

STRINDHEIM

Falkenborgvegen 3

Velkommen til
din nye bolig





Marit Skolmli v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Falkenborgvegen 3!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 490 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

176 100,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

6 666 100,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

4 624,- pr. mnd

ETASJE

6

FELLESFORMUE

45 078,-

BYGGEÅR

2013

BRA-I/BRA TOTAL

102/108 kvm

ENERGIMERKING

B - Lys grønn

Din megler



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430





Lys og innbydende 4-roms toppleilighet med nydelig sjøutsikt | Parkering i p-kjeller | Fjernvarme | 2 bad | Sentralt

Marit Skolmli v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Falkenborgvegen 3!

Her bor du i et bygg fra 2013 med alt du trenger rett utenfor døren. En delikat og moderne 4-roms selveierleilighet i 6. etasje med sentral beliggenhet og fantastisk sjøutsikt. Dette er en leilighet for deg som ønsker en urban og praktisk livsstil. Med Sirkus Shopping som nærmeste nabo har du umiddelbar tilgang til et bredt utvalg av butikker, dagligvare, apotek og øvrige servicetilbud, kun en heistur unna. Samtidig bor du sentralt med svært gode kollektivforbindelser og enkel tilgang til Trondheim sentrum.

Høydepunkter

- Nydelig utsikt
- Tre soverom og to bad
- Egen parkeringsplass i garasjeanlegg
- Fjernvarme
- Sentral beliggenhet
- Gode kollektivforbindelser
- Kabel-tv og internett inkl. i felleskostnadene



En lun spisestue med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys.





Fra stuen kan man nyte en vakker utsikt mot Munkholmen og Trondheimsfjorden.







Leiligheten er plassert på taket av
Sirkus Shopping.





Stuen har god plass til både sofagruppe og øvrig møblement.





Boligen oppvarmes med fjernvarme.





Kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsplass og en naturlig samlingsplass i hverdagen.



Gjennomført kjøkken med integrerte hvitevarer fra Miele, inkludert kaffemaskin.



Det er ca. 3 minutters gange til nærmeste busstopp.



Lyst og romslig baderom utstyrt med dusjhjørne, servantinnredning og toalett.





Lyst og tidløst baderom med
hjørnedusj, servantinnredning og
toalett.



Adkomst til hovedsoverommet fra
kjøkkenet.

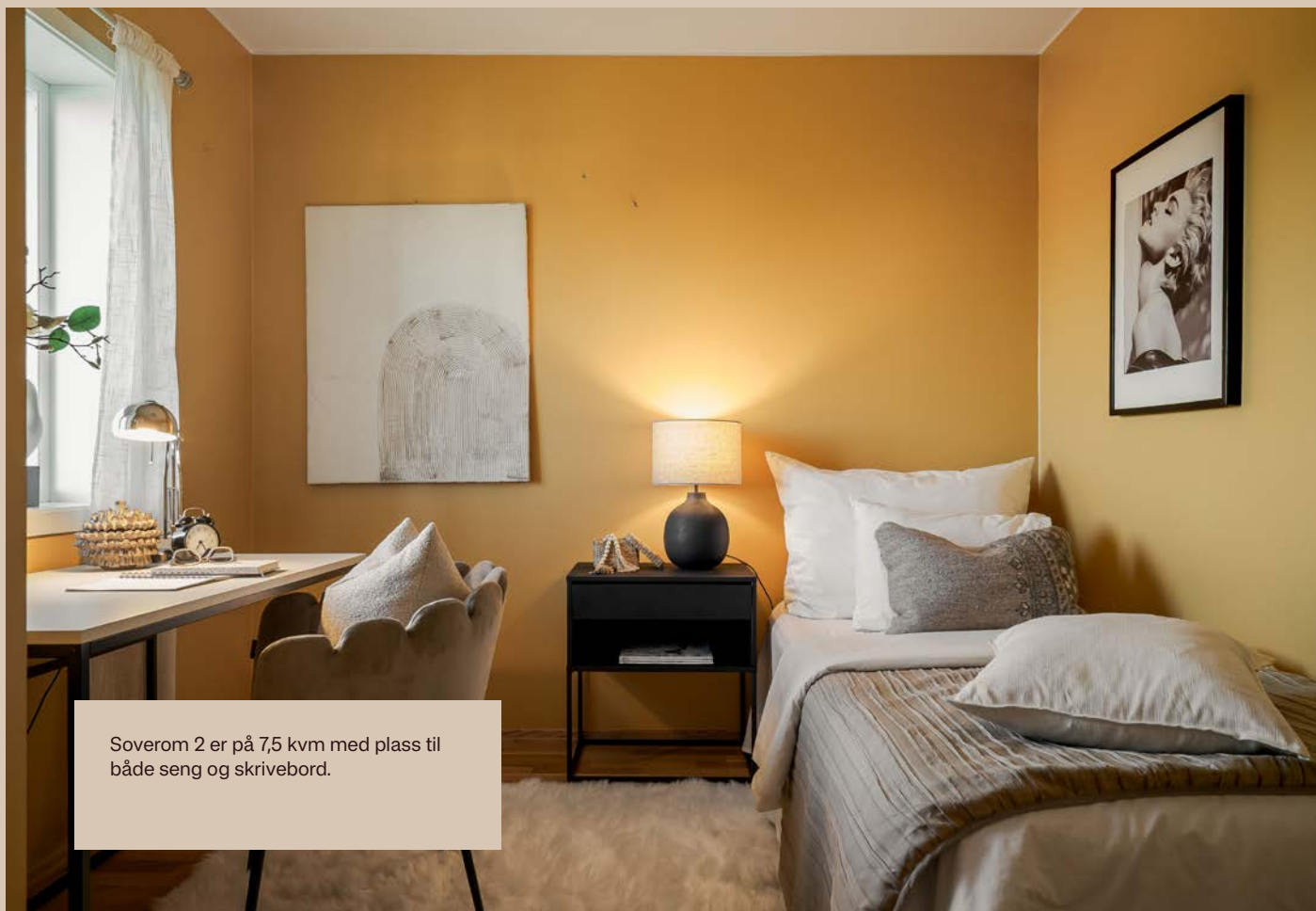


Hovedsoverommet er på 15 kvm med god plass til stor dobbeltseng og inngang til privat badrom.

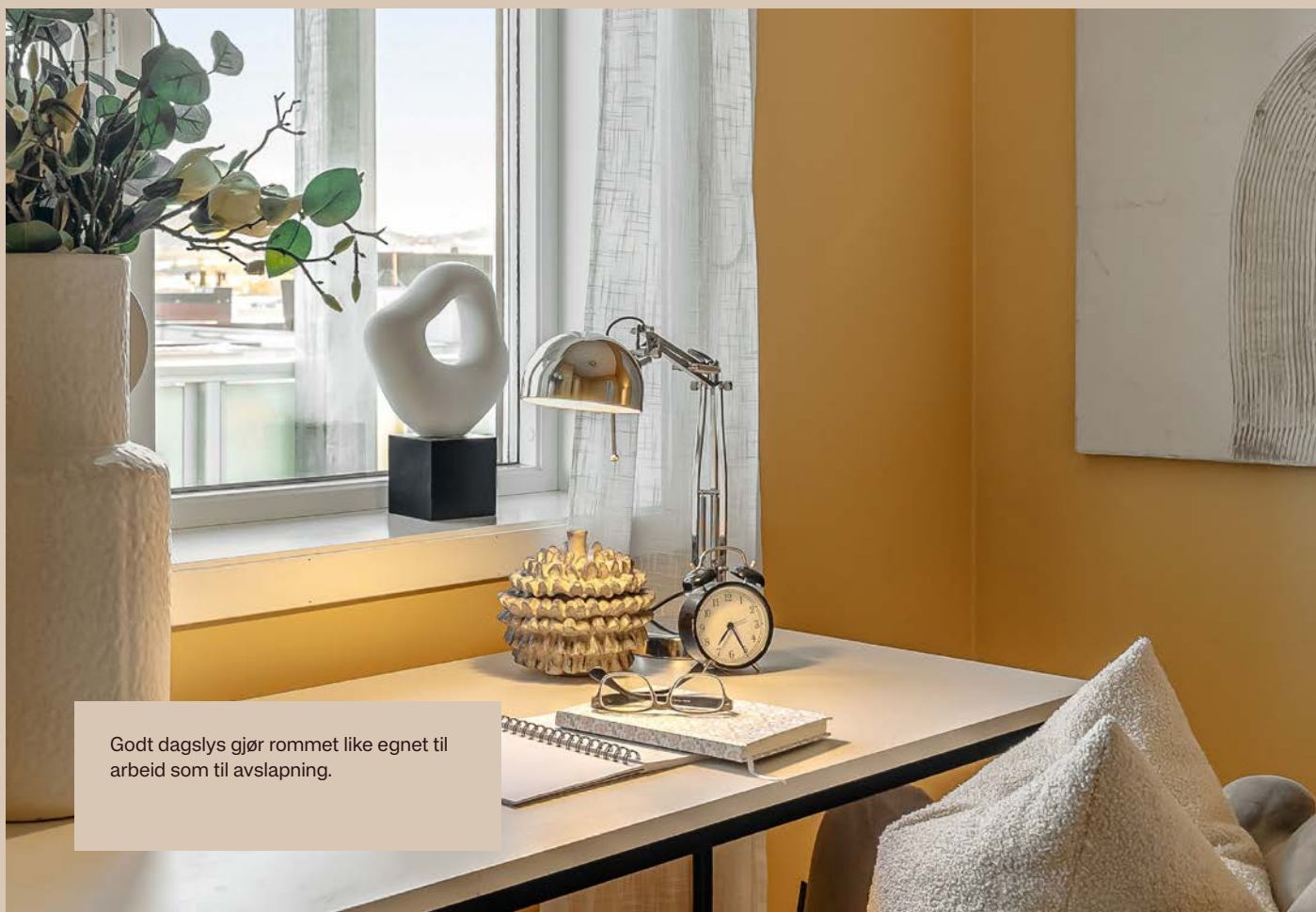




Stort, langstrakt vindu gir rikelig med dagslys og en behagelig romfølelse.



