke tett. Nå i -10 grader fryser det på inne nede ved gulvet og det blir frost- og fuktskader på gulv. Dette må taes tak i. Jeg får ikke til å legge ved bilder men jeg har dette ved spørsmål.

vennlig hilsen
Håkon Bjørkly

Vedtak: Alle skal skiftes ut.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Henriette Lysholm Winnberg

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Henriette L. Winnberg

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: ~~Per Elias Saksen~~ Tonja Gyrid Skaaden

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Guro Lande

I henhold til vedtektene må det velges minst to, høyst tre varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Guro Lande

Møteleder

Protokollvitne

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Strandveiparken Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 17:30 - Styrerommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Jomar Aune

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Henriette L. Winnberg

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

Vedtak:
Valgt ble: Øyvind Skaaden

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 9

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 10

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60.000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Balkong for 2,3,4 og 5 etasje.

Hei. Jeg ønsker å lufte tanken om å se på anbud for balkong til bygget. Nabobyggene har dette og jeg vil tro dette kan være med på å gjøre boligene våre attraktive og moderne. Vi har gode solmuligheter og bør utnytte plassen best mulig.

Vedtak:
Styrets innstilling er vedtatt.

5.2 Mulighet for å bygge balkonger i Innherredsveien 48

Nå som Innherredsveien blir miljøgate vil det åpne for mulighet til å bygge balkonger på leilighetene. Dette kan blant annet ses på det nye bygget som bygges ved siden av oss. Ved å bygge balkong på leilighetene vil man få en vesentlig verdiøkning på leilighetene i forhold til kostnaden ved dette.

Vedtak:
Samme som 5.1.

5.3 Vannlekkasjer fra taket – forslag til sak på årsmøtet i april 2025

Jeg ønsker å melde inn en sak til behandling på det kommende årsmøtet i april 2025, angående de gjentatte vannlekkasjene fra taket i vårt bygg.

Bakgrunn:
Vi har over tid opplevd flere vannlekkasjer fra taket, noe som har medført skader i flere leiligheter. Vårt forsikringsselskap, Gjensidige, krever en ekstern vurdering fra takstmenn for å vurdere skadene. De takstmennene som har inspisert bygget utvendig, har rapportert at taket ser intakt ut. Imidlertid har de også påpekt at for å kunne gi en mer nøyaktig vurdering av takets tilstand, må hele taket fjernes for en grundig inspeksjon. Dette er en omfattende prosess som sannsynligvis vil medføre kostnader i millionklassen.

Forslag til vedtak:
Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å gjennomføre en fullstendig inspeksjon og eventuell renovering av taket, og at finansieringen av dette prosjektet skjer gjennom ekstraordinære innbetalinger fra sameierne.

Begrunnelse:
En grundig inspeksjon og eventuell renovering av taket er nødvendig for å forhindre ytterligere skader og opprettholde byggets verdi. Selv om kostnadene er betydelige, er det viktig å handle proaktivt for å unngå større utgifter i fremtiden. Ekstraordinære innbetalinger vil sikre at vi har tilstrekkelige midler til å dekke kostnadene ved dette nødvendige arbeidet.

Tilleggsinformasjon:

1. Finansiering:

• For å dekke kostnadene ved en eventuell takrenovering, vil det være nødvendig med ekstraordinære innbetalinger fra beboerne i Innherredsveien 48. Dette vil sikre at vi har tilstrekkelige midler til å gjennomføre nødvendige tiltak.

2. Belastning på styreleder:

• Dagens situasjon med gjentatte vannlekkasjer har ført til en betydelig belastning på styreleder, som ofte står overfor komplekse situasjoner uten klare svar. Dette understreker behovet for en langsiktig løsning på problemene.

Jeg ber om at denne saken inkluderes i sakslisten for årsmøtet i april 2025, slik at vi kan diskutere og beslutte nødvendige tiltak.

Mvh Ørjan Bjerkadal
Styreleder

Vedtak:
Sier ja til befaring for å kartlegge skadeomfang og innhenting av pristilbud.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Tanja Holmen
Anne Britt Reberg

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Anne Britt Reberg og Tanja Holmen ble gjenvalgt

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Håkon Bjørkly
Tobias Harøy Olsen

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Guro Lande

Protokoll for Strandveiparken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjell Jomar Aune (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Henriette Lysholm Winnberg (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Øyvind Paulsen Skaaden (sign.)	24.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Strandveiparken Borettslag torsdag 16.04.2026 kl. 18:00 - Styrerommet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder Tobb. Kjell Arne

Vedtak:
Valgt ble: Anne-Britt Reberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

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

Vedtak:
Valgt ble: Ingvind Skaaden

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede:

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 60,000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Balkong tilkoblet leilighetene

Innsendt av Øyvind Paulsen Skaaden

Som diskutert under årsmøte 2025 ble det vedtatt å undersøke muligheten for å ettermontere balkonger på alle leiligheter over bakkeplan.

Vedtak: Styrets innstilling vedtas

5.2 Tyveri i bod

Innsendt av Sindre Lillehaug

Hei. Har vært utallige innbrudd i bodene det siste året og dette gjelder så vidt jeg har forstått hovedsakelig de bodene der man ikke må gå inn gjennom garasjekjelleren. Dette er negativt for alle beboere da det er noe som må oppgis på egenerklæring ved salg og det fører dermed til lavere interesse/pris på leilighetene.

Vedtak: Dører sikret (Satt på beslag)

5.3 Verandadør

Hei. Flere av oss sliter med verandadører som ikke er tette. Når det blåser er det en høy pipelyd fordi det er ikke tett. Nå i -10 grader fryser det på inne nede ved gulvet og det blir frost- og fuktskader på gulv. Dette må taes tak i. Jeg får ikke til å legge ved bilder men jeg har dette ved spørsmål.

vennlig hilsen
Håkon Bjørkly

Vedtak: Alle skal skiftes ut.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Henriette Lysholm Winnberg

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Henriette L. Winnberg

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: ~~Per Elias Saksen~~ Tonja Gyrid Skaaden

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Guro Lande

I henhold til vedtektene må det velges minst to, høyst tre varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Guro Lande

Møteleder

Protokollvitne

Innkalling til ordinær generalforsamling i Strandveiparken Borettslag

Tid: Torsdag 16.04.2026 - kl. 18:00
Sted: Styrerommet

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Balkong tilkoblet leilighetene

Innsendt av Øyvind Paulsen Skaaden

Som diskutert under årsmøte 2025 ble det vedtatt å undersøke muligheten for å ettermontere balkonger på alle leiligheter over bakkeplan.

Forslag til vedtak: Ettersom resultatet fra undersøkelsen ikke er publisert, er forslaget å fortsette prosessen og presentere status på arbeidet gjort så langt.

Styrets innstilling: Styret har vært i dialog med Sameiet, og det er ikke anledning til å pålegge andre andelseiere en så stor utgift, og Sameiet har ikke midler til en slik utbygging.

5.2 Tyveri i bod

Innsendt av Sindre Lillehaug

Hei. Har vært utallige innbrudd i bodene det siste året og dette gjelder så vidt jeg har forstått hovedsakelig de bodene der man ikke må gå inn gjennom garasjekjelleren. Dette er negativt for alle beboere da det er noe som må oppgis på egenerklæring ved salg og det fører dermed til lavere interesse/pris på leilighetene.

Forslag til vedtak: Utbedre bodene som blir ranet, enten ved hjelp av stålrammer rundt dørene som gjør at det blir vanskelig å brekke opp. Eventuelt sveise igjen/plombere (i tilfelle det må være nødutgang) døren ut til bakgården, da det mest sannsynlig er denne de går inn gjennom.

Styrets innstilling: Saken meldes til Sameiet.

5.3 Verandadør

Hei. Flere av oss sliter med verandadører som ikke er tette. Når det blåser er det en høy pipelyd fordi det er ikke tett. Nå i -10 grader fryser det på inne nede ved gulvet og det blir frost- og fuktskader på gulv. Dette må taes tak i. Jeg får ikke til å legge ved bilder men jeg har dette ved spørsmål.

vennlig hilsen
Håkon Bjørkly

Forslag til vedtak: Ta opp dette med eierne og skrive en liste hvem det gjelder og hente inn anbud

Styrets innstilling: Dette er allerede besluttet i Sameiet 03.03.26.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Henriette Lysholm Winnberg

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Per Elias Saksen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Guro Lande

I henhold til vedtektene må det velges minst to, høyst tre varamedlemmer.