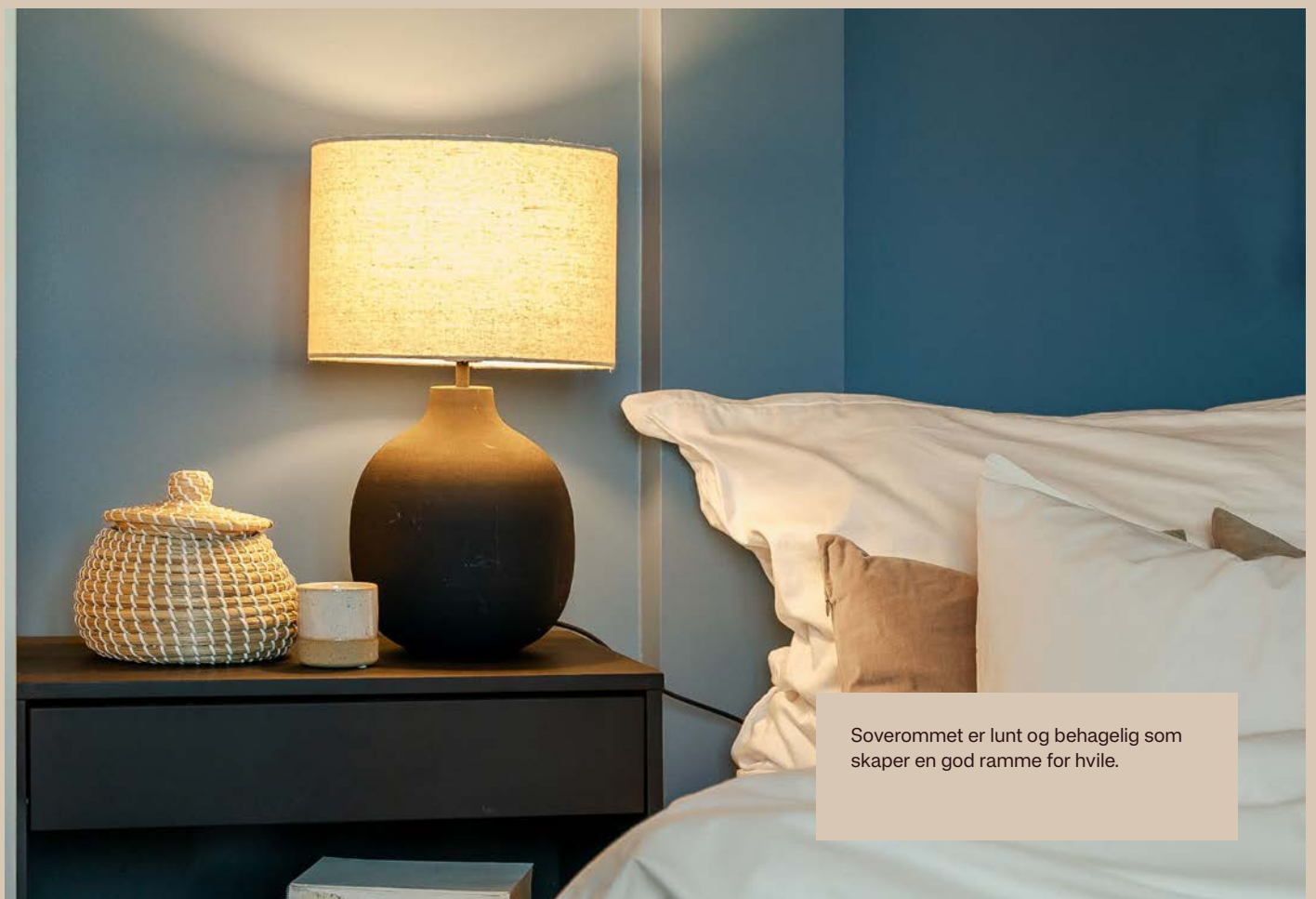
Soverom 2 er på 7,5 kvm med plass til både seng og skrivebord.



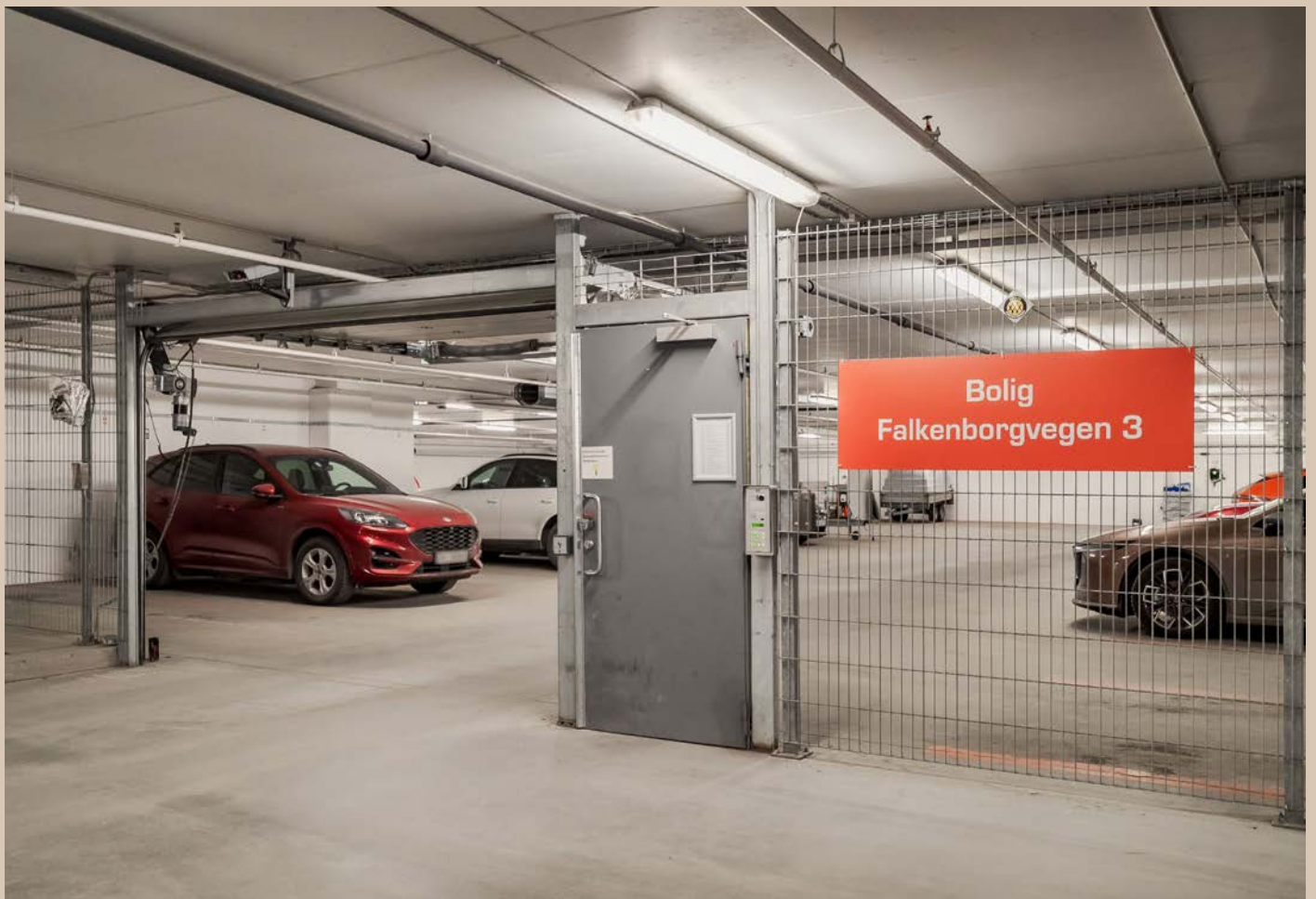
Godt dagslys gjør rommet like egnet til arbeid som til avslapning.



Soverom 3 er på 8 kvm med god plass til seng og nattbord.



Soverommet er lunt og behagelig som skaper en god ramme for hvile.





Planteegning



Falkenborgvegen 3 6. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

FALKENBORGVEGEN 3

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 490 000

Omkostning kjøper

6 490 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

162 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))

176 100,- (Omkostninger totalt)

6 666 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 666 100,-

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 624,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 4 624,11,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 2 739,-
- A-konto vann og avløp: kr 650,-
- A-konto fjernvarme: kr 500,-
- Bredbånd: kr 260,-
- Kabel-tv: kr 199,-
- Sparing: kr 166,-
- Parkering: kr 110,-

Forbruk fjernvarme blir avregnet hvert halvår, målt forbruk mot a-konto betalinger. Det kan i enkelte tilfeller gi større tilleggsbetalinger dersom reelt forbruk er vesentlig større enn forutsatt i a-kontobeløp.

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Eiendomsskatt

Kr 8 831,- (2023)

Eiendomsskatten ble i 2023 beregnet til kr. 8 831,-

Kommunale avgifter

Kr 19 307 (2025)

Informasjon: De kommunale avgiftene for 2025 var kr 19 307,-

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feiing. Oppgitt beløp er et estimat for hele året. Det fakturerte beløpet kan avvike fra estimatet. Fakturering skjer månedlig eller kvartalsvis.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen lån registrert.

Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har en kollektiv avtale med Altibox (NTE) for TV og internett. Kostnadene for kabel-TV (kr 199 per måned) og bredbånd (kr 260 per måned) er inkludert som egne poster i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter: Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 45 078 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 421 454 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 685 814 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til en leilighet med en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Lade/Strindheim. Med adresse i Falkenborgvegen 3 bor du midt i smørøyet, med alt du trenger i hverdagen rett utenfor døren. Her kombineres roen i et etablert og trygt boligområde med nærhet fra bydelens mange fasiliteter, alt innenfor ett minuttss gange fra egen dør.

Sirkus Shopping er nærmeste nabo og gir umiddelbar tilgang til et bredt utvalg av butikker, dagligvarehandel hos Coop Mega, apotek, serveringssteder og øvrige servicetilbud. I tillegg ligger Lade-området med sine store handelssentre, som City Lade og øvrige butikker på Lade, kun få minutters gange unna. Her får du et av Trondheims mest komplette handels- og servicetilbud samlet i nærområdet.

Området oppleves som godt etablert og passer like godt

for familier med barn som for studenter og etablerte uten barn. Med gangavstand til handel, servicetilbud, kollektivtransport, ligger alt til rette for en enkel og effektiv hverdag. Nærområdet byr også på parker og grøntområder som gir fine muligheter for både aktivitet og avkobling rett utenfor hjemmet.

Offentlig kommunikasjon

Boligen har en svært sentral beliggenhet med enkel tilgang til kollektivtransport. Bussholdeplassen på Strindheim ligger kun ca. 3 minutters gange unna, som har et omfattende rutenett med hyppige avganger. Herfra bruker man normalt ca. 10 minutter med buss til Trondheim sentrum. Leangen stasjon ligger ca. 8 minutters gange unna, og herfra går tog med gode forbindelser både sørover og nordover. Den gode tilknytningen til både buss og tog gjør hverdagen fleksibel, enten du pendler til jobb, studerer eller ønsker rask tilgang til Midtbyen og byens øvrige tilbud.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Området fremstår som et trygt og praktisk nabolag for barnefamilier, med kort vei til flere barnehager og skoler. Strindheim skole (1.-7. trinn) ligger kun ca. 6 minutters gange unna, og Rosenborg skole (8.-10. trinn) ligger en kort kjøretur på rundt 5 minutter unna. Videregående skoler som Cissi Klein og Lukas videregående ligger også innenfor gang- og sykkelavstand. Det finnes også gode trenings- og aktivitetstilbud i området, som Impuls og 3T-Leangen, i tillegg til aktivitetshallen ved Strindheim skole.

Parkering

Hver seksjon har rett til en p-plass iht vedtekter.

Rett til parkeringsplass i garasjelegget kan ikke selges eller leies ut jfr. avtale om parkeringsplasser.

Parkeringsplassen kan kun disponeres over sammen med eierseksjon.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Eiendommen har eiet tomt som er eid av sameiet. Fellesområdene er pent opparbeidet med benker og lekeplass, samt beplantning og gangveier.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for tre boligblokker, Thoning Owesens gate 29A og 31, datert 13.12.2013. Dette var tidligere adresse for gnr/bnr 6/10.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har mottatt tegninger fra kommunen datert 2011. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av at tidligere innglasset stue er åpnet mot stuen ved fjerning av glasskyvedør. Tiltaket er ikke søknadspliktig.