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

27.03.2026
Strandveiparken Borettslag
styret

Strandveiparken Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 849 284	1 849 204	1 886 200	0
Felleskostnader kapitaldel		1 635 623	1 743 996	1 651 500	0
Inntekter garasjer		19 440	19 440	19 440	0
Tillegg vedlikeholdsfond		50 028	50 012	50 000	0
Innbetaling IN-ordning		405 073	0	0	0
Sum driftsinntekter		**3 959 448**	**3 662 652**	**3 607 140**	**0**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-8 460	0	-8 460	0
Styrehonorar		-60 000	0	-60 000	0
Forretningsførerhonorar		-77 655	-87 973	-80 200	0
Eksterne honorar	2	-14 300	-19 751	-21 000	0
Kontingent/felleskostnader	3	-1 273 024	-1 179 048	-1 179 048	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-9 053	-27 955	-30 000	0
Løpende vedlikehold	5	-2 663	-2 063	-50 000	0
Forsikring		-7 326	-7 186	0	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-345 882	-309 243	-350 000	0
Eiendomsavgifter		-139 400	-147 348	-155 000	0
Andre driftsutgifter	6	-31 527	-13 772	-18 000	0
Tap på fordringer		0	-7 160	0	0
Sum driftskostnader		**-1 969 289**	**-1 801 499**	**-1 951 708**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**1 990 159**	**1 861 153**	**1 655 432**	**0**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		22 157	24 590	0	0
Finanskostnader		-639 319	-701 454	-695 000	0
Netto finansposter		**-617 162**	**-676 864**	**-695 000**	**0**
Resultat før skattekostnad		**1 372 997**	**1 184 289**	**960 432**	**0**
Ordinært resultat etter skatt		1 372 997	1 184 289	960 432	0
ÅRSRESULTAT	**7, 11**	**1 372 997**	**1 184 289**	**960 432**	**0**
Disponering av totalresultat:		1 372 997	1 184 289	960 432	0
Overført til annen egenkapital		967 924	1 184 289	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		405 073	0	0	0

Strandveiparken Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 13	51 194 295	51 194 295
Sum anleggsmidler		**51 194 295**	**51 194 295**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	0	67 664
Mellomregning Klare Finans	9	79 137	29 054
Opptjente renter		22 157	10 039
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	457 020	1 172 798
Sum omløpsmidler		**558 314**	**1 279 555**
SUM EIENDELER		**51 752 609**	**52 473 850**

Strandveiparken Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	155 000	155 000
Annen innskutt kapital	11	69 856	69 856
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	11	405 073	0
Annen egenkapital	11	11 671 604	10 703 680
Sum egenkapital		**12 301 533**	**10 928 536**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 12	337 776	337 776
Sum avsetninger og forpliktelser		**337 776**	**337 776**
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	13 195 670	15 012 239
Borettsinnskudd	13, 15	25 751 795	25 751 795
Sum langsiktig gjeld		**38 947 465**	**40 764 034**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 697	46 372
Skyldig off. myndigheter		0	10 500
Forskudd kunder		77 847	85 473
Påløpte renter		0	274 100
Påløpte kostnader		0	25 885
Annen kortsiktig gjeld		1 290	1 174
Sum kortsiktig gjeld		**165 834**	**443 504**
Sum gjeld		**39 451 075**	**41 545 314**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 752 609**	**52 473 850**
Pantstillelser	13	38 947 465	40 764 034

Sted:_____, dato:_____

Henriette Lysholm Winnberg
Leder

Per Elias Saksen
Styremedlem

Tanja Holmen
Styremedlem

Anne Britt Reberg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Om virksomheten:
Foretaket driver et borettslag i Trondheim kommune.
Borettslaget drives fra Innherredsveien 48, 7067 Trondheim.

Budsjettet for 2026 er ikke godkjent av styret derfor ingen tall for 2026.

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	8 460	0
Sum personalkostnader	**8 460**	**0**

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	14 300	13 260
Fakturerte tjenester	0	6 491
Sum eksterne honorarer	**14 300**	**19 751**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	1 273 024	1 179 048
Sum felleskostnad velforening/sameie	**1 273 024**	**1 179 048**

Boligselskapet er underlagt Seksjonsameiet Strandveiparken og betaler felleskostnader til selskapet for parkering, kabel-tv/internett og felleskostnader BL Innherredsveien 48.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	9 053	27 955
Sum drifts- og serviceavtaler	**9 053**	**27 955**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 663	2 063
Sum vedlikehold	**2 663**	**2 063**

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Generalforsamling/årsmøte	7 759	0
Bankgebyrer	901	2 543
Andre gebyrer	22 858	7 145
Andre kostnader	0	4 084
Sum andre driftsutgifter	**31 527**	**13 772**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**836 051**	**579 899**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 372 997	1 184 289
Avdrag lån	-1 411 496	-928 137
Avdrag IN ordning	-405 073	0
Årets endring i disponible midler	**-443 572**	**256 152**
Disponible midler i periodens slutt	**392 479**	**836 051**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-337 776**	**-337 776**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-337 776**	**-337 776**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**54 703**	**498 275**

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 194 295
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 194 295
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	51 194 295
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygningene er anskaffet i 2006.

Note 9 - 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 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	0	10 500
Bankinnskudd	457 020	1 162 298
Sum bankinnskudd	**457 020**	**1 172 798**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**10 928 536**	**9 744 247**
Annen innskutt EK 01.01	69 856	69 856
Overkurs/annen innskutt EK 31.12	**69 856**	**69 856**
Andelskapital 01.01	155 000	155 000
Andelskapital 31.12	**155 000**	**155 000**
Annen egenkapital 01.01	10 703 680	9 519 391
Årets resultat	1 372 997	1 184 289
Justering for innbetaling IN-ordning	-405 073	0
Annen egenkapital 31.12	**11 671 604**	**10 703 680**
Innbetalt IN-ordning i år	405 073	0
Egenkapital fra IN-ordning 31.12	**405 073**	**0**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**12 301 533**	**10 928 536**

Andelskapitalen er kr 155.000,- fordelt på 31 andeler à kr 5.000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2025	2024
Vedlikeholdsavsetning	337 776	337 776
Sum avsetninger	**337 776**	**337 776**

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2025
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**51 194 295**
Restgjeld 31.12	**38 947 465**

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	**14629744 20**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	4.281 %
Beregnet innfridd:	01.10.2036
Opprinnelig lånebeløp:	25 475 000
Lånesaldo 01.01:	15 012 239
Avdrag i perioden:	1 816 569
Lånesaldo 31.12:	**13 195 670**
Saldo 5 år frem i tid:	8 061 521
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	405 073
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	9 777
Andelssaldo 31.12:	**395 296**
Sum pantegjeld for lån:	**13 590 966**

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14629744 20	6	467 411	2 804 466
	10	452 721	4 527 210
	4	439 366	1 757 464
	1	424 676	424 676
	3	419 334	1 258 002
	4	413 992	1 655 968
	1	407 315	407 315
	1	360 574	360 574

Note 15 - INNSKUDD

	2025	**2024**
Borettsinnskudd	25 751 795	25 751 795
Sum innskudd	**25 751 795**	**25 751 795**

Resultat og balanse med noter for Strandveiparken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strandveiparken Borettslag

Styreleder	Henriette Lysholm Winnberg (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Anne Britt Reberg (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Tanja Holmen (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Per Elias Saksen (sign.)	13.03.2026

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Strandveiparken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Strandveiparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

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

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 23. mars 2026
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	**2026-03-23**

Identification

bankID Halvorsen, Harald

Signicat

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

Årsmelding 2025 for Strandveiparken Borettslag

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Strandveiparken Borettslag for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Henriette Lysholm Winnberg
Styremedlem, Anne Britt Reberg
Styremedlem, Tanja Holmen
Styremedlem, Per Elias Saksen
Varamedlem, Guro Lande

Styrets arbeid i siste periode

I løpet av 2025 har styret hatt fire styremøter.

IN-avtale kom på plass i 2024, og nå har flere benyttet seg av muligheten til å betale ned sin andel av fellesgjelden.

Byggearbeideidene på nabotomten har fortsatt, og det har vært dialog mellom sameiet og utbygger om avvik fra plantegningene. Både sameiet og borettslaget har kommet med merknader til endringer i byggeprosjektet, blant annet en brannvegg mot Innherredsveien 48 og utvendig trapp.

Taket i Innherredsveien 48 ble utbedret som følge av flere vannlekkasjer.

Det har vært gjentatte innbrudd i kjellerbodene i bygget. Å få bukt med dette problemet, er en prioritert oppgave for sameiestyret i 2026.

Styret i Strandveiparken Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2026

Innkalling til ordinær generalforsamling i Strandveiparken Borettslag

Tid: Torsdag 24.04.2025 - kl. 17:30
Sted: Styrerommet

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 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Balkong for 2,3,4 og 5 etasje.

Hei. Jeg ønsker å lufte tanken om å se på anbud for balkong til bygget. Nabobyggene har dette og jeg vil tro dette kan være med på å gjøre boligene våre attraktive og moderne. Vi har gode solmuligheter og bør utnytte plassen best mulig.

Forslag til vedtak: Eventuelt innhente anbud og forhøre oss med eiere. Må dette være enstemmig vedtatt eller kan flertallet bestemme?

Styrets innstilling: Siden denne saken berører to etasjer i borettslaget og to etasjer i sameiet, er det nødvendig å gå i dialog med sameiet om et slikt anbud. Innstilling: Borettslaget går i dialog med sameiet om muligheten for å bygge verandaer.

5.2 Mulighet for å bygge balkonger i Innherredsveien 48

Nå som Innherredsveien blir miljøgate vil det åpne for mulighet til å bygge balkonger på leilighetene. Dette kan blant annet ses på det nye bygget som bygges ved siden av oss. Ved å bygge balkong på leilighetene vil man få en vesentlig verdiøkning på leilighetene i forhold til kostnaden ved dette.

Forslag til vedtak: Undersøke interesse for dette blant beboere og eventuelt hva det vil koste.

Styrets innstilling: Viser til innstilling i forrige sak.

5.3 Vannlekkasjer fra taket – forslag til sak på årsmøtet i april 2025

Jeg ønsker å melde inn en sak til behandling på det kommende årsmøtet i april 2025, angående de gjentatte vannlekkasjene fra taket i vårt bygg.

Bakgrunn:
Vi har over tid opplevd flere vannlekkasjer fra taket, noe som har medført skader i flere leiligheter. Vårt forsikringsselskap, Gjensidige, krever en ekstern vurdering fra takstmenn for å vurdere skadene. De takstmennene som har inspisert bygget utvendig, har rapportert at taket ser intakt ut. Imidlertid har de også påpekt at for å kunne gi en mer nøyaktig vurdering av takets tilstand, må hele taket fjernes for en grundig inspeksjon. Dette er en omfattende prosess som sannsynligvis vil medføre kostnader i millionklassen.

Forslag til vedtak:
Jeg foreslår at årsmøtet vedtar å gjennomføre en fullstendig inspeksjon og eventuell renovering av taket, og at finansieringen av dette prosjektet skjer gjennom ekstraordinære innbetalinger fra sameierne.

Begrunnelse:
En grundig inspeksjon og eventuell renovering av taket er nødvendig for å forhindre ytterligere skader og opprettholde byggets verdi. Selv om kostnadene er betydelige, er det viktig å handle proaktivt for å unngå større utgifter i fremtiden. Ekstraordinære innbetalinger vil sikre at vi har tilstrekkelige midler til å dekke kostnadene ved dette nødvendige arbeidet.

Tilleggsinformasjon:

1. Finansiering:

• For å dekke kostnadene ved en eventuell takrenovering, vil det være nødvendig med ekstraordinære innbetalinger fra beboerne i Innherredsveien 48. Dette vil sikre at vi har tilstrekkelige midler til å gjennomføre nødvendige tiltak.

2. Belastning på styreleder:

• Dagens situasjon med gjentatte vannlekkasjer har ført til en betydelig belastning på styreleder, som ofte står overfor komplekse situasjoner uten klare svar. Dette understreker behovet for en langsiktig løsning på problemene.

Jeg ber om at denne saken inkluderes i sakslisten for årsmøtet i april 2025, slik at vi kan diskutere og beslutte nødvendige tiltak.

Mvh Ørjan Bjerkadal
Styreleder

Forslag til vedtak: Sier ja til befaring for å kartlegge skadeomfang og innhenting av pristilbud.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Tanja Holmen
Anne Britt Reberg

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Håkon Bjørkly
Tobias Harøy Olsen

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.

09.04.2025
Strandveiparken Borettslag
styret

Strandveiparken Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 849 204	1 689 960	1 849 168	1 886 200
Felleskostnader kapitaldel		1 743 996	1 625 880	1 744 000	1 651 500
Inntekter garasjer		19 440	19 440	19 440	19 440
Tillegg vedlikeholdsfond		50 012	0	50 000	50 000
Sum driftsinntekter		**3 662 652**	**3 335 280**	**3 662 608**	**3 607 140**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	0	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar		0	-60 000	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-87 973	-90 072	-96 100	-80 200
Honorar administrative tjenester		0	-2 025	0	0
Eksterne honorar	2	-19 751	-19 361	-18 000	-21 000
Kontingent/felleskostnader	3	-1 179 048	-1 050 192	-1 179 048	-1 179 048
Drifts- og serviceavtaler	4	-27 955	0	-17 000	-30 000
Løpende vedlikehold	5	-2 063	-27 794	-2 000	-50 000
Forsikring		-7 186	0	0	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-309 243	-474 199	-470 000	-350 000
Eiendomsavgifter		-147 348	0	0	-155 000
Andre driftsutgifter	6	-13 772	-11 261	-18 000	-18 000
Tap på fordringer	9	-7 160	0	0	0
Sum driftskostnader		**-1 801 499**	**-1 743 364**	**-1 868 608**	**-1 951 708**
DRIFTSRESULTAT		**1 861 153**	**1 591 916**	**1 794 000**	**1 655 432**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		24 590	19 433	0	0
Finanskostnader		-701 454	-502 462	-780 000	-695 000
Netto finansposter		**-676 864**	**-483 029**	**-780 000**	**-695 000**
Resultat før skattekostnad		**1 184 289**	**1 108 887**	**1 014 000**	**960 432**
Ordinært resultat etter skatt		1 184 289	1 108 887	1 014 000	960 432
ÅRSRESULTAT	**7, 11**	**1 184 289**	**1 108 887**	**1 014 000**	**960 432**
Disponering av totalresultat:		1 184 289	1 108 887	1 014 000	960 432
Overført til annen egenkapital		1 184 289	1 108 887	0	0

Strandveiparken Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	8, 13	51 194 295	51 194 295
Sum anleggsmidler		**51 194 295**	**51 194 295**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	67 664	0
Mellomregning Klare Finans	9	29 054	0
Opptjente renter	9	10 039	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 172 798	1 047 276
Sum omløpsmidler		**1 279 555**	**1 047 276**
SUM EIENDELER		**52 473 850**	**52 241 571**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	155 000	155 000
Annen innskutt kapital	11	69 856	69 856
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	10 703 680	9 519 391
Sum egenkapital		**10 928 536**	**9 744 247**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 12	337 776	337 776
Sum avsetninger og forpliktelser		**337 776**	**337 776**
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	15 012 239	15 940 376
Borettsinnskudd	13, 15	25 751 795	25 751 795
Sum langsiktig gjeld		**40 764 034**	**41 692 171**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 372	0
Skyldig off. myndigheter		10 500	0
Forskudd kunder		85 473	50 096
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	68 460
Påløpte renter		274 100	220 642
Påløpte kostnader		25 885	0
Annen kortsiktig gjeld		1 174	128 180
Sum kortsiktig gjeld		**443 504**	**467 378**
Sum gjeld		**41 545 314**	**42 497 324**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 473 850**	**52 241 571**
Pantstillelser	13	40 764 034	41 692 171

Sted:_____, dato:_____

Henriette Lysholm Winnberg Leder	Per Elias Saksen Styremedlem	Tanja Holmen Styremedlem

Anne Britt Reberg
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Note 1 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	0	8 460
Sum personalkostnader	**0**	**8 460**

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	13 260	12 610
Fakturerte tjenester	6 491	6 751
Sum eksterne honorarer	**19 751**	**19 361**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder fakturering vedr. avsl. av forr.førselen fra Kjeldsberg Boligforvaltning AS.

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	1 179 048	1 050 192
Sum felleskostnad velforening/sameie	**1 179 048**	**1 050 192**

Boligselskapet er underlagt Seksjonsameiet Strandveiparken og betaler felleskostnader til selskapet for parkering, kabel-tv/internett og felleskostnader BL Innherredsveien 48.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	27 955	0
Sum drifts- og serviceavtaler	**27 955**	**0**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 063	0
Sum vedlikehold	**2 063**	**27 794**

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Telefon og porto	0	3 955
Bankgebyrer	2 543	6 394
Andre gebyrer	7 145	58
Tilskudd bomiljø	0	845
Andre kostnader	4 084	9
Sum andre driftsutgifter	**13 772**	**11 261**

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**579 899**	**0**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 184 289	1 108 887
Avdrag lån	-928 137	0
Andre finansielle transkasjoner	0	69 856
Årets endring i disponible midler	**256 152**	**1 108 887**
Disponible midler i periodens slutt	**836 051**	**579 899**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-337 776**	**0**
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-337 776**	**-337 776**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**498 275**	**242 123**

Pga. skifte av forr.fører vil ikke tallene i 2023 regnskapet være helt korrekte, men disp. milder ved årets slutt er riktig.

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 194 295
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 194 295
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	51 194 295
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygningene er anskaffet i 2006.

Note 9 - 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 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	10 500	0
Bankinnskudd	1 162 298	1 047 276
Sum bankinnskudd	**1 172 798**	**1 047 276**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**9 744 247**	**0**
Overkurs/annen innskutt EK 01.01	69 856	0
Endring overkurs/annen innskutt EK	0	69 856
Overkurs/annen innskutt EK 31.12	**69 856**	**69 856**
Andelskapital 01.01	155 000	0
Endring andelskapital	0	155 000
Andelskapital 31.12	**155 000**	**155 000**
Annen egenkapital 01.01	9 519 391	0
Årets resultat	1 184 289	1 108 887
Annen egenkapital 31.12	**10 703 680**	**9 519 391**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**10 928 536**	**9 744 247**

Andelskapitalen er kr 155.000,- fordelt på 31 andeler à kr 5.000,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 12 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Vedlikeholdsavsetning	337 776	337 776
Sum avsetninger	**337 776**	**337 776**

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**51 194 295**
Restgjeld 31.12	**40 764 034**

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:	Oppføringslån
Lånenummer:	**14629744 20**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	4.705 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.10.2036
Opprinnelig lånebeløp:	25 475 000
Lånesaldo 01.01:	15 940 376
Avdrag i perioden:	928 137
Lånesaldo 31.12:	**15 012 239**
Saldo 5 år frem i tid:	9 594 832

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 14629744 20	6	516 290	3 097 740
	10	500 064	5 000 640
	4	485 313	1 941 252
	1	469 086	469 086
	3	463 186	1 389 558
	4	457 285	1 829 140
	1	449 910	449 910
	1	436 634	436 634
	1	398 281	398 281

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	25 751 795	25 751 795
Sum innskudd	**25 751 795**	**25 751 795**

Resultat og balanse med noter for Strandveiparken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strandveiparken Borettslag

Styreleder	Henriette Lysholm Winnberg (sign.)	09.04.2025
Styremedlem	Anne Britt Reberg (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Per Elias Saksen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Tanja Holmen (sign.)	08.04.2025

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

+47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Strandveiparken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Strandveiparken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

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

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

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 9. april 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Halvorsen, Harald	**2025-04-09**

Identification



Halvorsen, Harald

SIGNICAT

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

Årsmelding 2024 for Strandveiparken Borettslag

Årsmelding Strandveiparken borettslag 2025

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Strandveiparken Borettslag for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Henriette Lysholm Winnberg
Styremedlem, Anne Britt Reberg
Styremedlem, Tanja Holmen
Styremedlem, Per Elias Saksen
Varamedlem, Tobias Harøy Olsen
Varamedlem, Håkon Bjørkly

Styrets arbeid i siste periode

I løpet av 2024 har styret hatt fire styremøter.