Byggetegninger kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 13.12.2013.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom: Entré, stue og kjøkken i åpen løsning, tre soverom, to bad, og en intern bod.

Leiligheten disponerer bod på 6 m² med adkomst fra fellesareal.

Areal

BRA - i: 102 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 108 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 102 m² Entré, 3 soverom, bod, 2 bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 6 m² Bod.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen hjem!

Leiligheten har en innbydende entré med parkettgulv og malte vegger som gir et lyst og godt førsteinntrykk. Det er god plass til garderobeløsning for yttertøy og sko. Parkett er gjennomgående i entré, stue, kjøkken og soverom, noe som gir boligen et helhetlig og moderne uttrykk. Boligen oppvarmes med fjernvarme.

Boligens sosiale sone består av en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 44,5 kvm. Den åpne planløsningen skaper en luftig og sosial atmosfære med god plass til både sofagruppe og spisebord. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, herfra er det en fantastisk utsikt mot Trondheimsfjorden og Munkholmen. Utsikten gir boligen et særpreg og skaper en unik ramme rundt hverdagen, enten du nyter morgenkaffen eller slapper av på kvelden. Kjøkkenet har en tidløs innredning med gode arbeidsflater og rikelig

med oppbevaringsplass. Integrerte kvalitetshvitevarer fra Miele som bidrar til høy standard og god funksjonalitet.

Hovedsoverommet måler ca. 15 kvm og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt direkte adkomst til leilighetens private bad. I tillegg har boligen to øvrige soverom på henholdsvis ca. 8 kvm og 7,5 kvm, som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Leiligheten inneholder to flislagte bad, noe som er svært praktisk i hverdagen. Det største badet er på ca. 6 kvm, mens det andre er ca. 3 kvm.

Det er gode lagringsmuligheter med en innvendig bod på ca. 3 kvm, i tillegg disponeres en ekstern bod på ca. 6 kvm med adkomst fra fellesareal.

Leiligheten disponerer fast parkeringsplass i lukket del av p-huset tilknyttet Sirkus Shopping, forbeholdt beboerne i bygget. Dette gir en praktisk og trygg parkeringsløsning i hverdagen. Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Lade/Strindheim med Sirkus Shopping som nærmeste nabo. Her har du dagligvare, apotek, butikker og servicetilbud kun en heistur unna. Området byr på svært gode kollektivforbindelser, kort vei til Trondheim sentrum og enkel tilgang til både skole, barnehage og treningssentre.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Gjermund Vist Ekren

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklæringsskjema.

Eiendommen selges som et dødsbo og det er ukjent om det foreligger samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Leilighet på ett plan som ligger i 6. etasje i lavblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et tilnærmet flatt tak og er teknet med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass.

Bygningsdeler med TG2:

- Etasjeskille og gulv på grunn: Det er med bruk av nivelleringslaser registrert lokalt avvik som er mindre enn 10mm og totalt avvik mindre enn 15mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis slitasje på parkettgulvet. Dette gjelder blant annet ved vindu på soverom som trolig stammer fra at vinduet har stått i lufteposisjon. Eventuelle tiltak vil være avhengig av personlig preferanse, men overflatebehandling og/eller utskiftninger er påregnelig.

Øvrig informasjon

Adresse

Falkenborgvegen 3, 7044 TRONDHEIM

Gnr. 6, bnr. 10, snr. 26, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.

Selger

Lise Megård

Sameie

Falkenborg Sameie

Organisasjonsnummer: 911626055

Falkenborg Sameie er et eierseksjonssameie som består av 81 boligseksjoner. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrere eiendommen.

Det er viktig å merke seg at alle bygningsmessige endringer på fasaden, som oppsetting av markiser, utskifting av vinduer eller andre endringer, krever forhåndsgodkjenning fra styret og må følge en felles plan. Svalganger er fellesareal og skal ikke benyttes til eksklusiv lagring eller opphold. Arbeid på bad og kjøkken som involverer rørlegg, må utføres av autoriserte firmaer.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker fra styrets årsrapport 2025:

2024 var det første hele driftsår etter at reklamasjonsperioden var over. Styret ser at vedlikeholdskostnadene øker og må nok være forberedt på fortsatt økte kostnader i framtiden. Spesielt utvendig solskjerming vil bli svært kostbart å vedlikeholde. Styret har diskutert forskjellige tiltak for å redusere kostnadene, bl.a. er det vurdert å endre til innvendig solskjerming eller helt å kutte den ut. Foreløpig konklusjon er at utvendig solskjerming er nødvendig for å holde innvendig temperatur nede om sommeren.

Flate tak er en utfordring og det er innført årlig tilsyn med påfølgende vedlikehold for å forebygge lekkasjer. Det har også vært utfordringer med heisene, spesielt i nr. 3 og 17. Reparasjoner av dette dekkes av garantien.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 91656012

Husdyr: Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyrholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. 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 sameiets område.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 2 947 374 og samlede driftskostnader på kr 2 690 071. Dette ga et positivt årsresultat på kr 351 917.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgave. Sameiet het opprinnelig Sameiet Toppen av Sirkus. Husordensreglene har ikke blitt revidert etter navnebytte. Det står derfor Sameiet Toppen av Sirkus på disse.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Lys grønn

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, felles gårdsplass, forretning/kontor, midlertidig trafikkområde og restriksjonsområde flyplass. Dette følger av reguleringsplan r1170h, "Thoning Ovesens gate 29A og 31, KBS kjøpesenter". Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r1170a, "E6-Øst Nidelv bru-Grillstad. Delplan 3".

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggesone 1, sentrumsformål (framtidig) og turvegtrase (nåværende).

Pågående plansaker i nærområdet:

- k20110088: Lade og Leangen

Hensikten med planarbeidet er å fastsette nye rammer for detaljplanlegging innenfor utbyggingsområdene på Lade og Leangen.

- r20180055: Planprogram Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Tinglyste heftelser

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

5001/6/10/26:

15.09.1967 - Dokumentnr: 10861 - Skjønn

SKJØNN

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1969 - Dokumentnr: 7341 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.1971 - Dokumentnr: 3204 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1980 - Dokumentnr: 14530 - Bestemmelse om

bebyggelse

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1981 - Dokumentnr: 12002 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1982 - Dokumentnr: 19645 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1982 - Dokumentnr: 20157 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1984 - Dokumentnr: 11798 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven vedr.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1993 - Dokumentnr: 21765 - Erklæring/avtale

Rett For kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger

m.v.

Bestemmelse om el.kabler, stolper og stolpefester.

Bestemmelse om bebyggelse.

Med flere bestemmelser iflg. skjøte.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2010 - Dokumentnr: 892176 - Erklæring/avtale Rettighetshaver: Trønderenergi Nett Trondheim AS Org.nr: 980 396 045

Bestemmelse om nettstasjon.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2013 - Dokumentnr: 54887 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:30

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om felles vegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:5001 Gnr:6 Bnr:10

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Punkt 3 og 4 i erklæring 04.01.2013, tinglyst 21.01.2013 m/
dok.nr 54887, utgår og erstattes med denne
tilleggsavtale.

Nye bestemmelser om rett for gnr. 6, bnr. 30 til å benytte
visse fellesarealer i eierseksjonssameiet gnr. 6, bnr. 10,
samt bestemmelser om fordeling av omkostninger
knyttet til gjensidige bruksretter.

08.02.2013 - Dokumentnr: 115239 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 26

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 100/7321

01.01.2018 - Dokumentnr: 113611 - Omnummerering ved
kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:6 Bnr:10 Snr:26

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Utleie av boligseksjonen er tillatt, men
er underlagt visse betingelser og restriksjoner i henhold
til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Andelseier
plikter å melde utleie til styret. Sameiets styre skal
underrettes skriftlig om alle leieforhold, inkludert ny
leietakers navn og kontaktinformasjon. Det foreligger
ingen krav om styregodkjenning for selve utleieforholdet,
men styret skal informeres.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen er tillatt, men kan
ikke overstige 90 døgn årlig. Korttidsutleie defineres som
utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det er viktig å
merke seg at ingen kan kjøpe eller på annen måte
erhverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette
gjelder også dersom flere seksjoner eies av personer
med tilknytning som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to
boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §
23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et
firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne
ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin
sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har
sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,
begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard
kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av
eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå
hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt
eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

EiendomsMeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til

selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglervederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 48 750,00

Tilrettelegging: kr 20.000

Visninger/overtagelser: kr 2.500 pr. stk.

Markedspakke: kr 20.000

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.000

Eierskiftegebyr: kr 6.725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 67 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 136 475,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Ansvarlig megler

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

11.02.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

FALKENBORGVEGEN 3

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260011	
Selger 1 navn	
Lise Megård	
Gateadresse	
Falkenborgvegen 3	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7044
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Marianne Åsaune
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Marianne Åsaune
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 05260011

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Megård	5444ef94a908e17c73409 c1b880b9c9bef66d9ff	30.01.2026 20:44:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Falkenborgvegen 3 7044 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i lavblokk.
Byggeår: 2013
BRA: 108 m²
BRA-i: 102 m²
Rapportdato: 3.2.2026 (Gyldig til 3.2.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39484>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis slitasje på parkettgulvet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.2.2026

Rapportdato
3.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Marianne Åsaune (død).**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren**

Telefon: **47294356**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **ge@tft.no**

Tittel:

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



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Falkenborgvegen 3, 7044 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **6**

Bruksnr: **10**

Festenr:

Seksjonsnr: **26**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2013**

Boligtype: **Leilighet i lavblokk.**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 6. etasje i lavblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et tilnærmet flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenhets omsluttende vegger. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	108	102 Romfordeling: Entre, 3 soverom, bod, 2 bad, stue og kjøkken.	6 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	108	102	6	0	0

Kommentar til arealberegning

6 m² bra-e i er påvist bod som disponeres av gjeldende boenhet.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/dører med 3-lags glass. Slett ytterdør vendt mot felles svalgang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er med bruk av nivelleringslaser registrert lokalt avvik som er mindre enn 10mm og totalt avvik mindre enn 15mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis slitasje på parkettgulvet. Dette gjelder blant annet ved vindu på soverom som trolig stammer fra at vinduet har stått i lufteposisjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eventuelle tiltak vil være avhengig av personlig preferanse, men overflatebehandling og/eller utskiftninger er påregnelig.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning		TG-1
Kjøkkeninnredningen fremstår i bruksmessig god stand.		
Avtrekk		
Type avtrekk	Mekanisk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei	
Oppsummering av avtrekk		TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.		

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Eiendommen selges som et dødsbo og det er ukjent om det forefinnes samsvarserklæring.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll. Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Varmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.	

6.9 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent servicehistorikk.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonsaggregat var ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
Ventileringen av leiligheten fremstår med normal funksjon på befaringdag.	