Borettslaget har byttet forretningsfører til TOBB. Vi har også i perioden fått på plass en IN -avtale (individuell nedbetalingsavtale). Denne er aktiv fra 01.04.25.

Året har forøvrig vært preget av byggearbeider på nabotomten med de utfordringer det fører med seg. Samarbeidet med utbygger har i hovedsak gått via styreleder i sameiet, og det har vært god informasjonsflyt.

I Innherredsveien 48 har det vært flere vannskadesaker. De berørte leilighetene tilhører ikke borettslaget, men bygget er jo felles. Borettslaget og sameiet er i løpende dialog om nødvendige tiltak.

Styret i Strandveiparken Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 442

Arkivsak: 24942.99

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STRANDVEIPARKEN MED TILLIGGENDE BEBYGGELSE.

Planen er datert	:16.08.2001
Dato for siste revisjon av plankartet	:15.05.2003
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	:09.05.2003
Dato for Bystyrets vedtak	:28.08.2003
Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak	: 28.08.2003

§ 1 GENERELT

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

§ 2 FORMÅL

Området er regulert til følgende formål: Byggeområder
Fellesområder
Offentlig park
Offentlig trafikkområder
Spesialområder

§ 3 BYGGEOMRÅDE

Kvartalet Strandveien B Fjæregate B Innherredsveien.

§ 3.1 Område A: Ny bebyggelse langs Innherredsveien.
Området reguleres til blandet formål bolig/forretning. Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot gate. Ny bebyggelse mot Innherredsveien kan maksimalt bygges i 4 etasjer. Maksimalt tillatt kotehøyde for gesims og møne er påført plankartet. Det er ikke tillatt med boliger i 1. etg. mot Innherredsveien. Leilighetene skal ha gjennomlys og sikres gode oppholds- og utearealer. For ettroms boliger kan det aksepteres at de mangler gjennomlys. De skal da ha tilgang til gode felles- og utearealer.

Hjørneløsning mot rundkjøring og overganger mellom bebyggelse mot Innherredsveien og Strandveien må gis spesiell omtanke. Bebyggelsen langs Innherredsveien utformes og avtrappes i flere volumer som anbefalt i *"En formingsrettleder for murhusbebyggelse av "Lademo-typen""*. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 40 grader B 45 grader.

§ 3.2 Område B: Ny bebyggelse mot Strandveien.
Området reguleres til boligformål. 1.etasje / sokkeletasje mot Strandveien kan tillates tatt i bruk med butikker/kontor for å forsterke Strandveiens funksjon som attraktiv bygate.

Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinje mot gate. Den nye bebyggelsen mot Strandveien kan maksimalt bygges i 3 etasjer. Maksimalt tillatt kotehøyde for gesims og møne er påført plankartet. Bebyggelsen skal gjenopprette fasadelivet mot Strandveien og tilpasses dimensjonene her, samtidig som det sikres god, åpen forbindelse mellom Strandveiparken og det indre fellesarealet i kvartalet.

§ 3.3 Område C, D og F: Eksisterende bebyggelse.

Områdene reguleres til boligformål.

C , D , Strandveien 9-11-15 og Fjæregata 6 inngår i planen som bevaringsverdig bebyggelse. Det henvises til § 4. i disse bestemmelser.

Strandveien 19 og 21 har adkomst fra Strandveien.

§ 3.4 Parkering.
Ny bebyggelse i område A og B skal inneholde parkeringskjeller. Innkjøring skal være fra Fjæregate. Før krysset Fjæregate/Innherredsveien åpnes for innkjøring skal parkeringskjeller ha innkjøring fra rundkjøring via Strandveien. Se plan for midlertidig trafikkløsning.
Parkeringskjeller bør dimensjoneres for også å dekke parkeringsbehovet for deler av den eksisterende bebyggelsen i området.
Parkeringsplan skal utarbeides i forbindelse med bebyggelsesplan.

§ 3.5 Ved valg av fasademateriale, fargesetting og utforming av ny bebyggelse skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse innenfor området.
Fasademateriale og fargesetting skal underlegges særskilt behandling.

§ 3.6 Tilgjengelighet, livsløpsstandard.
Der det er mulig skal det tilrettelegges for livsløpsstandard.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

§ 4.1 Område D: Del av Svartlamoen
Strandveien 19 og 21 reguleres til spesialområde for bevaring av kulturmiljø/byøkologisk forsøksområde. Reguleringsbestemmelsene for Svartlamoen, vedtatt av Bystyret 22.11,2001, sak 0149/01, gjelder for dette området (plan 219a).

§ 4.2 Område E: Tidligere jernbanestasjon.
Området reguleres til kontor/allmennyttig formål. Dette innebærer bruk til feks. kafé, kontor, galleri og lignende. Eksisterende bygg inngår i planen og skal bevares. NSB kan gjenåpne holdeplass for Trønderbanen.
Nødvendig tilbygg/endring i forbindelse med oppgradering, eventuelt formålsendring, skal forelegges byantikvar til uttalelse.

§ 4.3 Område F. og deler av C: Østersundsgate 4, 6 og 8, bakbygninger, og Strandveien 9,11, 15 og Fjæregate 6.
Eksisterende bolighus skal bevares. Bebyggelsen tillates ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende. Melding eller søknad om tiltak skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 5 FELLESOMRÅDER

§ 5.1 Lek B uteopphold.
Felles uteareal i kvartalet Strandveien/Fjæregate og i Østersundsgate skal opparbeides til attraktivt ute-/lekeareal samtidig med ny bebyggelse.

§ 5.2 F1 B fellesareal for beboere i Strandveien 9 og 11 og Fjæregate, 2, 4 og 6 samt ny bebyggelse i kvartalet.
F2 B fellesareal for beboere i Østersundsgate 4, 6 og 8 og Strandveien 19 og 21.

§ 5.3 P1 B felles parkering for brukere av felt E.
P2 B felles parkering for Østersundsgate 4, 6, og 8 og Strandveien 19 og 21.

§ 6 OFFENTLIG FRIOMRÅDE B PARK.

§ 6.1 Strandveiparken.
Strandveiparken skal opparbeides til et attraktivt leke- og rekreasjonsområde for beboere i alle aldersklasser. Området skal skjermes for støy fra gater og jernbane. Det gjelder egne bestemmelser om krav til plan og rekkefølge i opparbeidelse.
Skulpturen "Vikingens ferd" skal plasseres i parken.

§ 6.2 Offentlig friområde B Østersundsgate 2.
Området opparbeides til park etter godkjent plan.

§ 7 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE.

§ 7.1 Kjøreveg.
Arealet omfatter kjøreveg og parkeringsplasser. Arealet skal gis fast dekke og utføres med kantstein mot fortau og tilstøtende arealer.

§ 7.2 Forhager.
Fortau langs bebyggelsen i Strandveien kan opparbeides med forhage foran bygningene som vist i planen med en bredde på 3 m. Forhagene skal gis en helhetlig utforming med felles gjerde.

§ 7.3 Gang- og sykkeltrafikk.
Gang- og sykkeltrafikk gjennom området skal gis prioritet ved detaljering, utforming og opparbeidelse av offentlige trafikkarealer.

§ 7.4 Parkering.
Offentlige parkeringsplasser på bakkeplan er vist på kartet.

§ 7.5 Jernbanestasjon.
NSB kan gjenåpne jernbanestasjon i området.

§ 8 ANDRE BESTEMMELSER.

§ 8.1 Midlertidig avkjørsel. Tidsbegrenset regulering.
Innkjøring fra området skal bli fra Innherredsveien til Fjæregate. Krysset Innherredsveien/Fjæregate kan ikke åpnes før E6 øst er gjennomført og trafikken i Innherredsveien redusert.
Midlertidig innkjøring til ny bebyggelse i kvartalet blir fra rundkjøringen til Strandveien, men stenges for gjennomkjøring forbi Strandveien 9. Midlertidig trafikkløsning er vist på plankartet. Når krysset Innherredsveien/Fjæregate åpnes for innkjøring stenges undergang i Strandveien under Meråkerbanen for biltrafikk. Midlertidig avkjørsel fra rundkjøring stenges og all adkomst til bebyggelse blir fra Fjæregate via Innherredsveien.

§ 8.2 Plankrav.
Før utbygging skal det foreligge godkjent parkplan som ivaretar behovet for sikkerhet/støyskjerming, areal for ballspill, lek, opphold/rekreasjon og gangveiforbindelse til fotgjengerunderganger/-overganger under Meråkerbanen og Dyre Halses gate.
Parken skal opparbeides samtidig med ny bebyggelse.

§ 8.3 Tiltak mot støy
Fasader, herunder ventilasjon, skal støyskjermes slik at gjeldende forskrifter for innendørs støy ivaretas.
Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.
For å kunne forutsette lufting mot den rolige siden av bygningen, stilles det krav om at leilighetene skal være gjennomgående.