6.10 Våtrom: Bad 1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade. Det er til opplysning enkelte små hakk i noen gulvfliser.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade. Det gjøres likevel oppmerksom på at det er registrert ett hakk i servant. Dette vurderes å kun være et kosmetisk avvik og eventuelle tiltak vil være avhengig av personlig preferanse.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin som i henhold til forskrift unntas hulltaking. Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

Dokumentasjon

6.11 Våtrom: Bad 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade. Det er til opplysning enkelte små hakk i noen gulvfliser.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres ingen synlige tegn til tilstandssvekkelser.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking ble ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin som i henhold til forskrift unntas hulltaking. Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

Dokumentasjon

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

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder



Adresse

Falkenborgvegen 3, 7044 TRONDHEIM

Dato for energimerking

04.02.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-255837

Bygningstype

Boligblokker

Bygningnummer

300238622

Gårdsnummer

6

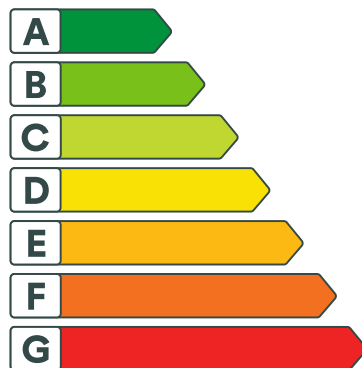
Bruksnummer

10

Seksjonsnummer

26

Bruksenhetsnummer

H0602


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

76,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

79,24 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 555 kWh



Falkenborgvegen 3, 7044 TRONDHEIM



Detaljering

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



Falkenborgvegen 3, 7044 TRONDHEIM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er



Spørsmål om energiattesten

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

oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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

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

<https://www.enova.no>

Era Eiendomsmegling AS
Emera Trondheim v/Sofie Rongve Svendsen
Nedre Flatåsveg 389, 7099 FLATÅSEN
E-post: sofie.svendsen@emera.no

Deres ref.: 05260011 . Vår ref.: 7265-1-26

Dato: 28.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Falkenborg Sameie
Organisasjonsnr: 911626055
Seksjonseier: Asaune (bo), Marianne
Medeier:
Leilighetsnummer: 26
Adresse: Falkenborgvegen 3, 7044 TRONDHEIM
Seksjonsnummer: 26
Gnr. 6
Bnr. 10

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91656012.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplass: Seksjon 15, 29, 56 og 64 har bruksrett til en ekstra parkeringsplass
Energjavregning : Ja, Leverandør: ISTA. Forbruk fjernvarme blir avregnet hvert halvår, målt forbruk mot a kontobetalinger. Det kan i enkelte tilfeller gi større tilleggskontobetalinger dersom reelt forbruk er vesentlig større enn forutsatt i a kontobeløp. Vi ber derfor megler gjøre selger oppmerksom på at det kan komme avregning noen måneder etter fraflytting.
Sameiet het opprinnelig Sameiet Toppen av Sirkus. Husordensreglene har ikke blitt revidert etter navnebytte. Det står derfor Sameiet Toppen av Sirkus på disse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 624,11,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Energiregnskap 1 A konto 2 vann og avløp	650,00	
A konto fjernvarme	500,00	
Bredbånd	260,00	
Parkering	110,00	
Sparing	166,00	
Kabel-tv	199,00	
Felleskostnader	2 739,11	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 859,-
Fradragsberettigede kostnader:	17,-
Annen formue:	45 078,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hege Lervik Wuttudal pr. e-post: hege.wuttudal@obos.no eller telefon: 22 86 83 44.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Eivind Johnsen, e-post:

toppensirkus@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

**VEDTEKTER
FOR
FALKENBORG SAMEIE**

Adresse: Falkenborgvegen 3, 17 og 21.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Falkenborg Sameie (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved tinglyst seksjoneringsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr.6, bnr.10 i Trondheim, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 81 boligseksjoner.

§ 2 Disposisjonsrett

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av areal som i tinglyst seksjoneringsbegjæring er definert som tilleggsdel til bruksenheten. Med tilleggsdel menes etter dette terrasser/veranda. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten*.

Sameiebrøken bygger på seksjonens bruksareal eksklusiv tilleggsareal oppmålt fra tegning. Faktisk areal kan avvike fra tegning, og eierbrøken kan ikke legges til grunn for ev. arealberegning. Ved fastsettelse av sameiebrøken legges til grunn kun arealet knyttet til bruksenhetens hoveddel.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §2 6.ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Som felleskostnader for sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av fellesanlegg som sameiet disponerer/eier i parkeringsanlegg og utomhus, jfr. punktet om dette i kjøpekontrakten for ervervet av seksjonene.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk i den grad ikke annen fordeling fremgår av sameiets vedtekter.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist sportsbod beliggende på fellesareal, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. (Som felles utvendig vedlikehold anses også eventuelle sluk på terrasser og balkonger, uansett om terrassene er tilleggsdeler til seksjonene eller felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine terrasser/balkonger, herunder slukene, fri for snø, blader osv.)

§ 5 Styret

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Sameiets styre skal bestå av styreleder, 2-4 andre medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år, med mindre årsmøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 6 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes skriftlig til styret.

I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. behandle styrets årsrapport.
3. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt
4. velge styremedlemmer.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 9 Forsikring

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

§ 10 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av vinduer og dører (unntatt dører mellom rom i den enkelte seksjon), oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for sameiet under hensyntagen til byggenes/områdets arkitektoniske formspråk og de generelle retningslinjer som måtte foreligge området. Det kreves også forutgående godkjenning av styret, også for eventuelle slike tiltak inne på den enkelte seksjon. (Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på terrassene.)

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle forretningsfører om de bygningsmessige endringer som foretas inne i de enkelte seksjonene, slik at forretningsfører til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er i denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som forretningsfører måtte be om.

§ 11 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

Sameiet og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med eventuelle designprogram, skiltingsprogram og andre generelle retningslinjer som gjelder for området. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre det nyttes elektrisk grill, eller at Sameiet bestemmer noe annet.

§ 12 Parkering

Boligsameiet har avtale om, samt en tinglyst bruksrett, til 81 parkeringsplasser i parkeringsanlegget. Denne er regulert gjennom en avtale mellom Boligsameiet og den til enhver tids eier av kjøpesenteret/parkeringsarealet. Hver seksjon har gjennom denne avtale rett til 1 p-plass. I tillegg disponerer 5 seksjoner i sameiet en ekstra p-plass. Rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke selges eller leies ut jfr avtale om parkeringsplasser. Parkeringsplassen kan kun disponeres over sammen med eierseksjon.

Det er tilrettelagt for 4 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i parkeringsanlegget. Dersom det hos en eier av boligseksjon, leietager eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset nedsatt funksjonsevne, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt parkeringsplass for personer med nedsatt

funksjonsevne uten dokumentert behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre oversikt over hvem som disponerer hvilke plasser. Bytte av p-plasser internt skal også meldes styret/forretningsfører. Den til enhver tid tildelte p-plass skal medfølge seksjonen ved salg.

§ 13 Mislighold. Pålegg om salg – tvangsfravikelse (utkastelse)

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

§ 14 Forholdet til lov om eierseksjoner

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse for sameiet.

Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelse i lovs form.

Revidering vedtatt på årsmøte 26.03.14.
Sist endret i årsmøte 10.06.2020

Husordensregler for Sameiet Toppen av Sirkus **Vedtatt på sameiermøte 19.06.2013**

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Toppen av Sirkus.

1. **Hensikt**
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.
2. **Hensynet til øvrige beboere**
Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 23.00 og 09.00 i helgene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.
3. **Fellesareal**
Svalganger er per definisjon et fellesareale og kan ikke benyttes eksklusivt av enkeltleiligheter.
4. **Vasking av sykkel**
skal kun foregå på steder merket for dette. Skiltes med Vaskeplass for sykler.
5. **Orden i fellesområdene**
Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangområder, trapper eller avsats. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene og garasjene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene.
6. **Avfallshåndtering**
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i avfallssuget for restavfall. Hvis avfallssuget er ute av drift eller fullt, skal avfallet oppbevares i husstanden fram til avsuget igjen fungerer etter hensikten. Avfallet må under ingen omstendighet henges utendørs da dette vil tiltrekke seg fugler, rotter, etc. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.
7. **Postkasseskilt**
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e).
8. **Solskjerming**
Seksjonseier sørger for egen regning for solskjerming. Styret må godkjenne all utvendig solskjerming før denne settes opp. Styret kan vedta godkjent solskjerming. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for samtykke fra styret.

9. **Utvendige terrasser**

Alle planer om endringer på de utvendige terrassene skal forelegges styret til godkjenning før arbeider igangsettes. Dette gjelder også for eventuelle nye faste installasjoner. Det skal holdes god orden på terrassene slik at det visuelle inntrykket tas hensyn til.

10. **Orden**

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Balkonger, svalganger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l. Ved eventuell feiing av svalganger må ikke skitten fjernes ved at den faller ned på svalgang i etasjen under.

11. **Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

12. **Felles radio, TV m.m.**

Sameiets kabel-TV anlegg eies av sameiet. Styret disponerer over anlegget.

13. **Energisparing**

For å holde eierseksjonssameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene.

14. **Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i andelen han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for sjekke brannslukningsapparat minst en gang pr. år.

15. **Grilling**

Det er ikke tillatt med grilling på balkong/terrasse med mindre det nyttes elektrisk grill. Dette pga av brannfare.

16. **Innmelding av feil**

Feil ved heiser, garasjeport og annet felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr.

17. **Husdyr**

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. 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 sameiets område.

18. **Brudd på Husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

19. **Erstatningsansvar**

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

20. **Klager**

Eventuelle klager på overtredelse av husordensregler eller vedtekter skal sendes skriftlig til styret.

Ved behov tar styret reglene opp til revisjon.

Regler for bruk av Falkenborg Sameies parkeringsareal i kjelleren

Hjemmel for dette regelverket samt håndheving, finnes i en egen avtale mellom Hoff Handel AS og Falkenborg Sameie

1. Falkenborg Sameie ved styret, har full råderett over parkeringsarealet
2. Lagring av brennbart materiale i parkeringskjelleren er ikke tillatt.
Bildekk er unntatt fra dette
3. All parkering av kjøretøy med 4 hjul må gjøres innenfor sin(e) oppmerkede parkeringsplass(er)
4. Sykler må parkeres på oppmerkede sykkelfelt.
5. Motorsykler (2 hjul) kan stå i parkeringskjelleren så fremt det ikke hindrer øvrig ferdsel. Styret har rett til å få fjernet eller flyttet motorsykler
6. Lett tilgang til brannslanger og lignende, må ikke hindres
7. Styret kan komme med skriftlig pålegg om fjerning eller flytting. Skriftlig varsel gis med 1 ukes frist. Alle kostnader med fjerning av biler, gjenstander og lignende, må betales av sameieren
8. Alle eventuelle avvik fra disse reglene, må godkjennes av styret



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7265
FALKENBORG SAMEIE

Velkommen til årsmøte i FALKENBORG SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:30, Krem på Sirkus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FALKENBORG SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner utnevnes i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Uavhengig revisors beretning.pdf

2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 145 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i år:

- Styreleder Eivind Johnsen

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Eilertsen
- Frode Larsen
- Jan Helge Johansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jahn Herold Hansen
- Joar Grimsbu

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jahn Herold Hansen
- Ragnar Moen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Styrets årsrapport

Styret har som mål å ha 1 møte i hver måned, første tirsdag i hver måned er primært fast møtedag. Styret har hatt 13 møter i 2024 og 1 beboermøte. Det har ikke vært gjennomført dugnad i 2025 med sosialt samvær i etterkant.