§ 8.4 Utomhusplan.
Utomhusplan for opparbeiding av arealene regulert til offentlige trafikk- og fellesområder skal følge søknaden om byggetillatelse og godkjennes som del av denne. Utomhusplanen skal vise bruken av arealet ved møblering/belysning, terrengbearbeiding, beplantning og belegning.

§ 8.5 Ledningsplan.
Ved byggemelding skal det foreligge ledningsplan.

§ 8.6 Boligsammensetning
Den nye bebyggelsen skal ha en variert boligsammensetning. Det bør være en andel på 20 - 30% små ett- og toroms boliger, samtidig som tre- og fireroms boliger innpasses.

§ 8.7. Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg.

.....

Bystyrets vedtak av 28.08.2003 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Strandveiparken med tilliggende bebyggelse med følgende endringer:

Bygningsrådet vedtar at det i bebyggelsen mot Innherredsvegen maksimalt kan bygges 4 etasjer. Den nye bebyggelsen langs Strandvegen kan maksimalt bygges i 3 etasjer.
Reguleringsbest. § 3.1, 2.avsnitt siste setning endres til:
Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 40-45 grader.

Begrunnelse
Høydefastsettelsen tar her utgangspunkt i Fjæregata 2 som har en vesentlig lavere gesimshøyde enn tidligere Apotek Ladejarlen, Innherredsvegen 50.
Dette vil gi en bebyggelse som er i tråd med den øvrige bebyggelsen på Lademoen.

Rundkjøringsområdet preges i dag av delområder med svært ulik karakter.
Prinsippet som nå følges er at delområdene får prege hver sin sektor av rundkjøringen, og at den nye bebyggelsen nå tilpasses den eksisterende bebyggelsen på en naturlig måte.

Vedtaket fattes i medhold av plan-og bygningslovens § 27-2 nr.1.

Følgende FLERTALLSMERKNAD fra Byutviklingskomiteen følger saken:
Det forutsettes at holdeplassen beholder navnet "Lademoen Stasjon".

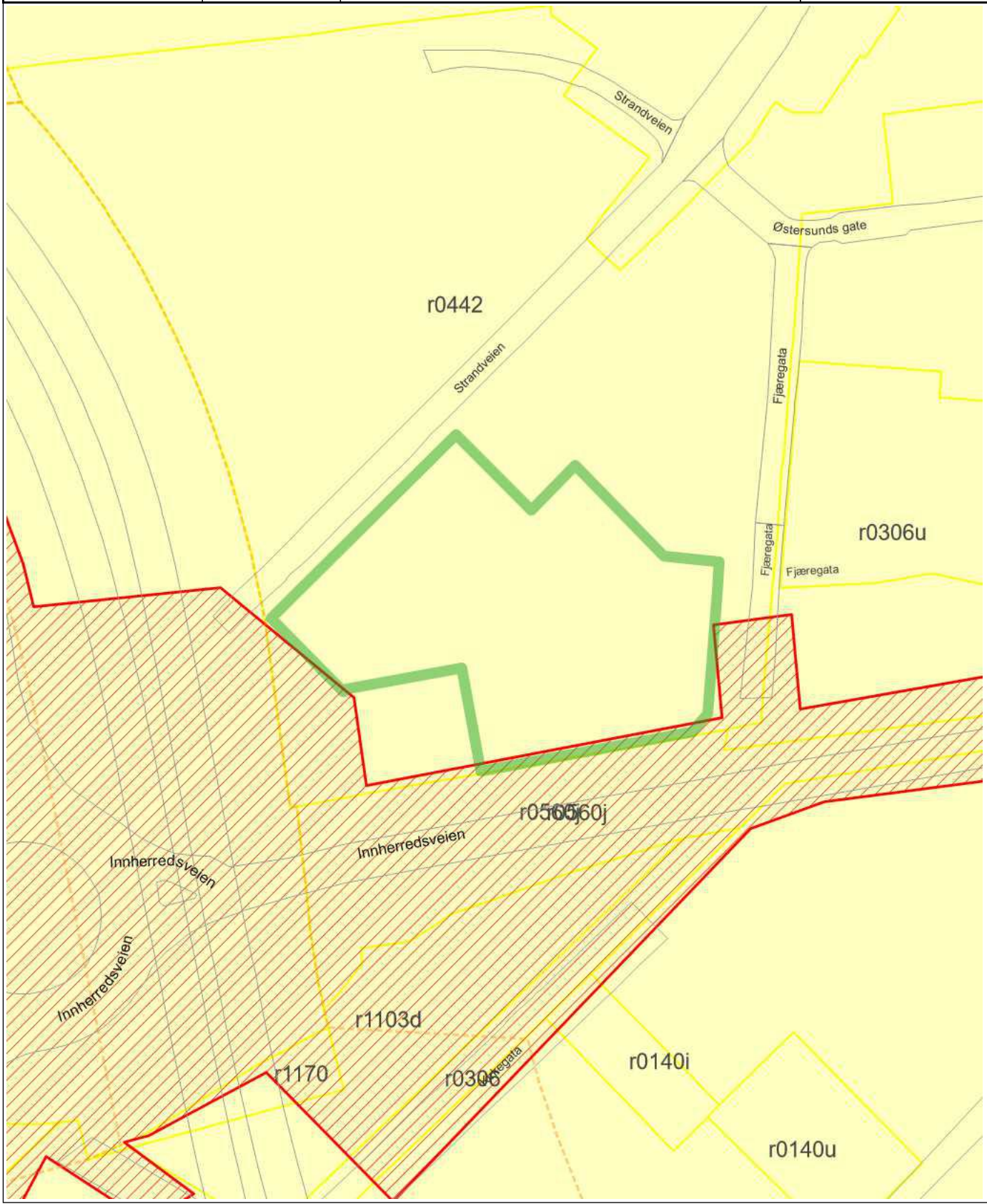
(Adm. Merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvr med vedtaket).

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 713	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Innherredsveien 48 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Veg

Riksveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå



RpOmråde igangsatt

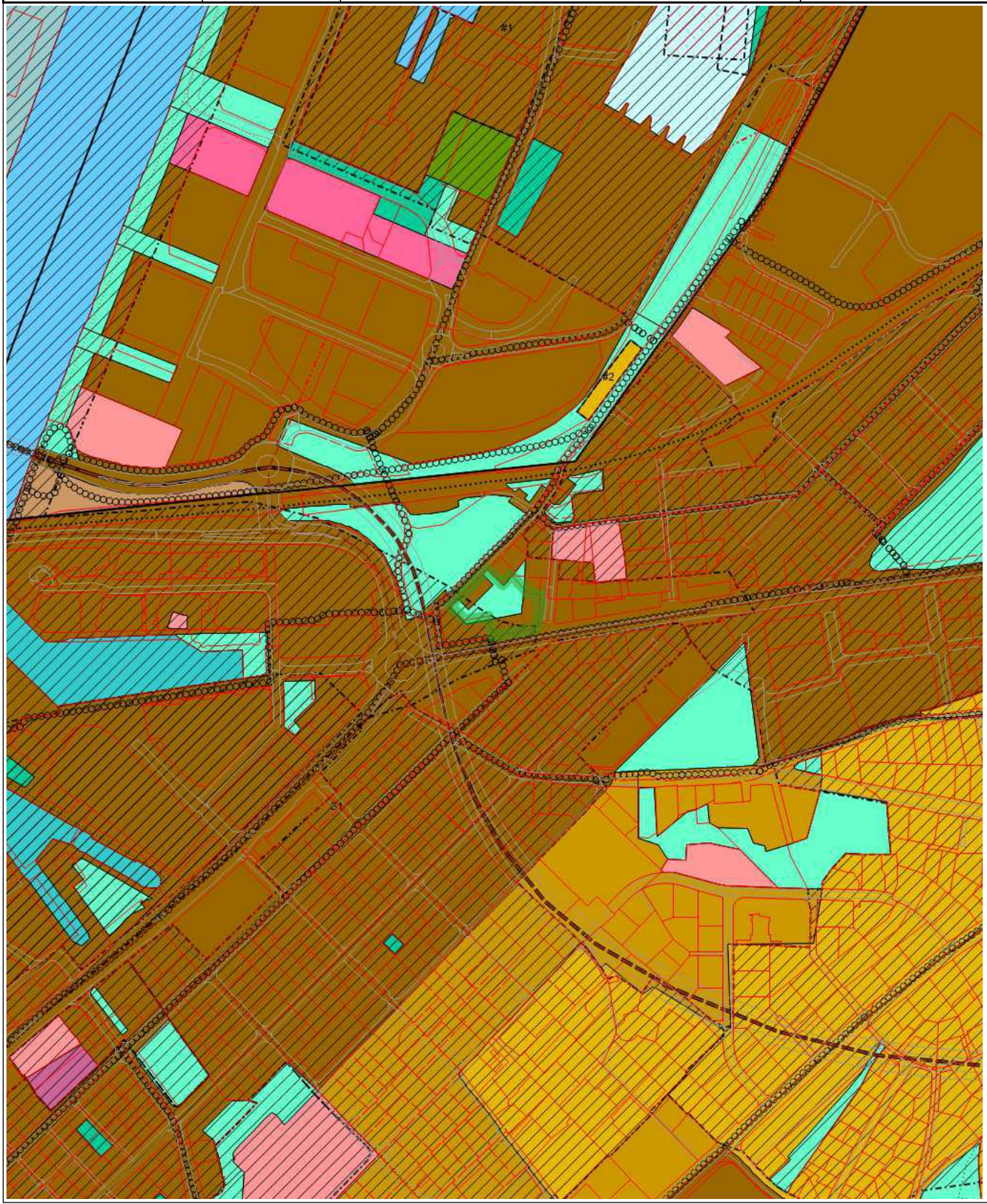
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 713	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Innherredsveien 48 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #1 Kaibasert næring
- Bestemmelsesområde #2 Byøkologisk forsøksområde
- Bestemmelsesområde #3 Mobilitetsfunksjon
- Bestemmelsesområde #4 Sjøbad Strandveikaia
- Hensyn annen fare (avfallsdeponi)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Fjernveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Småbåthavn



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)
- Område for forretning (120)
- Område for almennyttig bebyggelse (170)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)
- Nettstasjon

SPESIALOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)
- Bevaringsområder

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Gang-/sykkelveg (320)
- Parkeringsplass (333)
- Jernbane (350)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel/parkering (710)
- Felles oppholdsareal (750)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Anlegg for lek (430)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Område for bolig/forretning
- Område for forretning/ almennyttig formål

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg
- Anvisning av avkjørsel

442

TILLATT BYGGEHØYDE ER ANGITT I METER I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser for

Strandveiparken med omkringliggende bebyggelse

MÅLESTOKK: 1:1000

KARTBLAD: E31

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
høyder og rev. skravur	11.02.02	sc			
veiføringer, parkering mm	24.02.03	sc			
møne høyde	15.05.03	sc			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Bygningsrådet/Planutvalget	19.03.02	
Offentlig ettersyn	17.04.02-24.05.02	
Bygningsrådet/Planutvalget	17.06.03	
Miljø-og byutviklingskomiteen	14.08.03	
Godkjent i Bystyret	28.08.03	

Planen er utarbeidet av: ARC Arkitekter AS

Planen er fremmet av: Nedre Elvehavn AS

REGULERINGSPLAN NR. R442

TEGNET | SAKSBEH.

DATO: 16.08.2001 | ARKIVNUMMER: | eh | sc

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 99/24942 **R 442**

Strandveiparken med tilliggende bebyggelse, reguleringsplan + bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan og bygningsloven av 14. juni 1985, har Trondheim bystyre i

møte 28.08.03 sak B 124/03 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Kari Hjørnes — Rita Ottervik

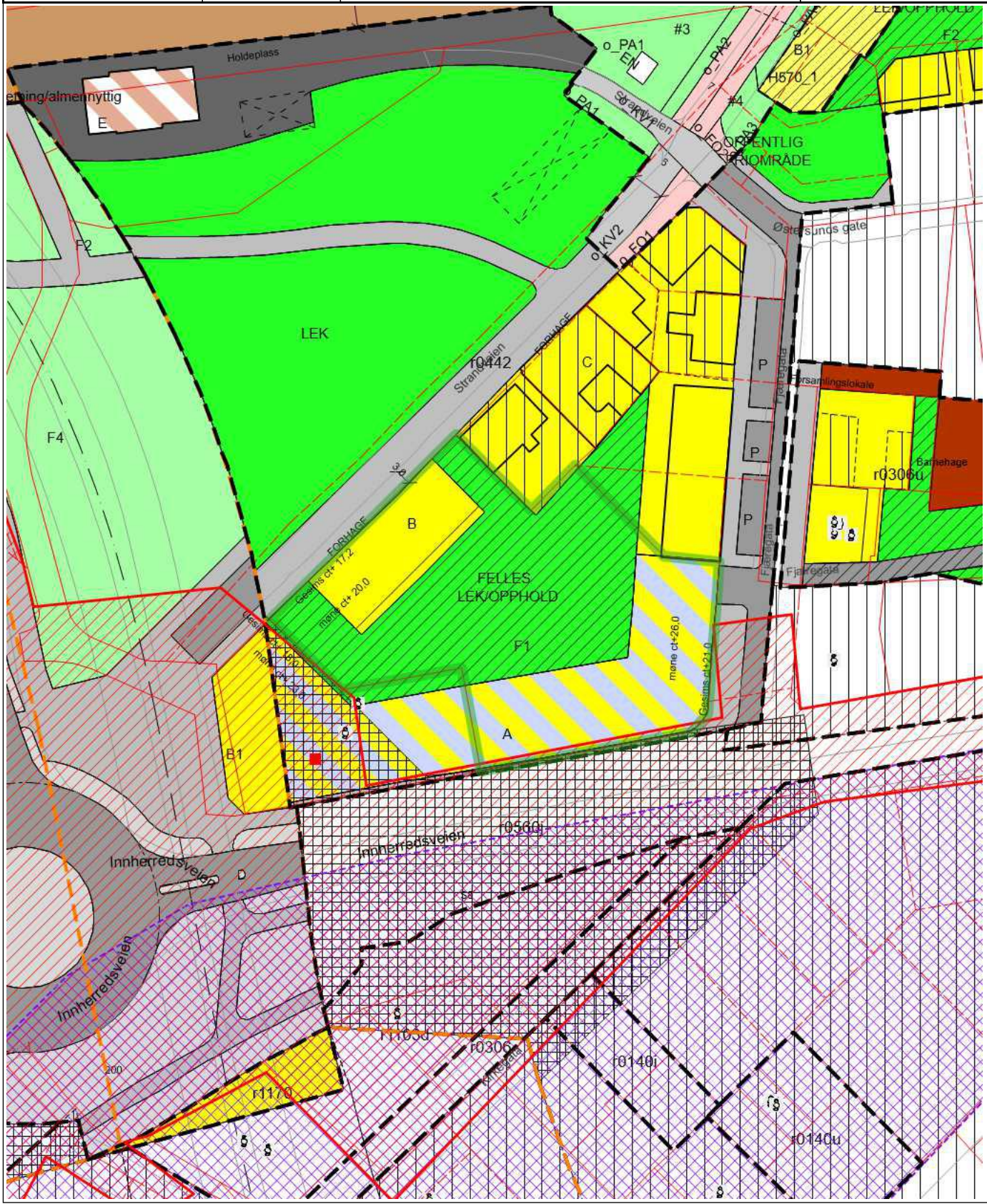
Formannskapssekretær — Ordfører

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 410	Bnr: 713	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Innherredsveien 48 7067 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- Midlertidig forbud mot tiltak
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig trafikkområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bolig
- Almennyttig formål - barnehage
- Almennyttig formål - forsamlingslokale
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Jernbane
- Park
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Bolig/Forretning
- Annet kombinert formål
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Sykkelveg/-felt
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Restriksjonsområde flyplass
- Gang-/sykkelveg

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

NCC Construction AS
Travbaneveien 3

N-7491 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Toril Nordal	04/24629/ oppgis ved alle henv.		15.02.2007

Innherredsveien 48, ferdigattest for leilighetsbygg

Byggested:	**Innherredsveien 48** Gnr.: **410** Bnr.: **713**
Ansvarlig søker:	**arc arkitekter as, NCC Construction AS**
Tiltakshaver:	**Strandveiparken Eiendom AS c/o Nedre Elvehavn as**
Tiltaksart:	**Nybygg**
Bygningstype:	**Boligblokk på 3 eller 4 etasjer**

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 12.01.07.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 2990/04, FBR IP 565/05, FBR IP 1141/05, FBR IP 1782/05 og FBR IP 2664/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Toril Nordal
saksbehandler

Kopi:
Strandveiparken Eiendom AS c/o Nedre Elvehavn as, TMV-kaia 1, 7014 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