Styrets målsetning har vært å sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av bygningsmassen, men innenfor stramme økonomiske rammer med sikte på å holde felleskostnadene på et akseptabelt nivå.

Ansvar og arbeidsoppgaver er fordelt mellom styremedlemmene, men individuell kompetanse og tilgjengelig disponibel tid gjør at arbeidsmengden på det enkelte styremedlem kan variere noe.

2024 var vårt første hele driftsår etter at reklamasjonsperioden var over. Vi ser at vedlikeholdskostnadene øker og må nok være forberedt på fortsatt økte kostnader i framtiden. Vi ser at spesielt utvendig solskjerming vil bli svært kostbart å vedlikeholde. Det må benyttes lift eller stillas når vedlikehold skal utføres, noe som fordyrer veldig. Styret har diskutert forskjellige tiltak for å redusere kostnadene, bl.a. er det vurdert å endre til innvendig solskjerming eller helt å kutte den ut. Foreløpig konklusjon er at utvendig solskjerming er nødvendig for å holde innvendig temperatur nede om sommeren. Vi vil også gå for å samle opp nødvendig vedlikehold til max 2 ganger årlig. Det vil si at beboerne ikke kan forvente reparasjon umiddelbart når en feil oppstår.

Våre flate tak er også en utfordring. Vi har nå innført et årlig tilsyn med påfølgende vedlikehold for å forebygge lekkasjer. Det er utrolig mange skjøter i pappen som krever tilsyn og vedlikehold. Dette er en betydelig kostnad for Sameiet.

Det er fortsatt utfordringer med heisene og da spesielt den i nr 3 hvor et styringskort til stadighet svikter. Sameiet har ingen kostnader med dette ettersom det er garanti på disse kortene, men det er selvsagt et problem for beboerne at heisen står med ujevne mellomrom. Heisleverandøren har så langt ikke greid å eliminere denne feilen. Heisen i nr 17 har også en del stopp uten at feilen lar seg lokalisere. Her starter som regel heisen igjen etter relativt kort tid. Det er mye som tyder på at når brannalarmen går i forvarsel, så stopper heisen. Dette er selvsagt feil, heisen skal først stoppe når brannalarm blir utløst, men det har så langt ikke vært mulig å finne denne feilen for våre leverandører.

Styret i Sameiet har valgt å inngå ny avtale med Altibox om TV og internett. Til tross for de problemene vi har hatt med Altibox, kom vi allikevel til at det var best for oss å fortsette med NTE/Altibox. Den nye avtalen har bedre ytelser til en marginalt lavere pris.

Sommeren 2024 har vi hatt en begrenset vedlikeholdsavtale for uteområdene med Din Vaktmester. I tillegg har Lillian og Jan Helge hatt en god del ansvar for de delene som ikke har vært omfattet av avtalen med Din Vaktmester. Det har ikke blitt gjennomført frivillig dugnad med sosialt samvær i etterkant, mest grunnet dårlig vær sist sommer.

Det har kommet en del klager på stygge svalganger, det er en god del algevekst på innsiden av platene i ytterkant av svalgangene. Vi har prøvd ut forskjellige måter å få bort denne misfargingen og det ser ut til høytrykksspyler med rent vann gir resultater. Det vil være en stor kostnad å leie inn et firma til å gjøre denne jobben, så styret har besluttet å prøve å gjøre dette på dugnad våren 2025.

Styret iverksatte en del tiltak for å redusere måkeplagen i 2024, bl.a. ble det forsøksvis montert noen hindringer på taket i nr 21. Gevinsten ble ikke særlig merkbar. Det ser ut til at vi bare må leve med denne plagen.

Styret har hatt flere møter med Sirkus for å finne en løsning på misbruk av nødåpningsknappene til inngangsdørene våre fra P2. Vi opplever besøk av uønskede personer via bruk av disse nødknappene, samt at dørene blir stående åpen etter bruk. Det er nå oppnådd enighet med Sirkus om at nødknappene skal alarmbelegges og at vaktelskap skal rykke ut når noen benytter denne funksjonen. Sirkus vil ta kostnaden. Det blir da viktig at ikke beboere som har glemt nøkkelen, benytter denne nødfunksjonen.

Styret benytter primært Vibbo til å kommunisere med seksjonseierne. Dette er et verktøy som er lett å bruke og det ser ut til at vi når de fleste av beboerne gjennom denne kanalen. Det er kun noen ganske få seksjonseiere som aldri har logget seg på Vibbo, men vi i styret kan nok ønske oss at flere regelmessig er inne og leser info, alle blir varslet via mail eller SMS om at ny info er lagt ut.

Av andre saker som styret har brukt tid på, kan nevnes:

- Oppfølging av diverse årskontroller
- HMS
- Sprinklerkontroll
- Vedlikeholdsplan
- Kjøkkenhetter
- Ventilasjon
- Sikkerhet
- Ekstra renhold av heiser og boning av gulv

Detaljer om disse sakene finnes i styrereferatene som legges ut på Vibbo.

Styret vil takke alle beboere som har bidratt til et godt bofellesskap i Falkenborg Sameie.

Til årsmøtet i Falkenberg Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Falkenberg Sameie 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 rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet 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 rettviseende 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 tilsameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.

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. Uavhengig revisors beretning.pdf

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 sameiets 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 sameiets 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 sameiet 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 rettviseende 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, 30. april 2025
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name

Halvorsen, Harald

Date

2025-05-01

Identification

 Halvorsen, Harald



Vedlegg 1

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

10 av 18

Uavhengig revisors beretning.pdf

FALKENBORG SAMEIE
ORG.NR. 911 626 055, KUNDENR. 7265

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 791 608	2 650 440	2 779 600	2 855 000
Ladeinntekter EL-bil		55 766	49 032	50 000	60 000
Andre inntekter	3	100 000	75 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 947 374	2 774 472	2 829 600	2 915 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 445	-18 330	-18 330	-20 445
Styrehonorar	5	-145 000	-130 000	-145 000	-145 000
Avskrivninger	12	0	-8 402	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 885	-13 910	-14 700	-15 000
Forretningsførerhonorar		-116 585	-110 870	-117 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-21 894	-94 130	-80 000	-80 000
Drift og vedlikehold	8	-1 112 111	-802 472	-1 125 000	-1 166 000
Forsikringer		-296 840	-267 152	-293 900	-353 000
Energi/fyring		-146 151	-150 071	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 188	-416 988	-446 148	-464 000
Andre driftskostnader	9	-382 972	-328 034	-423 501	-438 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 690 071	-2 340 359	-2 813 579	-2 954 445
DRIFTSRESULTAT		257 303	434 113	16 021	-39 445
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	94 672	41 349	0	40 000
Finanskostnader	11	-59	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		94 614	41 349	0	40 000
ÅRSRESULTAT		351 917	475 462	16 021	555
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		351 917	475 462		

FALKENBORG SAMEIE
ORG.NR. 911 626 055, KUNDENR. 7265

BALANSE

	Note	2024	2023
--	------	------	------

EIENDELER

ANLEGGSMIDLER

Andre varige driftsmidler	12	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2

OMLØPSMIDLER

Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 176	161
Forskuddsbetalte kostnader		0	17 640
Energiavregning		0	45 907
Driftskonto OBOS-banken		1 029 820	1 688 555
Sparekonto OBOS-banken		1 338 873	1 292 171
Sparekonto OBOS-banken II (NIBOR90)		1 023 809	0
SUM OMLØPSMIDLER		3 412 678	3 044 435

SUM EIENDELER		3 412 680	3 044 437
----------------------	--	------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		2 992 777	2 640 861
SUM EGENKAPITAL		2 992 777	2 640 861

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		25 253	35 817
Leverandørgjeld		332 706	367 759
Energiavregning	13	61 944	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		419 903	403 576

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 412 680	3 044 437
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.04.2025
 Styret i Falkenberg Sameie

Eivind Johnsen /s/

Sondre Sandvik /s/

Nina Christin Berg /s/

Jan Helge Johansen /s/

Lillian Wenche Smevik /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 231 316
Bredbånd	252 720
Kabel-tv	193 428
Parkering	102 000
Sparing	12 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 791 608

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utfaktureringskost for installasjon av Zaptec ladeboks til P-plass	100 000
SUM ANDRE INNETEKTER	100 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 445
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 445

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 145 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 755, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 885.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 794
OBOS Prosjekt AS, vedlikeholdsmodul	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-21 894

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-332 466
Drift/vedlikehold VVS	-65 027
Drift/vedlikehold elektro	-128 848
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 443
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 641
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 051
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-95 882
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-195 753
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 112 111

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annet driftsmateriale	-2 436
Lyspærer og sikringer	-2 027
Vaktmestertjenester	-95 236
Vakthold	-3 875
Renhold ved firmaer	-159 188
Snørydding	-14 971
Gressklipping	-56 891
Andre fremmede tjenester	-17 986
Kontor- og datarekvisita	-2 148
Trykksaker	-3 834
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 755
Andre kontorkostnader	-624
Porto	-2 025
Bank- og kortgebyr	-3 497
Velferds kostnader	-10 857
Tap på fordringer	-122
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-382 972

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 663
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 659
Renter av sparekonto i OBOS-banken II (NIBOR90)	46 702
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 648
SUM FINANSINNTEKTER	94 672

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-59
SUM FINANSKOSTNADER	-59

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2019	21 010	
Avskrevet tidligere	-21 009	
Avskrevet i år	0	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2019	21 010	
Avskrevet tidligere	-21 009	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto juli-desember)	-219 630
SUM INNTEKTER	-219 630

KOSTNADER

Fjernvarme (juli-desember)	157 686
SUM KOSTNADER	157 686

SUM ENERGIAVREGNING	-61 944
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

7265 Falkenberg Sameie 2025-2026
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder ikke på valg:

Navn: Eivind Johnsen.

Adresse: Falkenbergvegen 21
E-postadresse : eivind.johnsen123@gmail.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Alle styremedlemmer er på valg

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Jan Helge Johansen

Adresse: Falkenbergvegen 3
E-postadresse: jan.h-j@ntebb.no

Navn: Frode Larsen

Adresse: Falkenbergvegen 21
E-postadresse: frode@norma.as

Navn: Einar Eilertsen

Adresse: Falkenbergvegen 3
E-postadresse: einar.eilertsen@ntebb.no

Navn: XXXXXXX XXXXX

Adresse.....
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Joar Grimsby

Adresse: Falkenbergvegen 3
E-postadresse: jgr@adeb.no

2. Navn: Jahn Herold Hansen

Adresse: Falkenbergvegen 17
E-postadresse: herold@blueman.no

3. Navn:.....

Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ragnar Moen

Adresse: Falkenbergvegen 17
E-postadresse: ragnar.moen@gmail.com

Navn: Jahn Herold Hansen

Adresse: Falkenbergvegen 17
E-postadresse: herold@blueman.no

Navn:.....

Adresse.....
E-postadresse.....

E. Andre utvalg

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

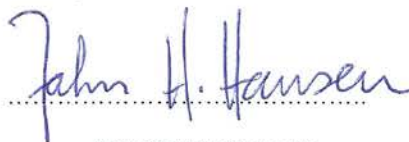
Navn:.....