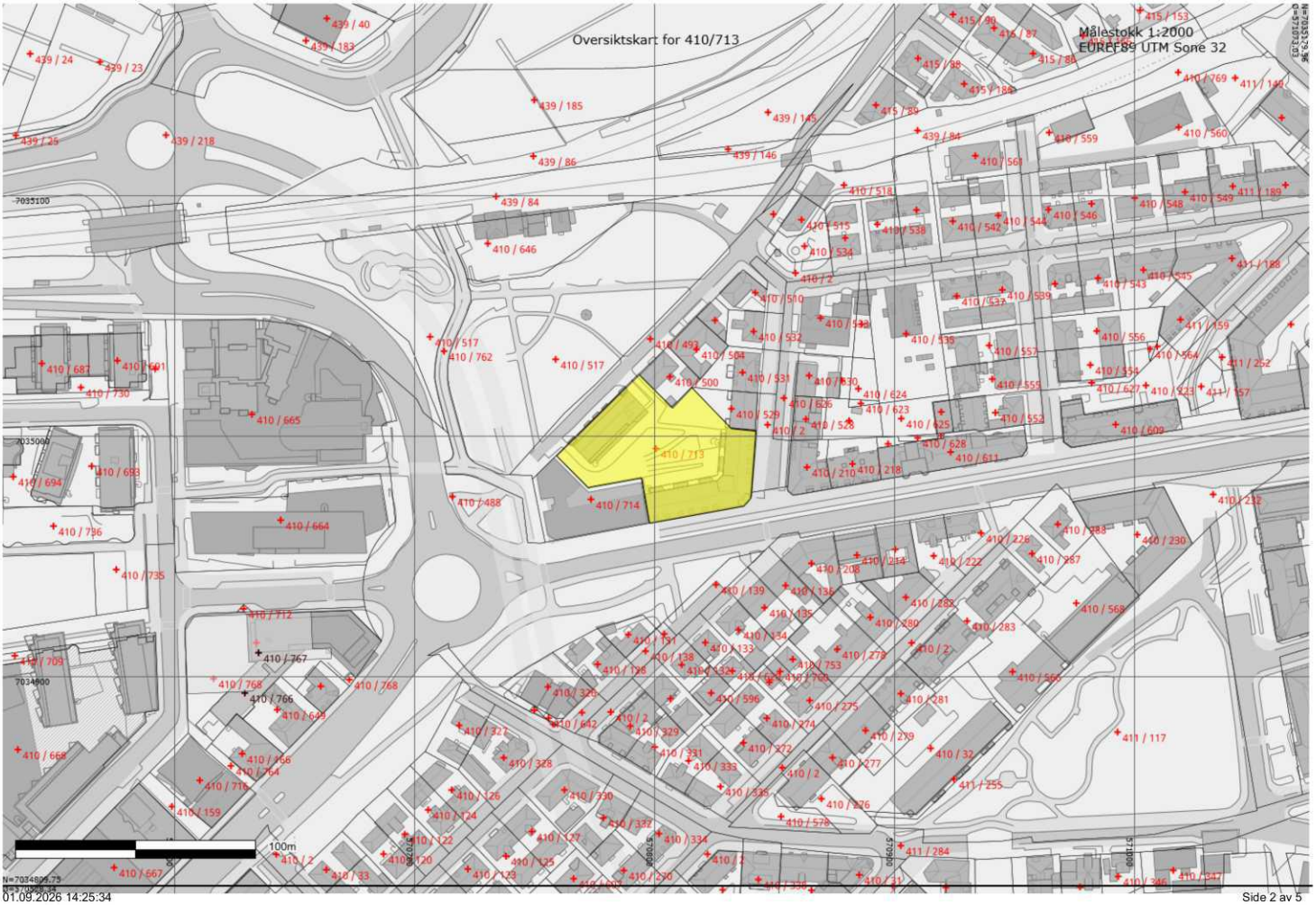
Trondheim

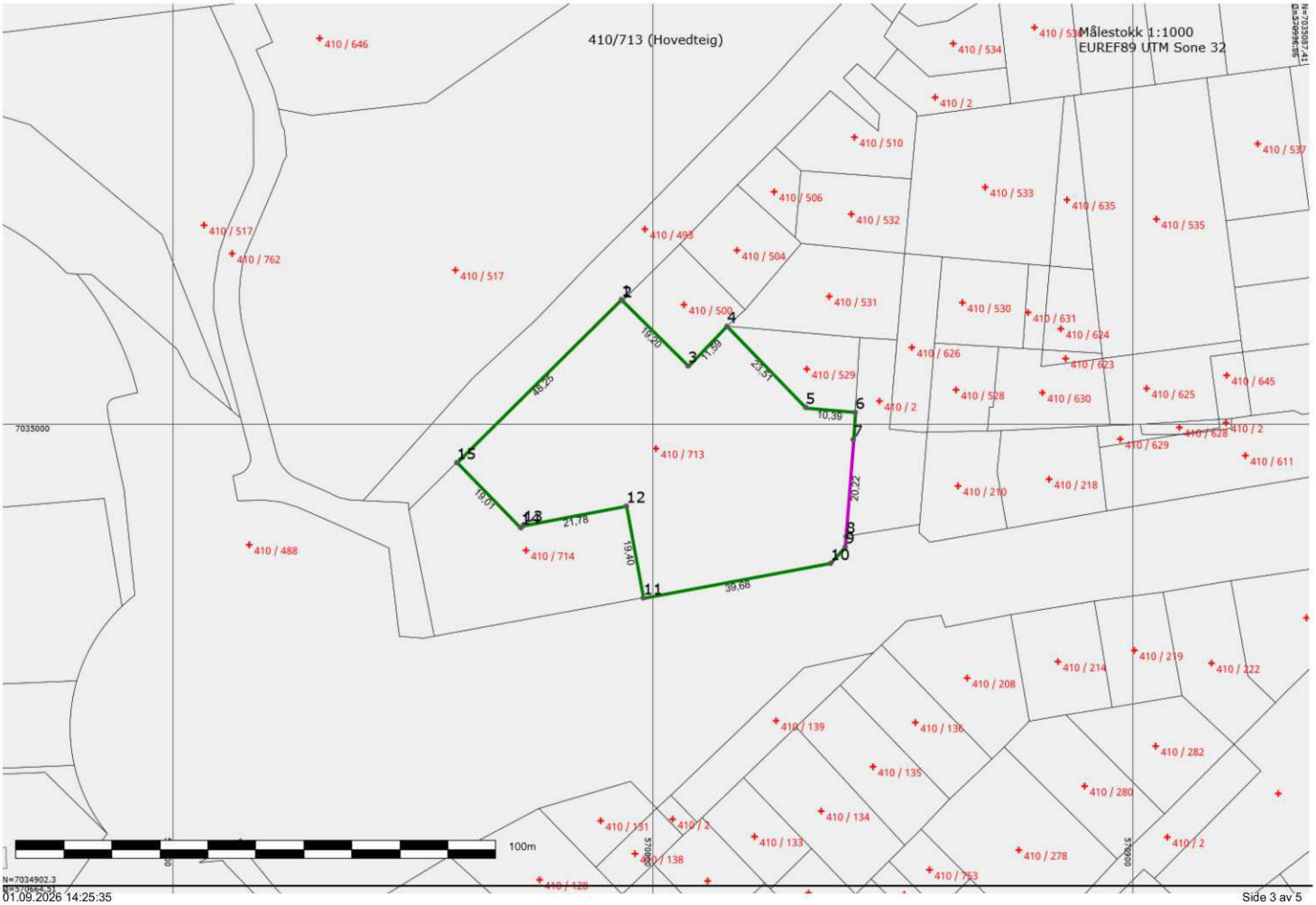
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**410**	**713**	**0**	**28**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 410/713
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7034805.75
E=571089.34
01.09.2026 14:25:34


410/713 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
410 / 646
410 / 517
410 / 762
410 / 517
410 / 488
410 / 714
410 / 713
410 / 493
410 / 504
410 / 506
410 / 510
410 / 534
410 / 2
410 / 537
410 / 533
410 / 635
410 / 535
410 / 532
410 / 531
410 / 530
410 / 631
410 / 624
410 / 623
410 / 626
410 / 529
410 / 528
410 / 630
410 / 625
410 / 645
410 / 628
410 / 629
410 / 611
410 / 210
410 / 218
410 / 208
410 / 214
410 / 219
410 / 222
410 / 139
410 / 136
410 / 282
410 / 135
410 / 280
410 / 134
410 / 133
410 / 278
410 / 753
410 / 131
410 / 138
410 / 128
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
48,25
19,20
11,59
23,51
10,39
20,22
39,68
19,40
21,78
19,01
100m
7035000
5700000

Areal og koordinater

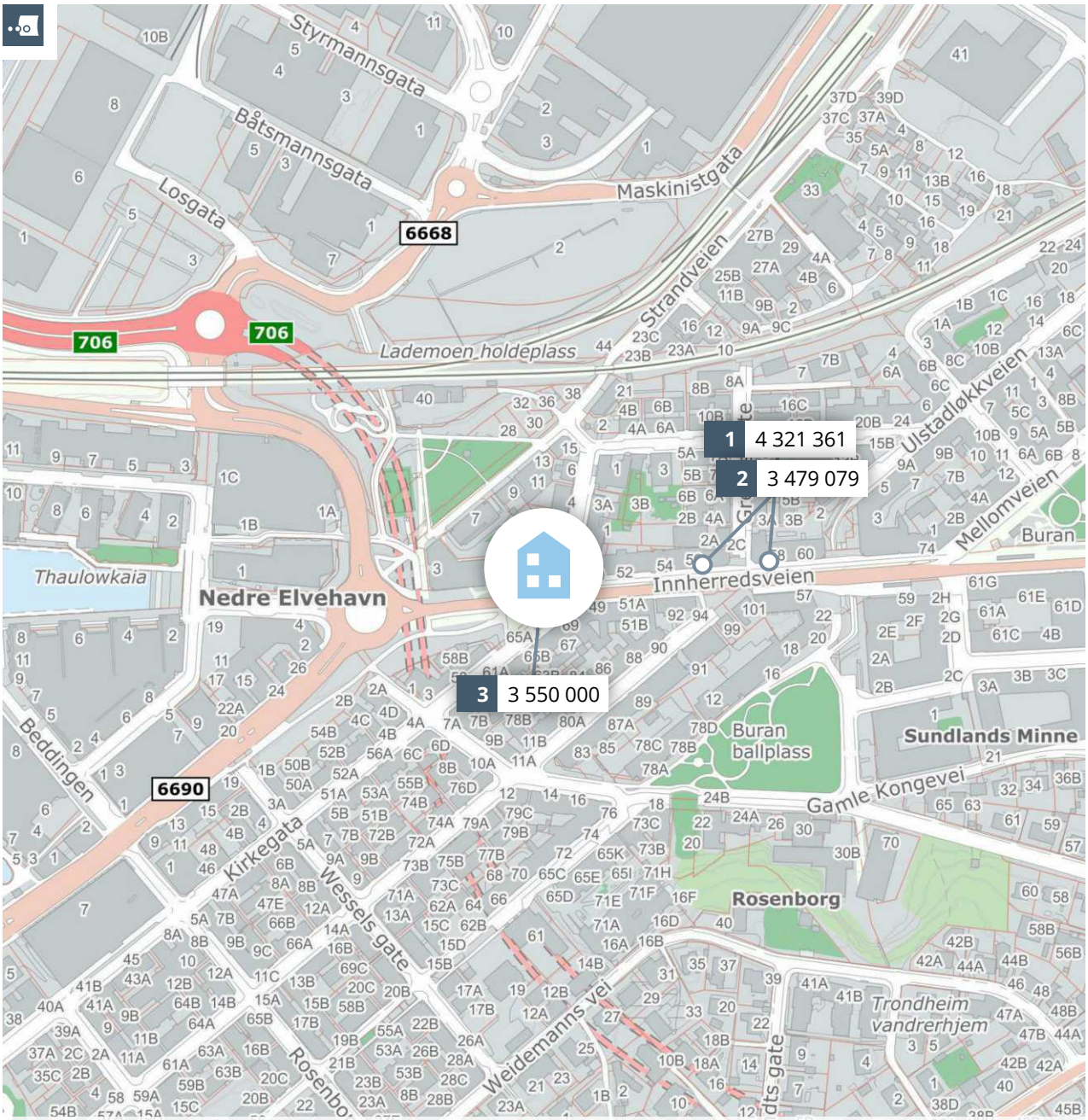
Areal: 3015,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034994,86 Øst: 570800,68

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035025,87	570793,48	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			0,37	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035025,60	570793,74	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			19,20	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035012,05	570807,34	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			11,59	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035020,31	570815,47	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			23,51	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035003,45	570831,86	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			10,39	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035002,42	570842,20	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			5,67	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034996,77	570841,78	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			20,22	Ikke hjelpelinje		200	
8	7034976,61	570840,27	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			2,20	Ikke hjelpelinje		200	
9	7034974,41	570840,11	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			4,57	Ikke hjelpelinje		10	
10	7034971,01	570837,05	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			39,68	Ikke hjelpelinje		10	
11	7034963,84	570798,02	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			19,40	Ikke hjelpelinje		10	
12	7034982,92	570794,50	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			21,78	Ikke hjelpelinje		10	
13	7034978,98	570773,08	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			0,78	Ikke hjelpelinje		10	
14	7034978,43	570772,53	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	

			19,01	Ikke hjelpelinje		10	
15	7034991,95	570759,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			48,25	Ikke hjelpelinje		10	



Meglers verdivurdering

INNHERREDSVEIEN 48

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 08.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Holt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Innherredsveien 48, 7067 TRONDHEIM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 410 BNR 713 FNR 0 SNR 28 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS LADEMOEN 2

Verdivurdert til

2 690 000

416 690	3 106 690	63 402
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	49 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	8 890
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Innherredsveien 58				25.03.2026	3 850 000	**4 000 000**	321 361	4 321 361	**63 549**
	68 m²	1990	3. etg	2 sov						
2	Innherredsveien 56				24.03.2026	3 330 000	**3 300 000**	179 079	3 479 079	**71 002**
	49 m²	1990	5. etg	1 sov						
3	Innherredsveien 48				11.02.2026	3 490 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**72 449**
	49 m²	2006	4. etg	1 sov						

Strøken 2-roms leilighet med svært sentral beliggenhet like ved Solsiden. Her har man "alt" man trenger innen kort gangavstand. Leiligheten er betydelig renovert i 2025/2026, hvor det bl.a. ble gjort følgende:

Oppussing av bad, lagt nye gulv i hele leiligheten, malt kjøkken, fjernet en dør til soverommet og oppgradering av maling på alle flater og tak.

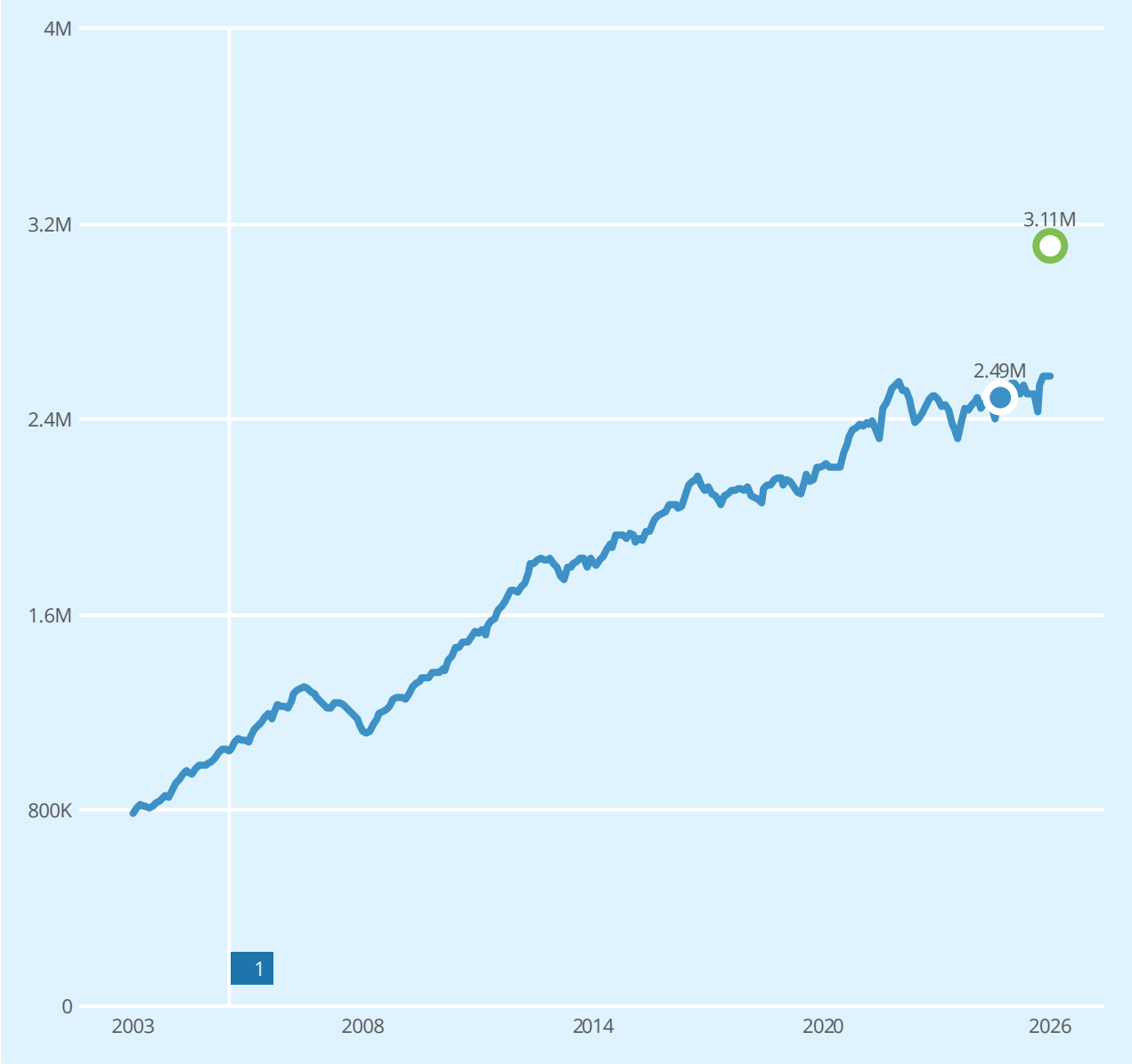
Borettslaget har også inngått avtale om IN-ordning.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

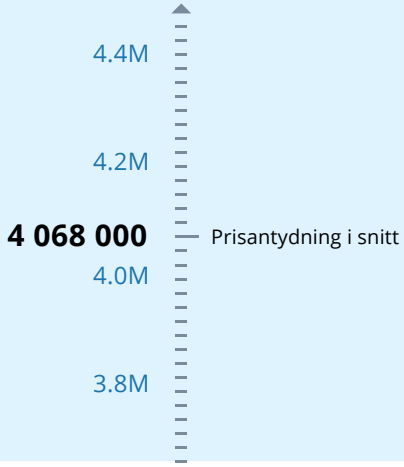
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.09.2024	13.01.2025	11.03.2025	1 990 000	1 990 000	498 088	2 488 088	2
18.01.2010		18.01.2010	-	550 000	-	550 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LADEMOEN 2 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Leiligheter solgt i LADEMOEN 2 grunnkrets siste 9 mnd

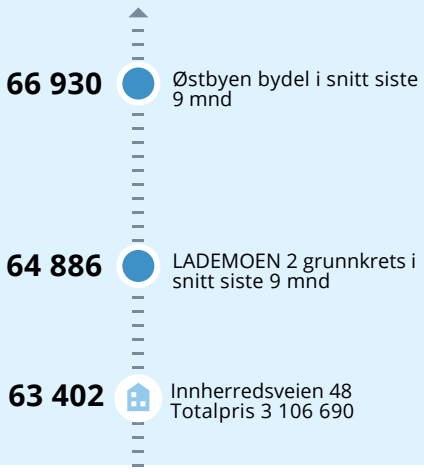
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Innherredsveien 48, 7067 Trondheim
Gnr. 410, Bnr. 713, Snr. 28, andelsnr. 20 i STRANDVEIPARKEN BORETTSLAG, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260284

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Fredrick Ohr Kvendseth

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 978 36 045

E-post: fredrick.ohr.kvendseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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