Adresse.....

Dato: 10.april 2025 - I valgkomiteen for Falkenberg Sameie



Ragnar Moen



Jahn Herold Hansen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 7265 Selskapsnavn: FALKENBORG SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

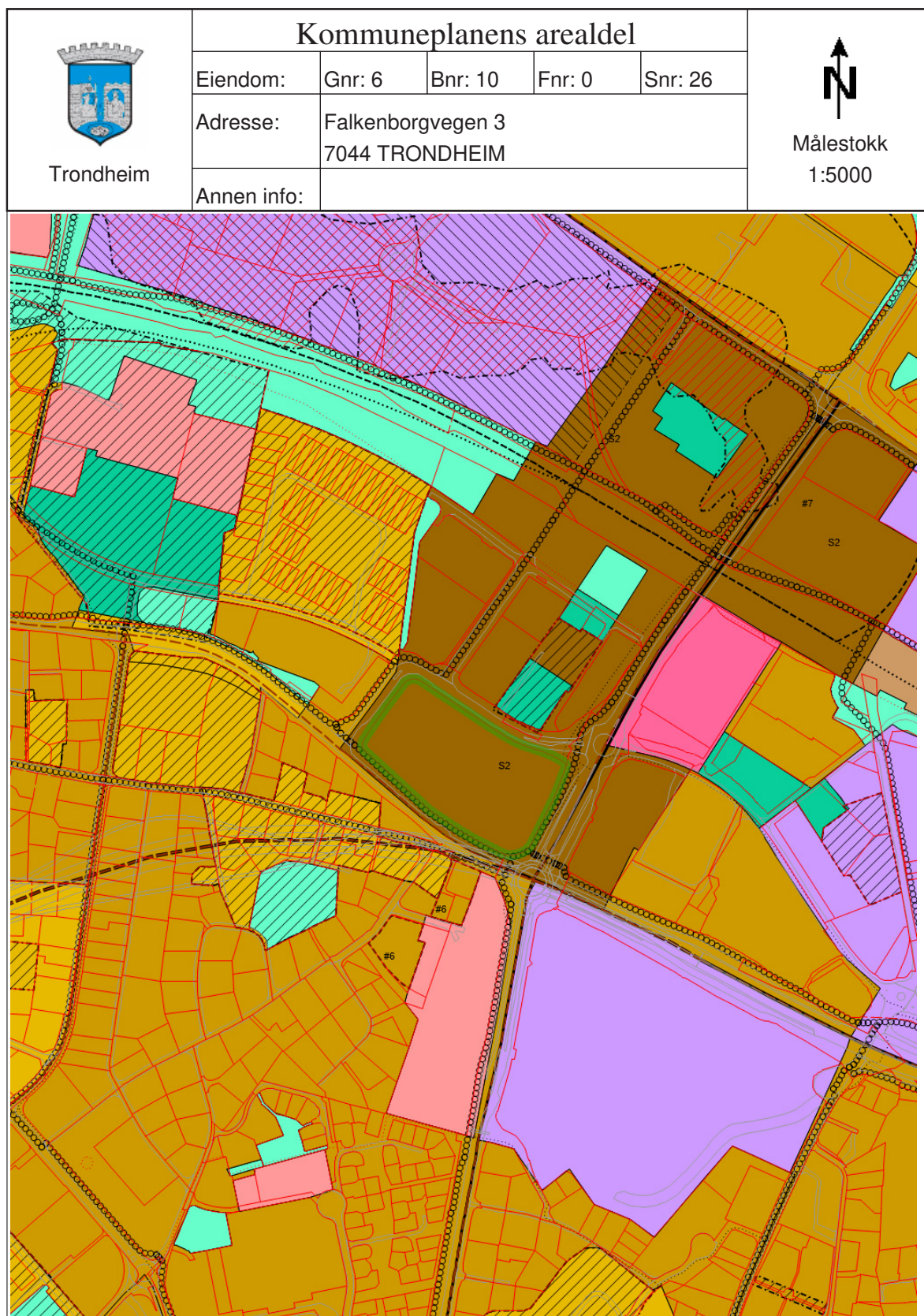
Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
	Bestemmelsesområde #7 Randsone deponi		Hensyn annen fare (avfallsdeponi)		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Krav om felles planleggeing		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Kollektivtrase		Fjernveg tunnel
	Fjernveg		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Næringsbebyggelse
	Bane		Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref.: 07/35278
Reguleringsplan for
Thoning Owesens gate 29A og 31, KBS kjøpesenter
Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27.2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14. juli 1985 har Trondheim bystyre i møte 18.02.2010 og saknr. 21/10 vedtatt planen

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

Rita Ottavik
Ordfører

Rita Ottavik
Reguleringsplanutvalget

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25. REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.3)

Offentlig trafikkområde (300)
Kjørebane (310)
Annet vegareal (319)
Gang- og sykkelveg (320)
Sykkelveg (321)
Gangveg (322)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.6)

Friskisone (640)
Spesialområde tunnel S1
Spesialområde tunnel S2
Spesialområde kulvert S3

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1. ledd nr.7)

Felles gårdsplass (760)

KOMBINERTE FORMÅL
(Pbl. §25, 1. ledd nr.3)

Bolig/forretningskontor
Forretningskontor
Midlertidig trafikkområde (992)

LINESYMBOLER M.V.

Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Anvisning av avkjørsel

← Gangadkomst til bolig eller kjøpesenter
← Utkjørsel

Koordinatsystem: UTM zone32 nordØst Kartuttrekk pr. desember 09
Høydereferanse: Trondheim lokal
Kilde: Trondheim kommune

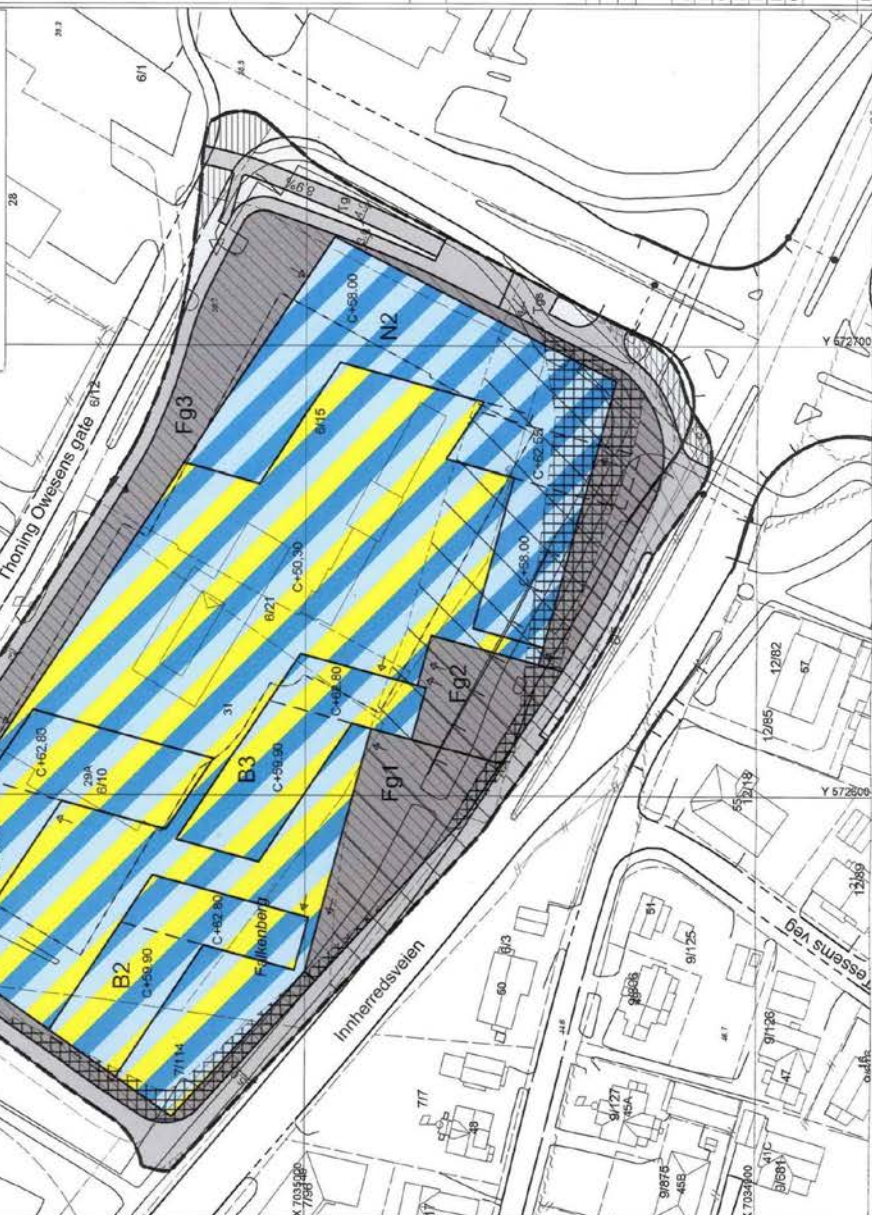
TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for
Thoning Owesens gate 29A og 31
gm/bnr 6/1, 6/6, 6/10, 6/21, 6/15, 7/114, og 7/115

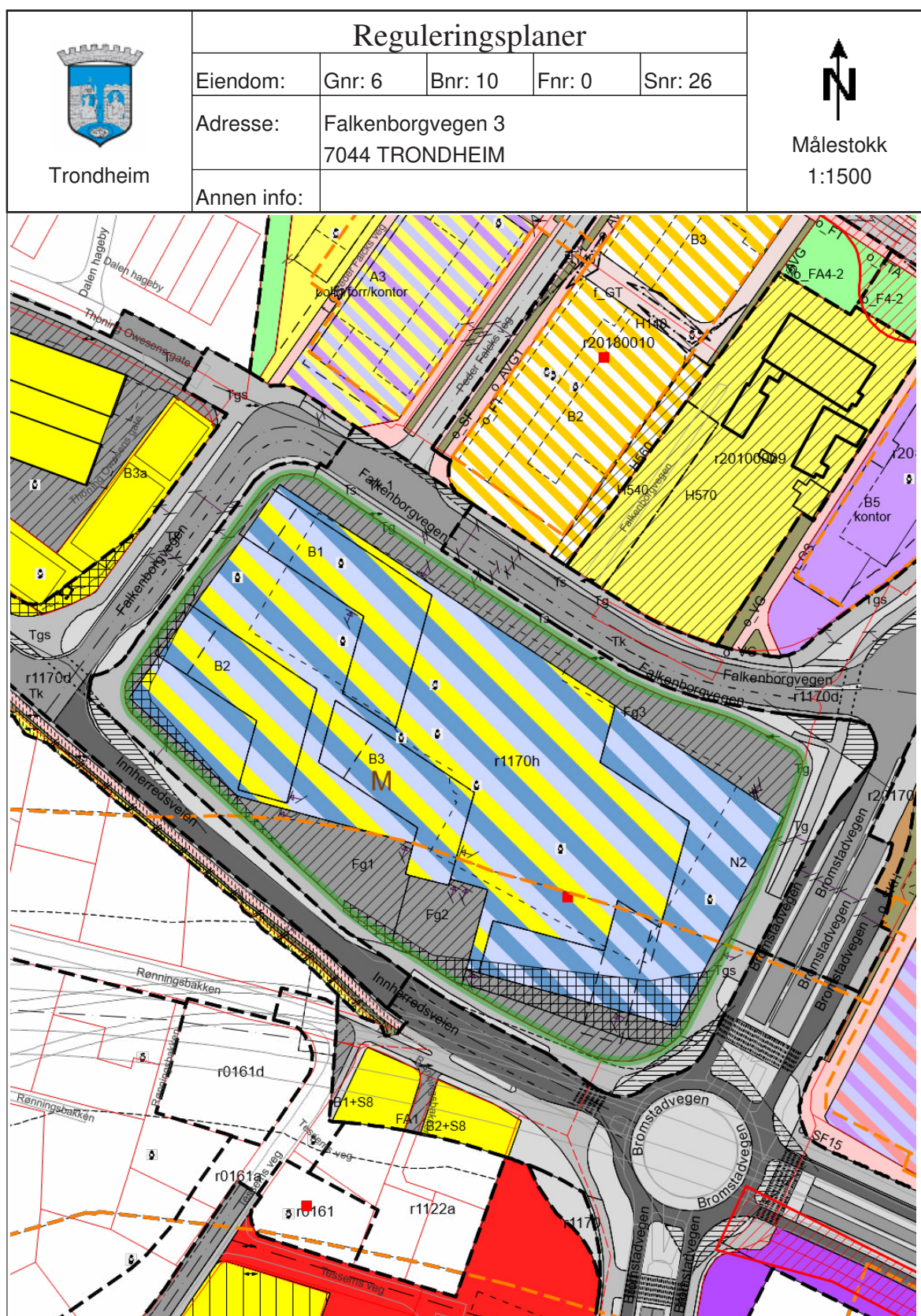
Målestokk
1:1000 /A3

REVISJONER	DATE	SIGN.	DATE	SIGN.
1. gangs behandling	03.03.2008	NK		
2. gangs behandling	23.11.2009	NK		
Formål rundt B1, B2 og B3 og endret byggegrense, 10.12.2009	10.12.2009	bm/Tk		
Endret feltareal, etc.				

SAKSBEHANDLING J.F.G. PLAN OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SIGN.
Behandling i bygningsrådplanutvalget	15.06.2009	
Offentlig ettersyn	15.06.09-21.08.09	
Behandling i bygningsrådplanutvalget	23.06.2009	
Behandling i bygningsrådplanutvalget	19.01.2010	
Behandling i miljø- og byutviklingskomiteen	04.02.2010	
Godkjent i bystyret	18.02.2010	

Planen er utarbeidet av	Narud Stokke Wifig AS
Planen er forrettet av	Optman AS
Dato: 11.05.2009	Kommunens saksnr. 07/35278





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
	Plan mindre endring		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Avkjørsel - kun utkjøring		Eksisterende tre som skal bevares
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Byggelinje
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt		Regulert fotgjengerfelt		Regulert støyskjerm
	Regulert støttemur		Sikringsgjerde		Tunnel
	Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde		Midlertidig trafikkområde
	Bevaring av bygninger		Frisiktsone ved veg		Restriksjonsområde flyplass
	Høyspenningsanlegg		Bolig		Industri
	Offentlig bygg - undervisning		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Sykkelvei		Gangveg
	Kollektivanlegg		Felles avkjørsel		Felles gårdsplass
	Bolig/Forretning/Kontor		Forretning/Kontor		RpBestemmelseOmråde Midlertidig
	Hensyn grønnstruktur		Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø
	Frisikt		Andre sikringssoner		Boligbebyggelse
	Kontor		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Tjenesteyting		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - grøntareal		Kollektivholdeplass
	Parkering		Grønnstruktur		Park
	RpFormålGrense		RpGrense		Regulert senterlinje
	Restriksjonsområde flyplass		Parkering		Parkeringshus/-anlegg



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	6	10	0	26	Falkenborgvegen 3, 7044 TRONDHEIM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	19200.11m ²
Turvegrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r1170a	E6-Øst Nidelv bru-Grillstad. Delplan 3 (23.11.2006)		
5001 r1170h	Thoning Owesens gate 29A og 31, KBS kjøpesenter (18.2.2010)	Bolig/Forretning/Kontor	11565.15m ²
5001 r1170h	Thoning Owesens gate 29A og 31, KBS kjøpesenter (18.2.2010)	Felles gårdsplass	3571.08m ²
5001 r1170h	Thoning Owesens gate 29A og 31, KBS kjøpesenter (18.2.2010)	Forretning/Kontor	2958.13m ²
5001 r1170h	Thoning Owesens gate 29A og 31, KBS kjøpesenter (18.2.2010)	Midlertidig trafikkområde	1262.76m ²
5001 r1170h	Thoning Owesens gate 29A og 31, KBS kjøpesenter (18.2.2010)	Restriksjonsområde flyplass	4135.53m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0001	Del av Rydningsmarken og Rydningen til Persaunveien (12.5.1949)
r0001a	Persaunvegen syd for Rønningsbakken. (15.1.1955)
r0119	Innherredsveien og Nordlandsbanen fra Dalen blindeskole til Rotvold (12.4.1960)
r0119d	Innherredsveien og Th. Owesens gt for eiendommene Bekkenga, gnr.12/43, Bekkenga II, gnr.12/117 m.fl. (10.7.1979)
r0119e	Bekkenga 2, Thonning Owesens gate 35 C, bruksendring (3.7.1984)
r0119h	Thonning Owesens gate 35 A, 35 B og Brannstasjon øst. Ny avkjørsel (4.12.1990)
r0161	Pineberg, Sommerro og deler av Baldershage (20.5.1963)

r0161a	Strindheim skole med gang og kjøreadkomst fra Tessems veg samt utvidelse av Tessems veg fram til Rønningsbakken (9.3.1976)
r0161c	Pinebergsving 12, regulering til almenntilgjengelig formål (21.10.1980)
r0161d	Rønningsbakken 51 (26.4.1995)
r0161g	Strindheim Skole, Bromstadvegen 1, gnr. 12/3 m.fl. Erstatte r0161e. (27.9.2001)
r0206g	Endret regulering for nedre del av Brøsetvegen (13.12.1988)
r0206l	Brøsetvegen 12, gnr 12 bnr 100 og 166 (4.2.1991)
r0206m	Bromstadvegen 2, gnr.12/39, Nidar Bergene A/S (25.6.1991)
r0206r	Brøsetvegen 2, 12/17. (25.3.2004)
r0248	Ladeforbindelsen mellom Amalienlyst og jernbanen med tilstøtende områder, med bestemmelser (18.12.1986)
r0248c	Haakon VII's gate (Ladeforbindelsen) til E6 med tilleggende områder. Nye ramper. (29.8.2002)
r0306	Reguleringsplan for de østlige og sydlige bydeler (12.6.1914)
r0336	E6, Falkenberg - St. Hanshaugen m/tilknytninger til Haakon VII's gate og Innherredsveien (31.5.1990)
r1122a	Rønningsbakken - Innherredsveien og eiendommen Rønningsbakken 36 (9.7.1974)
r1122b	Rønningsbakken - Innherredsveien, området mellom, og eiendommen Rønningsbakken 36 (15.7.1983)
r1170	E6-Øst fra Nidelv bru til Grillstad. (22.5.2003)
r1170e	E6 Nidelv bru - Grillstad (28.5.2009)
r1170g	E6, Nidelv bru-Grillstad, endring av delplan 3 i Bromstadvegen v/ Nidar. (28.4.2009)
r1170h	Thoning Ovesens gate 29A og 31, KBS kjøpesenter (18.2.2010)
r1170i	E6 Nidelv bru- Grillstad, delplan 3, flytting av busslomme og videreføring av gang-og sykkelveg ved Gildheim. (8.12.2009)
R20130022	E6 Innherredsveien og Ranheimsvegen, gnr 4 bnr 20 og 4/102 (19.6.2013)
r20140005	Innherredsveien, fra nr 132 til Tessems veg (24.4.2014)
r20170041	Falkenborgvegen - oppstillingsplasser (31.5.2018)
r20180008	Gildheim, metrobusstasjon (6.9.2018)
r20190010	Travbanevegen 6 og Gildheimsvegen 2, 4, 6 og 8 (3.2.2022)
r20190028	Falkenborgvegen 32, 33, 35, 37 og 39, Leangen sentrum øst (1.2.2024)
r20200021	Gildheimskrysset - Leangen stasjon, hovedsykkelveg (18.11.2021)
r1170a	E6-øst, delplan 3, Strindheim / Gildheimsområdet. (23.11.2006)

BEBYGGELSESPLAN

Omfatter eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID

Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 k20110088	Lade og Leangen
----------------	-----------------

5001 r20180055	Planprogram Leangenområdet med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen
----------------	--

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4689/13

Skanska Norge AS
Postboks 6033

FERDIGATTEST

N-7044 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Geir Hanssen

Vår ref.
11/12500
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Torstein Fornes

Dato
13.12.2013

Thoning Owesens gate 29A og 31, ferdigattest for tre boligblokker

Byggested: Thoning Owesens gate 29A og 31 Gnr./Bnr.: 6/10
Ansvarlig søker: Skanska Norge AS
Tiltakshaver: Skanska Norge AS

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 13.12.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK: SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2239/11, delegasjonssak nr. FBR IGT 5085/11 og delegasjonssak nr. FBR IGT 3488/12.
Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Geir Hanssen
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
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: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
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/bygging

Nabolagsprofil

Falkenborgvegen 3 - Nabolaget Lademoen østre/Dalen hageby - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Strindheim	3 min
Totalt 15 ulike linjer	0.2 km
Strindheim	3 min
Totalt 18 ulike linjer	0.3 km
Leangen stasjon	8 min
Linje R60, R70	0.6 km
Trondheim S	6 min
Buss, ferge, flybuss, tog	3.5 km
Trondheim S	6 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	3.7 km

Skoler

Strindheim skole (1-7 kl.)	6 min
558 elever, 27 klasser	0.4 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	18 min
216 elever, 17 klasser	1.6 km
Trondheim Montessoriskole (1-7 kl.)	22 min
48 elever, 4 klasser	1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
90 elever, 3 klasser	1.3 km
Rosenborg skole (8-10 kl.)	5 min
539 elever, 38 klasser	2.4 km
Cissi Klein videregående skole	6 min
Lukas videregående skole	22 min
80 elever, 8 klasser	1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

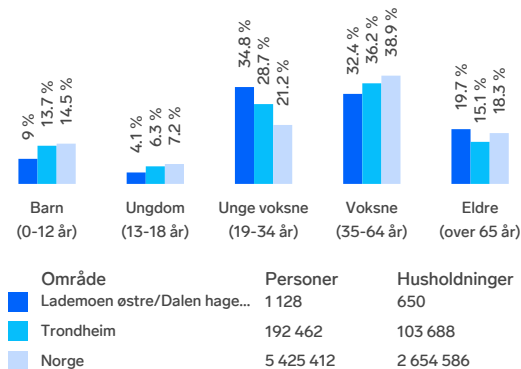
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Aurora Baldershage barnehage (1-5 år)	9 min
64 barn	0.7 km
Dronning Mauds Minne barnehage (0-5 ...)	9 min
59 barn	0.8 km
Saxenborg barnehage (1-5 år)	10 min
36 barn	0.8 km

Dagligvare

Coop Mega Sirkus Shopping	3 min
Rema 1000 Liljendal	8 min
PostNord	0.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100



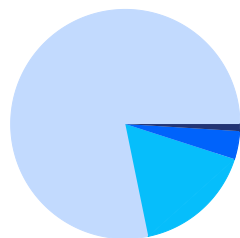
Gateparkering

Lett 80/100

Sport

⚽ Strindheim skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
⚽ Dr.Mauds minne - gymsal	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.8 km	
🏊 Impuls Treningssenter Leangen	7 min	🚶
🏊 3T-Leangen	9 min	🚶

Boligmasse



■ 4% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 79% blokk
■ 1% annet

«Fint nabolag med kort gangvei til stor plen, Sirkus shopping og City Lade. Mange busser som går forbi som gjør det veldig enkelt med kollektiv transport.»

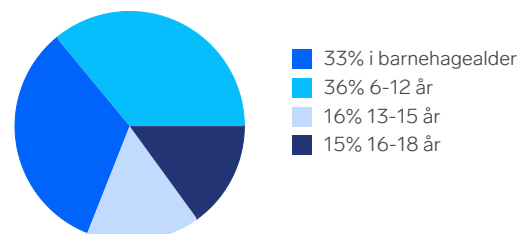
Sitat fra en lokalkjent



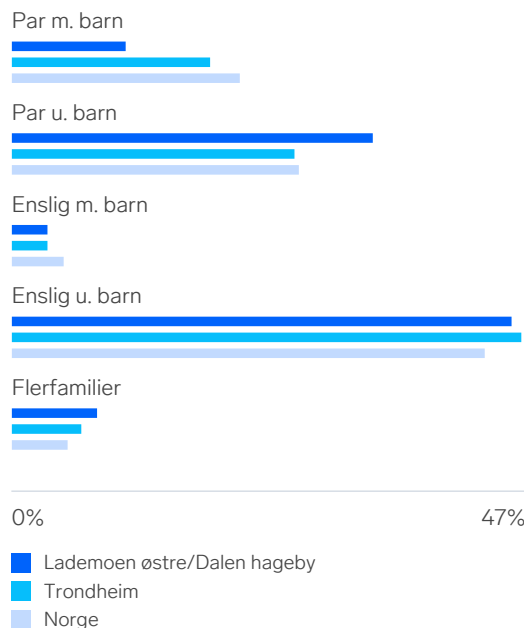
Varer/Tjenester

🛒 Sirkus Shopping	1 min	🚶
🏪 Vitusapotek Sirkus Shopping	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

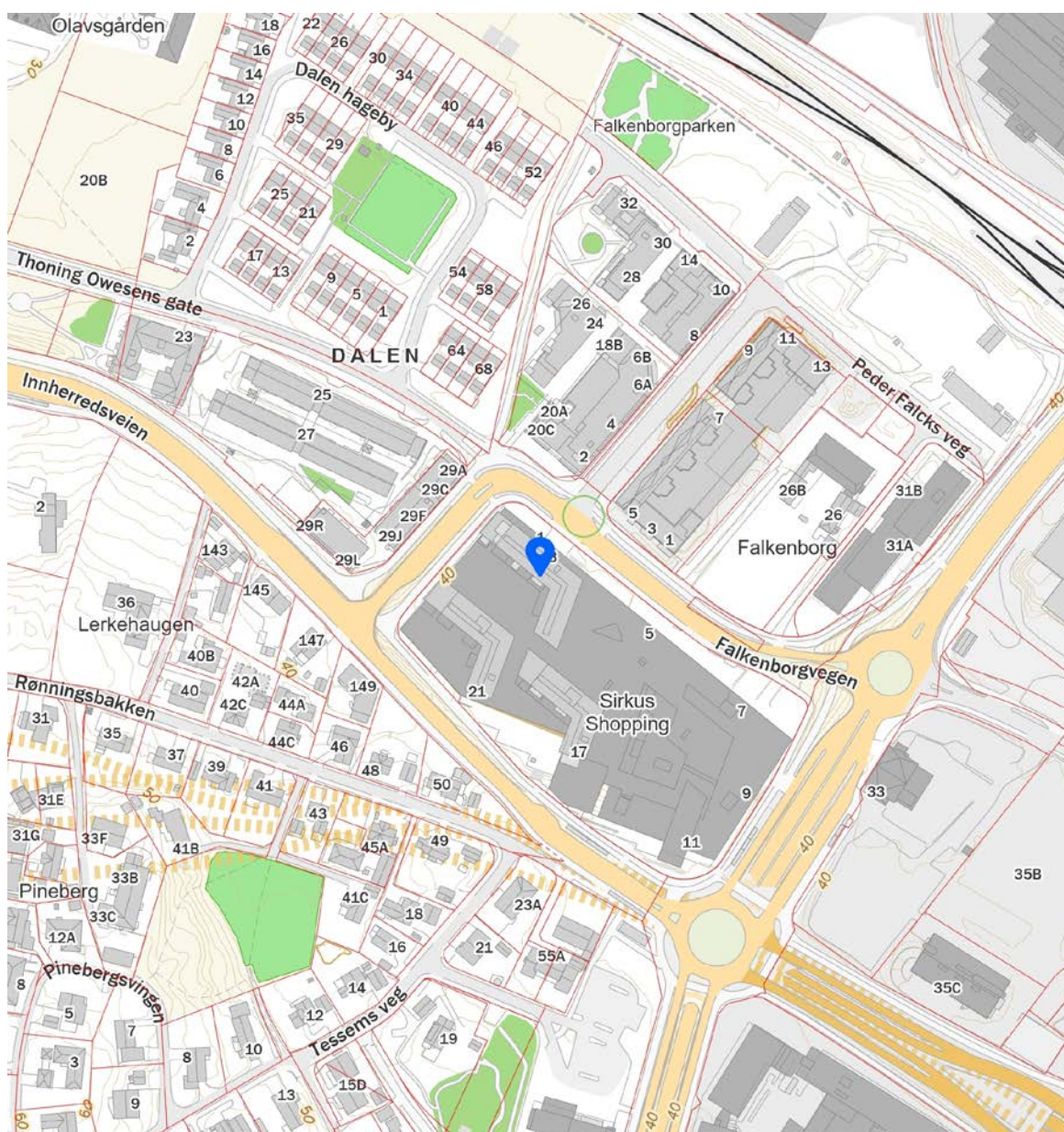
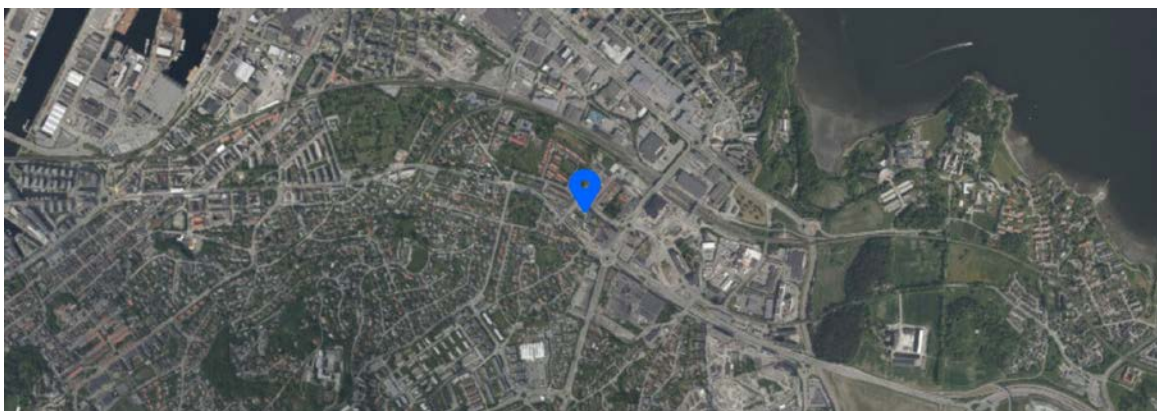


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



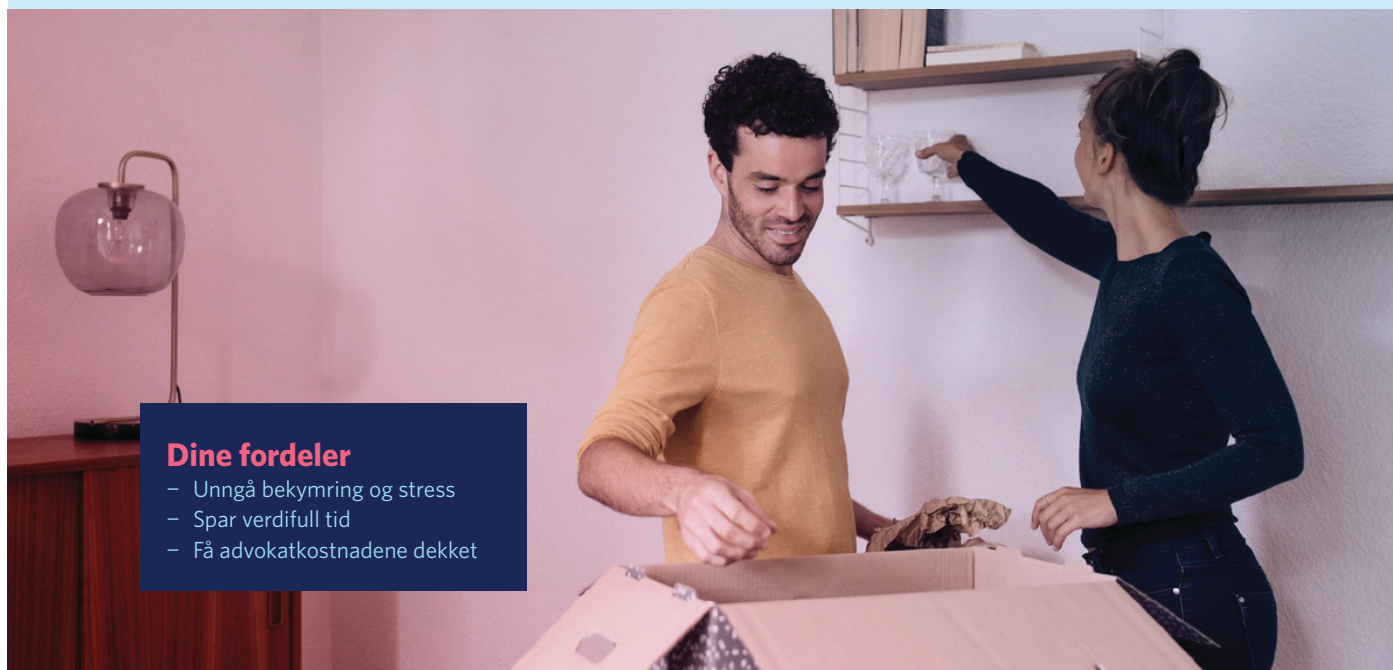
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Marit Skolmli
marit.skolmli@emera.no
970 54 430

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark.
Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket
Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING