PROAKTIV

Elegant & gjennomført med stilrene detaljer



TORS VEG 40A



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

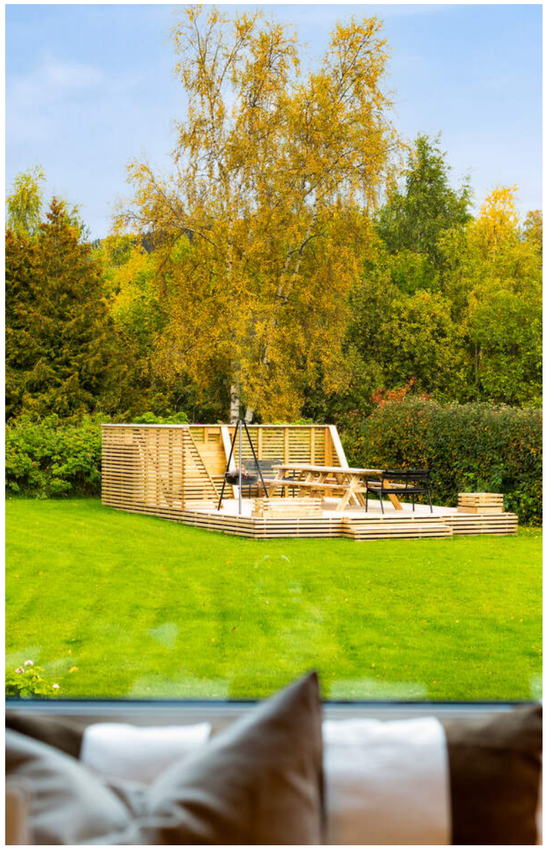
BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Tors veg 40A, 7035 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 72, bnr. 103, andelsnr. 16, org.nummer 856632822 i Borettslaget Tors Veg 40 AI

Prisantydning: 3.850.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 96.603,-

Totalpris: 3.956.593,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1962

Rom/soverom: 3/2

BRA: 97 m²

BRA-i: 73 m²

Etasje: 1. etg

BRA-e: 13 m²

Garasje/Parkering: Andelen disponerer én garasjeplass. Utover det er det flere frittstående parkeringsplasser utenfor blokka for gjester og beboere, hvorav fire er utstyrt med ladeboks for elbil.

Tomt: 4652.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.200,-

Felleskostnader inkl.: TV/internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, samt øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Energimerke: Oransje F

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
20 Boligen i bilder
42 Plantegninger
44 Kjerneinformasjon
50 Vedlegg
51 Egenerklæring
57 Tilstandsrapport
70 Energiattest
72 Husordensregler
73 Vedtekter
88 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Profesjonalitet i alle ledd.

"Veldig bra boligkjøp med Proaktiv Eiendomsmegling. Christian Schjetne leverte topp service. Anbefales!"

Simen B. Hansen | Boligkjøper 2025

Megler var enestående hjelpsom, ringte etter avtale og var til å stole på.

Ruth Halseth | Boligselger 2024

Uten tvil den beste opplevelsen jeg har hatt og kunne fått.

"Visste ikke helt hva jeg gikk til, og hadde ikke så store forhåpninger, men det viste seg at Christian hadde stålkontroll på både strategi og prosess hele veien. Jeg endte opp med en salgspris langt over takst, noe som virker uvanlig for borettslaget jeg solgte i, og jeg kunne ikke vært mer fornøyd med jobben. Både rådene om hva som var lurt viste det seg lurt å høre på, det fikk jeg betaling for! Jeg er evig takknemlig for den innsatsen Christian og Proaktiv gjorde for meg, og hvis du som meg leter etter megler for å selge bolig så er det bare ett riktig valg: Proaktiv ved Christian Schjetne. Money well spent! Dette var en skikkelig god opplevelse for meg som førstegangsselger. "

Lars Øye Brandsås | Boligselger 2023

Jeg opplevde å bli godt fulgt opp under hele prosessen.

"Megler var seriøs og respektfull, og tok oppgaven på alvor. Følte meg trygg fra første stund, og fikk den tiden jeg trengte til å forberede huset for salg. Det var også en svært hyggelig og flink fotograf, i tillegg til en dyktig stylist. Jeg kommer til å bruke Proaktiv igjen om jeg skulle ha behov for megler. Anbefales på det sterkeste."

Rannveig Skorstad | Boligselger 2025

Veldig flink eiendomsmegler som gjorde jobben som kjøper veldig enkelt! Gikk som smurt hele operasjonen. Kan varmt anbefale å bruke Christian Schjetne som megler og Proaktiv som megeler firma!

Sebastian Skarsem | Boligkjøper 2024

Strålende fornøyd.

“Christian fremstår som kunnskapsrik og genuint opptatt av å gjøre en god jobb. Svært god oppfølging både før, under og etter salget, noe jeg setter stor pris på som kunde."

Gaute Tveit | Boligselger 2022

Christian gjorde en fantastisk innsats gjennom hele salgsprosessen.

"Vi fikk virkelig erfare verdien av en dyktig megler, i et knusktørt og vanskelig marked mobiliserte han interessenter på visning og fikk flere med i budrunde. Christians evne til å forventningstyre oss som selgere igjennom hele prosessen, gjorde at vi følte oss trygge, forberedt og ivaretatt. Også veldig takknemlig for at Christian stiller opp og svarer på andre spørsmål/utfordringer knyttet til ny bolig i etterkant av oppdraget. Anbefaler Christian til alle som ønsker en ryddig og god salgsprosess.

Helene H. Bjørnholm | Boligselger 2024

Jeg opplevde prosessen med planlegging og gjennomføring av salget som en ryddig prosess.

"Vil spesielt trekke frem at megleren var kunnskapsrik, ærlig og fleksibel."

Mari Steinvikaune | Boligselger 2023

Anbefales på det sterkeste tilandre! Får 10 av 10 fra meg.

"Christian var en pliktoppfyllende megler, som gjorde oppgavene sine elegant og gjennomførte mitt salg helt fenomenalt."

Kent Ove Hagen | Boligselger 2021

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Christian Schjetne**



Christian Schjetne
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 478 60 103
E-post: cs@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Nyoppusset (2026) 3-roms med attraktiv beliggenhet. Innglasset balkong mot vest. Garasjeplass. Bod på 13 kvm.

Her får du en strøken 3-roms leilighet som er omfattende oppgradert i 2026 og klar for innflytting.

Leiligheten har et moderne og tidløst uttrykk, med gjennomførte farge- og materialvalg.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en vestvendt beliggenhet med gode solforhold. Den innglassede balkongen blir en ekstra fin forlengelse av leiligheten og kan brukes gjennom store deler av året.

Beliggenheten på Nardo gir kort vei til NardoCenteret, kollektivtransport og treningstilbud, samtidig som du har fine turmuligheter i nærheten.

Leilighetens fremste kvaliteter:
- Elegant kjøkken fra Aubo med integrerte hvitevarer
- 1-stavs fiskebenslaminat
- Moderne bad med stilrene detaljer
- Gulvvarme i entrè
- Kjellerbod på hele 13 kvm
- Tv/internett og kommunale avgifter inkl. i felleskost

Christian Schjetne

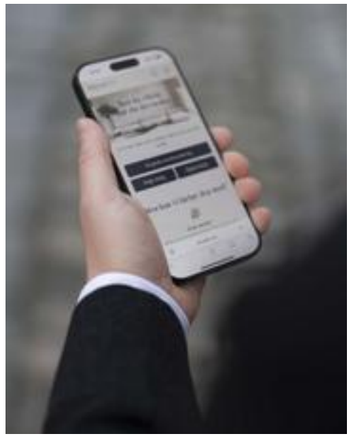
Megler **Christian Schjetne**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Nardo

Siden vi åpnet kontoret i 2013 har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. Vi er stolte av tilliten vi har fått, og av å ha blitt tildelt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Hans Baucks veg 1, i 2. etasje på NardoCenteret.

Østsiden av Trondheim er stor og det er her det omsettes flest boliger. Vårt kontor ligger strategisk til med kort reisevei til våre kunder. Vi er den lokale megleren med kontor midt i hjerte av Trondheim øst.

Proaktiv Nardo
Hans Baucks veg 1, 7033
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: nardo@proaktiv.no

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har i flere år utmerket seg helt i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger. I 2021, 2022 og 2023 oppnådde vi andreplass på landsbasis, i 2024 sikret vi nok en pallplass - og i 2025 tok vi steget helt til topps med førsteplass på KTI.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Når du engasjerer en megler fra Proaktiv Nardo kan du føle deg sikker på at megleren setter av nok tid til deg og ditt boligsalg. Du skal føle deg sikker på at salget blir gjennomført trygt, effektivt og med maksimal prisoppnåelse i markedet.

Vi sikter mot å være den foretrukne eiendomsmegleren i våre lokalområder på Trondheim øst. Vi er eksperter på Nardo, Risvollan, Utleir og Stubban. Vi er områdespesialister på Strindheim, Tyholt, Berg og Moholt. Vi kan vise til fantastiske salg på Ranheim, Nidarvoll, Angelltrøa og Jakobsli. I tillegg til at våre meglere har sterk lokalkunnskap er det en stor styrke at de også bor og engasjerer seg i samme bydel.

Mange av våre kunder søker bistand fra oss, også i andre deler av Trondheim samt i randkommunene Malvik, Stjørdal, Melhus og Skaun. Vi følger kundene - og vi skal berike kundene.



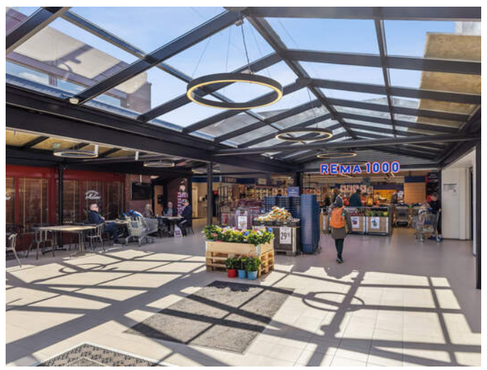
NARDO

Kommune: *Trondheim /* ***Område:*** *NARDO*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Nardo er ansett som et svært populært område for både barnefamilier, par og studenter. Dette er et attraktivt bosted da det er gangavstand til flere dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt gang- og sykkelavstand til Trondheim sentrum. Nærområdet har et godt utvalg av servicetilbud. Ukeshandelen kan gjennomføres på Nardocenteret, hvor man blant annet kan finne apotek, blomsterbutikk, frisør og Rema 1000.

Bebyggelse
Området består i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og lavblokker.



OFFENTLIG TRANSPORT

Omkjøringsveien Klæbuveien Linje 15, 311	7 min 0.6 km
Lerkendal stasjon Linje R70	22 min 1.9 km
Breidablikk Linje 9	9 min 4.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 5.6 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Nidarvoll PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km
Rema 1000 Nardocenteret Post i butikk	12 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

Nardo centeret	12 min
Boots apotek Nardo	12 min

SPORT

Sunnland skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Nardo skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
TrenHer Nardo	10 min
3T-Sluppen	19 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Nidarvoll	10 min
Recharge St1 Bilbyn	12 min





Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

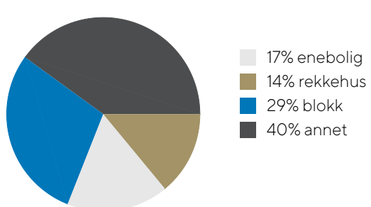
Barnehage/Skole/Fritid
For den treningsinteresserte er det nærhet til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Blant annet har man gangavstand til TrenHer Nardo og 3T Moholt. For turglade er det kort vei til populære Estenstadmarka, som byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Vinterstid finner man et omfattende løypenett for skientusiaster, mens man om sommeren kan ta et forfriskende bad i Tømmerholtdammen.

Skolekrets
Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Det er flere holdeplasser i nærområdet, blant annet i Karl Jonssons veg og i Tors veg. I Tors veg passerer busslinje 11 som går mellom Risvollan og Stavset via Kongens gate, og linje 22 som går mellom Vestlia og Tyholt via Prinsens gate. Begge ruter har en reisetid på ca. 15 minutter ned til sentrum. Nardo regnes som sentrumsnært, med en kjøretid på omtrent ti minutter til sentrum. Det er også enkel tilgang til omkjøringsvegen, som gir effektiv adkomst både nord- og sørover i byen.



BOLIGMASSE







VELKOMMEN TIL TORS VEG 40A

Vi starter utendørs – leiligheten har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget.

Parkering
Andelen disponerer én garasjeplass. Utover det er det flere frittstående parkeringsplasser utenfor blokka for gjester og beboere, hvorav fire er utstyrt med ladeboks for elbil. Årlig kostnad for elbillading er kr 3 000 og faktureres forskuddsvis i januar.

Vedrørende nytt garasjeanlegg
Det ble på et tidligere årsmøte vedtatt å rive eksisterende garasjeanlegg og oppføre et nytt garasjeanlegg på samme areal. Som følge av at Trondheim kommune planlegger oppgradering av VA-anlegget i området, ble borettslaget bedt av kommunen om å utsette gjennomføringen av garasjeprosjektet til kommunens arbeid er ferdigstilt. Forventet utførelse blir fra 2028 og ferdigstillelse er planlagt i 2030. Det nye garasjeanlegget er planlagt lånefinansiert gjennom refinansiering av borettslagets samlede lån.

Tomtestørrelse
4 652,50 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget.

Byggemåte
Leilighet etablert i 1. etasje i en boligblokk bestående av 3 etasjer over kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong. Ytterveggskonstruksjon i tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 5
TG1: 4
TG2: 6
TG3: 0
TGIU: 1

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører
Vinduer og terrassedør fra 1986 har nådd en alder for usikker fremtidig funksjon. Det vil være økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Ekstra vedlikehold/enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer. Det ble registrert punktvise skader i vinduskarm og bøyd beslag til vinduer på soverom, tiltak/overflatebehandling anbefales. TG er satt pga. alder på eldre isolerglass.







Kjøkkenavtrekk
Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskiftning av luft) for å tilfredsstille krav til TG0 eller TG1.

Avløpsrør
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/veggjennomføringer. Det ble registrert eldre avløpsrør ved tilkoblingspunkt ved kjøkken, som trolig er fra opprinnelig byggeår. Eldre avløpsrør har nådd en alder for usikker fremtidig funksjon. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales ved eldre deler. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av nyere avløpsrør. TG er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.

Vannledninger
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/veggjennomføringer. Det ble registret eldre vannledninger ved tilkoblingspunkt ved kjøkken, som trolig er fra opprinnelig byggeår. Eldre vannledninger har nådd en alder for usikker fremtidig funksjon. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales ved eldre deler. Dør og sprutdeksel var ikke montert på fordelerskap på befaringsdagen, montering må påregnes. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av nyere vannledninger forøvrig.

Fallforhold (bad)
Ved enkel nivellering ble det registrert cirka 4 cm fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist, vannsikkerheten vurderes derfor å være ivaretatt. Det ble registrert fall mot vegg som grenser mot nabo, gulv mot sluk i dusjsone er tilnærmet flatt, slik at vannansamlinger ved dusjing er påregnelig. Svabring etter dusjing er derfor påregnelig. TG er satt pga. fallforhold i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk (bad)
Gjennomføring av ledninger under servant er kun tettet med fugemasse, noe som ikke ansees som en dokumentert, varig reparasjon av tettesjiktet. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en permanent tett løsning ved gjennomføring. Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn/vedlikehold av dagens løsning. TG er satt pga. gjennomføringer med ledninger under servant kun er tettet med silikon/fugemasse.

Bygningsdeler med TGIU (ikke undersøkt)

Hulltaking/fuktmåling
Badet er nytt/ubrukt og ikke tatt i bruk. Vegger mot dusjsone grenser mot nabo og kjøkkeninnredning og er oppført i betong/mur. TG er satt pga. manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone og ubrukt bad.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Det er ikke montert røykvarslere, noe som må påregnes etablert iht. krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Kjartan Korshavn (befaringsdato: Torsdag, 10. september 2026)

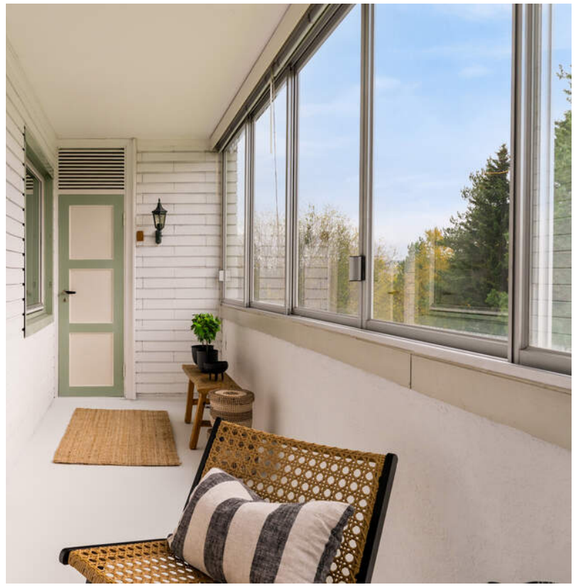






HERLIG UTEPLASS TIL FINVÆRSDAGER

Den innglassede balkongen blir en ekstra fin forlengelse av leiligheten og kan brukes gjennom store deler av året.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser.
Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Tors veg 40A er en gjennomgående oppusset leilighet fra 2026. Det er gjort omfattende arbeider med blant annet elektrisk anlegg, kjøkken, bad og overflater. Listefrie overganger, fiskebenslaminat og stilren belysning er gjennomgående detaljer som gir leiligheten et gjennomført og elegant uttrykk. Fargebruken er dempet og gir et rolig utgangspunkt for videre innredning.

Leiligheten ligger i første etasje i et veldrevet borettslag med 40 andeler, og har en vestvendt orientering. Nærområdet byr på en kombinasjon av gode servicetilbud, kollektivforbindelser og nærhet til tur- og rekreasjonsmuligheter.

Allerede i entréen får man et godt inntrykk av leilighetens standard. Store, stilrene fliser og behagelig gulvvarme gir en komfortabel adkomst, mens det er god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Det gjennomførte uttrykket videreføres på badet, hvor de samme flisene gir et elegant og stilrent preg. Integrert LED-belysning og innfelte hyller i dusjsonen tilfører fine detaljer, samtidig som hyllene gir praktisk oppbevaring. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett, speilskap og skuffeseksjoner.

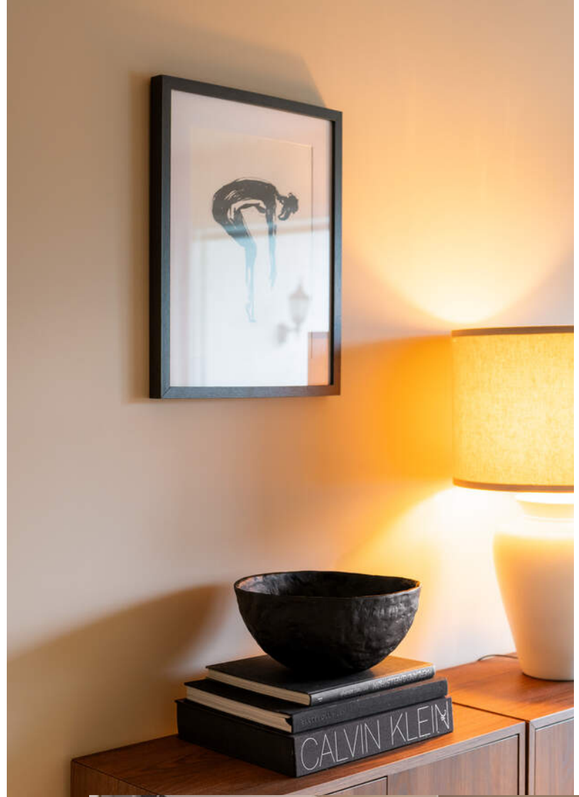
Stuearealet er på cirka 24 kvm og har store vindusflater mot vest som gir godt med dagslys. Det er gode muligheter for å innrede med en komfortabel sofagruppe og spiseplass, uten at rommet oppleves overmøblert. Kjøkkenet ligger i forlengelse av stuen, men er trukket noe tilbake og delvis adskilt.

Kjøkkenet er levert av Aubo og har en elegant innredning i mørk eik, kombinert med en lysere benkeplate som skaper en fin kontrast. På den ene veggen er det valgt å droppe overskap, noe som gir kjøkkenet et luftigere uttrykk. Samtidig er det svært god oppbevaringsplass i de romslige skuffeseksjonene. Integrerte hvitevarer gir et ryddig uttrykk.

Leiligheten har to gode soverom på henholdsvis ca. 9 og 13 kvm. Begge rommene har et innbydende uttrykk med slette overflater, gjennomførte fargevalg og store vindu. Det er god plass til seng, nattbord og garderobeløsning på begge rom.

Oppbevaringsbehovet til leiligheten er godt ivaretatt. I kjelleren disponeres ca. 13 kvm bodareal, i tillegg til en bod på ca. 3 kvm i tilknytning til balkongen.

Prikken over i'en er den flotte uteplassen leiligheten har å by på. Balkongen er innglasset, noe som skjermer uteplassen mot vær og vind og gjøre den mer anvendelig gjennom en større del av året. Med god størrelse er det plass til ønsket utemøblement, og vestvendt orientering gir gode muligheter for ettermiddags- og kveldssol.



Det stilrene uttrykket møter deg ved døra og følger deg uavbrutt gjennom leiligheten.



Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 13 kvm
BRA-b: 11 kvm
Total BRA: 97 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming
- Elektrisk
- Vedfyring

Info strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

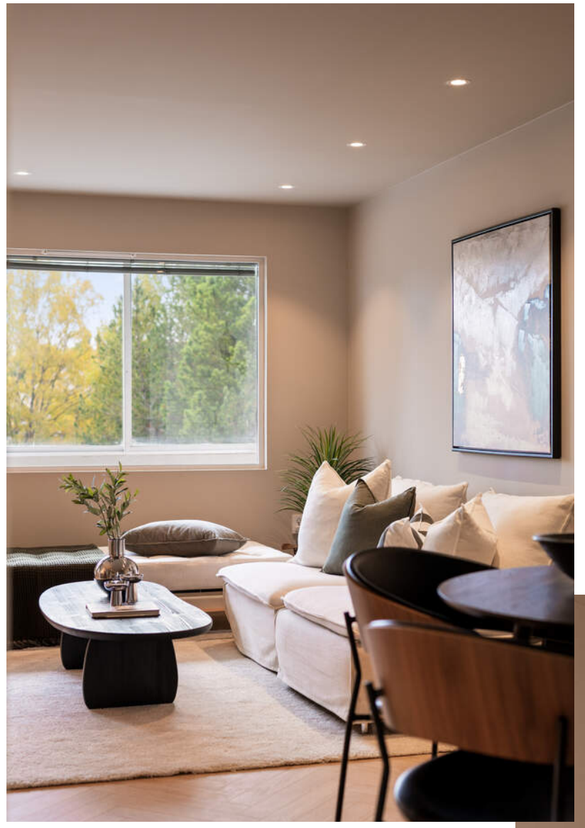
Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger
2025
- rehabilitert skorstein med nytt røykrør (i regi av brl)
2026
- nytt kjøkken
- skiftet/oppgradert innvendige avløpsrør (foruten eldre tilkoblingspunkt)
- skiftet/oppgradert innvendige vannledninger (foruten eldre tilkoblingspunkt)
- nytt elektrisk anlegg
- ny varmtvannsbereder
- renovert bad


CALVIN KLEIN


CALVIN KLEIN

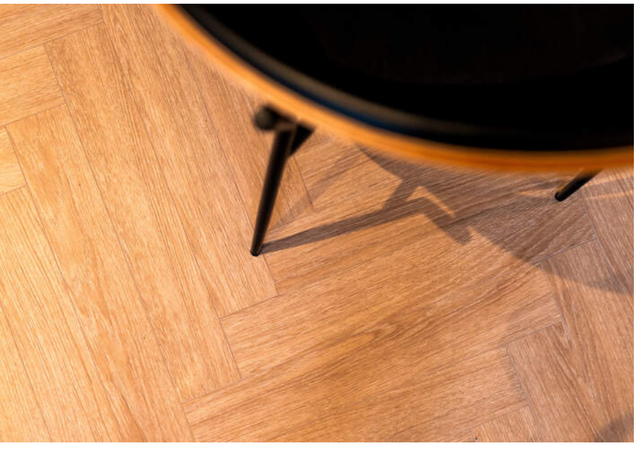


INNBYDENDE STUE MED PLASS TIL FLERE SITTEGRUPPER

Det er gode muligheter for å innrede med en komfortabel sofagruppe og spiseplass, uten at rommet oppleves overmøblert.

Mange vil nok sette stor pris på å ha mulighet for oppvarming med vedovn i de kalde vintermånedene.











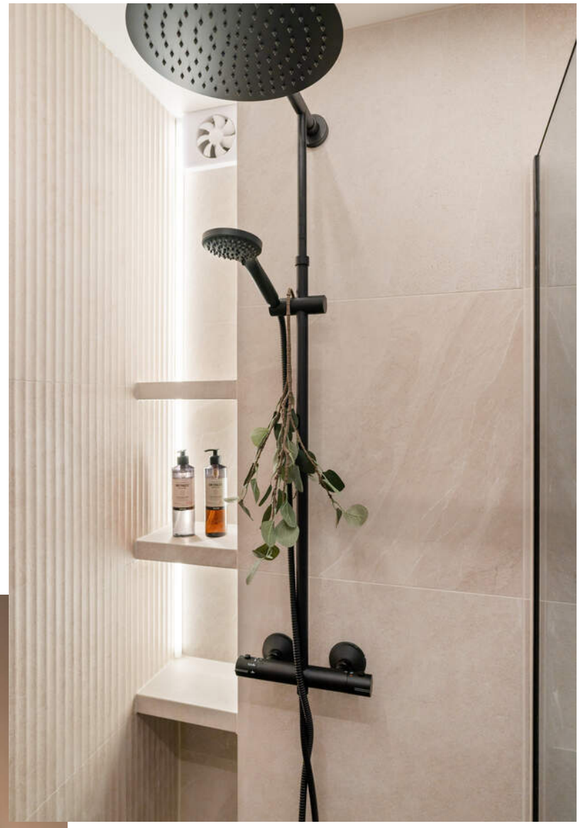
Kjøkkenet er levert av Aubo og har en elegant innredning i mørk eik, kombinert med en lysere benkeplate som skaper en fin kontrast.

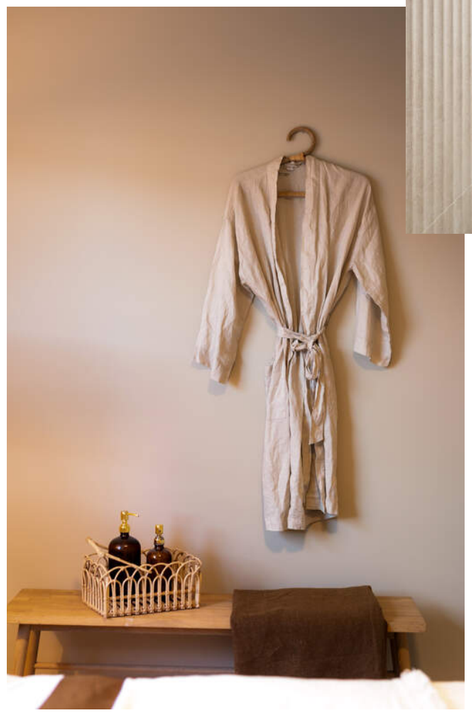




GJENNOMFØRT BAD MED STILRENE DETALJER

Dusjsonen er utstyrt med regndusj og en såpehylle med integrert LED-belysning. En gjennomført detalj som både er praktisk og dekorativ.









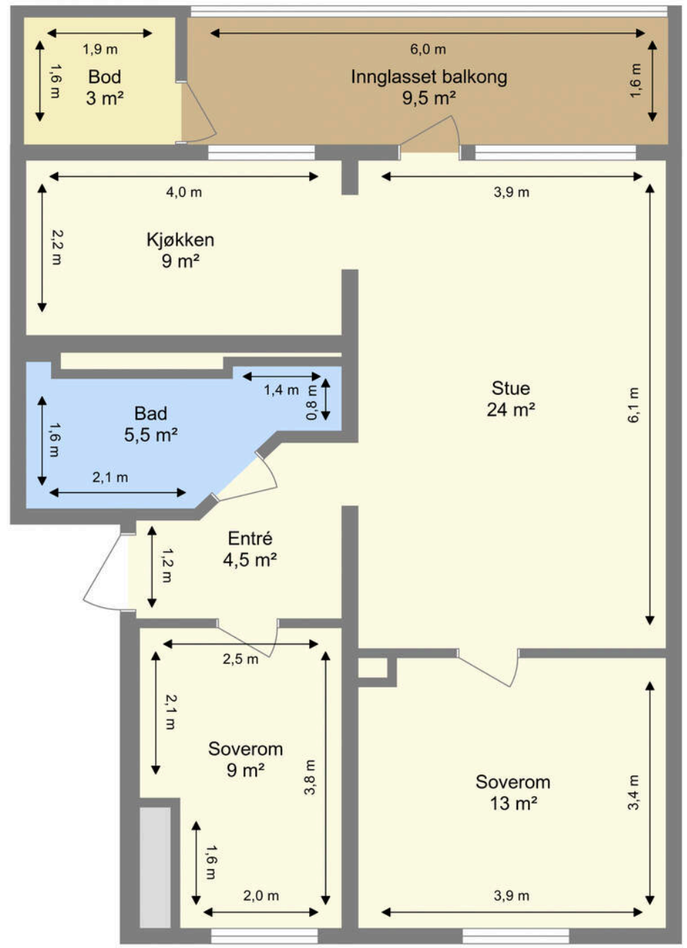


PLANTEGNING

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tors veg 40A anr. 16

1. 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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
4 652,50 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget.

ØKONOMI

Forretningsfører
Solibo AS

Om borettslaget
Borettslaget består av til sammen 40 boenheter i Tors veg 40.

Felleskostnader pr. mnd
4.200,-

Felleskostnader inkluderer
TV/internett, bygningsforsikring, kommunale avgifter, samt øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Forretningsfører har ikke spesifisert beløpet for de enkelte postene per måned, men har opplyst at samlet månedlig kostnad utgjør kr 4 200,-.

Andel fellesgjeld
96.603,- per tirsdag, 1. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslaget har en gjeld på kr 2 318 482,- per 1. september 2026.

Gjelden fordeler seg på 1 lån med følgende vilkår:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 1636.91.88414
Nominell rente (flyt): 5,45 %
Innfrielsesår: 2049
Lånetype: Annuitet
Antall terminer pr år: 12
IN-ordning: Nei

Andel fellesformue
28.498,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskap per 31. desember 2025
- Driftsinntekter kr 1 172 500,-
- Driftsutgifter kr 1 913 346,-
- Årsresultatet kr (-) 851 864,-
- Disponible midler kr 395 236,-

Det var budsjettert med et negativt årsresultat for 2025. Regnskapet viser et årsresultat som er kr 139 864,- svakere enn budsjett.

Forkjøpsrett
Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
Hunder og katter må ikke anskaffes uten styrets godkjennelse. Hvis dyreholdet medfører ulemper, kan godkjenning tilbakekalles.

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer 19409935

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær
753.533,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.014.132,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger en attest datert 18. februar 1963 som sier at bygget er i orden. I tillegg foreligger det en byggetillatelse for innglassing av balkonger (17. mars 1993) og byggetillatelse for vindusutskiftning og isolering/kledning av yttervegger (10. oktober 1986).

Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes at opprinnelig bad og toalettrom er slått sammen til ett bad. Endringen er ikke søknadspliktig.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r0163aj datert 5. februar 1999. Reguleringsformålet er bolig.

Det gjøres oppmerksom på vedtatt reguleringsplan i nærområdet med planid r20120024. Planområdet ligger sørøst for eiendommen. Hensikten med planen er å sikre areal for framføring av kommunale vann- og avløpsledninger, og å synliggjøre flomutsatt areal innenfor planområdet. Fredlybekken er i dag lukket og går i rør. I planarbeidet er både åpning av bekken og det å beholde den lukket vurdert.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant
Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.dsa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 850 000,00 (Prisantydning)

96 603,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
———————————————
3 946 603,00 (Kontraktsum totalt)
96 603,00 (Andel av fellesgjeld)
———————————————
3 946 603,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

———————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

———————————————
3 947 693,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 956 593,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

———————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum

30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere 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/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF´s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Eier
Kent Ove Woldmo Hagen

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av salgssum. Estimert provisjon kr 49 355.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 61 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 250,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 10 500,00. Sum utlegg og andre utgifter kr 29 971.

Totale kostnader kr 91 411.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

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

Dato salgsoppgave
29.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Tors veg 40A, 7035 TRONDHEIM **29 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tors veg 40A	Tors veg 40A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

2026 overtatt i April

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Hagen, Kent Ove Woldmo

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Totalrenovering av bad, opplegg av nytt vann og avløp. Ny membran med fall og fliser.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Egen innsats

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Opplegg av helt nytt elektrisk anlegg i leiligheten

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Carleif Elektro as

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Opplegg av rør i rør, med nye avløper. Koblet til eksisterende avløps-stamme og kobber.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Egen innsats

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Kent Ove Woldmo Hagen

Date
2026-09-29

Identification

Kent Ove Woldmo Hagen

Signicat

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

Tors veg 40A
7035 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1962

BRA: 97 m^2
BRA-i: 73 m^2

Rapportdato: 11.9.2026 (Gyldig til 11.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
5	4	6	0	1

Supertakst

GNR: 72 BNR: 103 ANR: 16

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Tors veg 40A
7035 Trondheim

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

Takstrapporten

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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	Registrerte avvik
Vinduer og dører	isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Kjøkken - Avtrekk	omluftsvifte (resirkulering) (TG 2) (TG 2)
Avløpsrør	eldre deler av anlegget/ tilkoblingspunkt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2). (TG 2)
Vannledninger	eldre deler av anlegget/ tilkoblingspunkt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2). (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	gjennomføring under servant er kun tettet med fugemasse (TG 2) (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone og ubrukt bad. (TG 2)

Lovlighet / HMS

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Det er ikke montert røykvarslere, noe som må påregnes etablert iht. krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.9.2026	**11.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Kent Ove Woldmo Hagen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kjartan Korshavn**	Telefon:	**416 05 438**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**kk@tft.no**
Tittel:	**Takstmann/ Byggmester**	Adresse:	**Industriveien 21, 7072 Heimdal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Frende Forsikring**		

Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tors veg 40A, 7035 Trondheim**				
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**72**	Bruksnr:	**103**
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**16**	Leilighetsnr:	**H0102**
Byggeår:	**1962** - Kilde: Matrikkel				
Boligtype:	**Leilighet**				

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet etablert i 1. etasje i en boligblokk bestående av 3 etasjer over kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong. Ytterveggskonstruksjon i tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. 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)
1. etasje	**84**	**73** Entré, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og bod.	**0**	**11**	**-**
Kjeller	**13**	**0**	**13** Bod.	**-**	**-**
Totalt m²	**97**	**73**	**13**	**11**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det er påvist en kjellerbod på 12,5m² (avrundet til 13m²) som disponeres av leiligheten. Boden er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.
Bod med inngang via innglasset balkong er medregnet som BRA-i iht. måleregler.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Dagens bruk er kontrollert mot tegninger datert 10.06.1961. Opprinnelig bad og toalettrom er slått sammen til ett bad iht. tegninger.	
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**
Det foreligger noe som tolkes å være midlertidig brukstillatelse, datert 08.02.1963.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Manglende røykvarsler**
Det er ikke montert røykvarslere, noe som må påregnes etablert iht. krav.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Innerdører og ytterdører av tre.
Vinduer og terrassedør på fasade mot innglasset balkong fra 1986 og vinduer fra 2010 på soverom, iht. datostempling i glass.
Selger opplyser at innerdører ble skiftet i 2026. Ukjent årstall på ytterdør og dør til bod.

Registrerte avvik

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og terrassedør fra 1986 har nådd en alder for usikker fremtidig funksjon. Det vil være økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer. Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer.
Det ble registrert punktvise skader i vinduskarm og bøyd beslag til vinduer på soverom, tiltak/ overflatebehandling anbefales.
TG-2 er satt pga. alder på eldre isolerglass.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Innglasset balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Eldre ukjent årstall/ historikk. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkrete opplysninger.

Oppsummering — **TG-1**

Det ble registrert noe riss/ sprekker i betongdekke til balkongen, vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.
Ingen vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje ble registrert.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Det er etablert en skorstein som ledes gjennom leiligheten med tilknyttet vedovn på stue fra ukjent årstall.
Det er ikke fremlagt rapport fra tilsyn utført fra brann/ feiervesen.
Skorsteinen er rehabilitert med nytt røykrør, synlig fra sotluke i kjeller. Iht. fremvist dokumentasjon fra selger ble dette foretatt i regi av borettslaget i 2025.
Ingen åpenbare avvik ble registrert.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Beskrivelse

Selger opplyser at kjøkkeninnredningen ble oppgradert i 2026.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-0**

Kjøkkenet er nytt/ ubrukt. Det er noe gjenstående arbeid med blant annet montering av oppvaskmaskin og sokler. Sluttføring av påbegynt arbeid må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Registrerte avvik

- Omluftsvifte (resirkulering) (TG 2)

Oppsummering avtrekk — **TG-2**

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	**Betongdekke**

Oppsummering — **TG-1**

Det ble foretatt stikkprøvekontroller av minst to tilfeldige rom. Ved enkel nivellering ble det registrert maksimal skjevhet på 20mm på kjøkken og 10mm på stue.
Målt lokalt avvik er <15mm og totalt avvik <30 mm pr. målte rom.

6.7 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast og støpejern.
Selger opplyser at innvendige avløpsrør, foruten eldre tilkoblingspunkt, ble skiftet/ oppgradert i 2026. Arbeidet opplyses å være utført av rørlegger som vennetjeneste.

Registrerte avvik

- Eldre deler av anlegget/ tilkoblingspunkt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2).

Oppsummering — **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.
Det ble registrert eldre avløpsrør ved tilkoblingspunkt ved kjøkken, som trolig er fra opprinnelig byggeår. Eldre avløpsrør har nådd en alder for usikker fremtidig funksjon. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales ved eldre deler. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av nyere avløpsrør.
TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.

6.8 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Beskrivelse

Synlige vannledninger av kobber og rør-i-rør.
Selger opplyser at innvendige vannledninger, foruten eldre tilkoblingspunkt, ble skiftet/ oppgradert i 2026. Arbeidet opplyses å være utført av rørlegger som vennetjeneste.

Registrerte avvik

- Eldre deler av anlegget/ tilkoblingspunkt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2).

Oppsummering — **TG-2**

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/ veggjennomføringer.
Det ble registrert eldre vannledninger ved tilkoblingspunkt ved kjøkken, som trolig er fra opprinnelig byggeår. Eldre vannledninger har nådd en alder for usikker fremtidig funksjon. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales ved eldre deler. Dør og sprutdeksel var ikke montert på fordelerskap på befaringsdagen, montering må påregnes. Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av nyere vennledninger forøvrig.

6.9 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles gang og entré.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det ble fremlagt samsvarserklæring for "Elarbeider ved rehabilitering av leilighet. Bad, kjøkken, sov og stue. Det meste av utstyr er levert av kunde. Ny underfordeling i gang med jordfeilautomater." Basert på selgers opplysninger omfatter dette alt innvendig i leiligheten og 1 kurs i sikringsskap i gang. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for resterende deler i sikringsskap i felles gang.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
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

Dette er en forenklet undersøkelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Selger opplyser at innvendige installasjoner i leiligheten ble skiftet/ oppgradert i 2026. Ukjent årstall/ historikk på installasjoner i sikringsskap i felles gang.

Manglende samsvarserklæring(er) bør fremskaffes.

6.10 Varmtvannsbereder — TG-0

Volum (liter)	**107**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**

Beskrivelse

Bereder fra 2026 ifølge informasjon på produktet.

Oppsummering — **TG-0**

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.
For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

6.12 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Når ble arbeidet utført?	**Selger opplyser at badet ble oppgradert i 2026.**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-0**

Det ble registrert hulrom i enkelte gulvflis i dusjsone. Vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.
Ingen vesentlige avvik ble registrert.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 4cm fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist, vannsikkerheten vurderes derfor å være ivaretatt.
Det ble registrert fall mot vegg som grenser mot nabo, gulv mot sluk i dusjsone er tilnærmet flatt, slik at vannansamlinger ved dusjing er påregnelig. Svabring etter dusjing er derfor påregnelig.
TG-2 er satt pga. fallforhold i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Annet**

Type tettesjikt er ukjent/ ikke dokumentert.

Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Gjennomføring under servant er kun tettet med fugemasse (TG 2)

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Gjennomføring av ledninger under servant er kun tettet med fugemasse, noe som ikke ansees som en dokumentert, varig reparasjon av tettesjiktet. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en permanent tett løsning ved gjennomføring. Som et forebyggende tiltak anbefales jevnlig tilsyn/ vedlikehold av dagens løsning.
TG-2 er satt pga. gjennomføringer med ledninger under servant kun er tettet med silikon/ fugemasse.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Ingen synlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-0**

Avtrekk fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. Det var ikke etablert terskel til døra på befaringsdagen, og det forutsettes at det etableres flat terskel for tilluft.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik

- manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone og ubrukt bad.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Badet er nytt/ ubrukt og ikke tatt i bruk. Vegger mot dusjsone grenser mot nabo og kjøkkeninnredning og er oppført i betong/ mur.
TGiU er satt pga. manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone og ubrukt bad.

Dokumentasjon

Beskrivelse

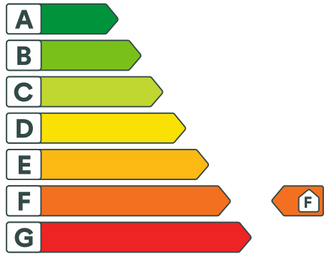
Det ble fremlagt bilder tatt under oppføring. Fremviste bilder kan fremlegges av selger.

enova

Energiattest

F

Adresse	
Tors veg 40A, 7035 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-348793**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182346357**
Gårdsnummer **72**	Bruksnummer **103**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
250,78

A↑G F

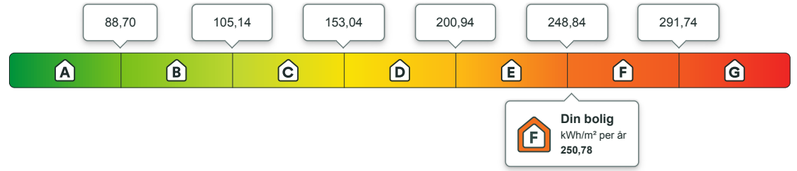
Tors veg 40A, 7035 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
18 598,16	**269,54**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TORS VEI 40.

VEDTATT FØRSTE GANG 1961—REVIDERT OKTOBER 2008.

.

1.Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i Husordensreglene blir fulgt.Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.Husorden inneholder ikke bare plikter,men skal sikre den enkelte leieboer ro,orden og hygge i hjemmet.

2.Naboene må ikke forstyrre hverandre med bråk.Særlig etter kl.23:00 bør man vise hensyn, dempe radio og TV og unngå støy,da det etter dette tidspunkt skal være ro,inne som ute. Herunder bemerkes at all byggeaktivitet som boring,banking,saging med mer.,skal være avsluttet senest kl.21:00 på hverdager.Lørdag kl.10:00 til 18:00.Byggevirksomhet på søn-og helligdager er ikke tillatt.

3.Sykler,kjelker og lignende tillates ikke oppbevart i trapperommene.Private saker skal i hovedsak lagres i egne boder.Sykler kan plasseres på kjellerplan i trapperom.

4.Hovedinngangsdører og dører til andre fellesrom skal alltid holdes låst.

5.Lufting og banking av matter,tepper og sengetøy i vindu eller over balkong er ikke tillatt. Det er tillatt å ha klessnor for småvask i høyde med overkant av balkongbrystning.

6.Hunder og katter må ikke anskaffes uten styrets godkjennelse.Hvis dyreholdet medfører ulemper,kan godkjenning tilbakekalles.

7.Eventuell fremleie krever tillatelse fra styret og avgiften er kr.500,00.

8.Alt avfall skal sorteres slik Trondheim kommune har bestemt.

9.Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkong for å unngå ulykker og ansvar.

10.Dyr og fugler må ikke mates ved å kaste brød eller lignende på balkong eller utearealer , da dette kan trekke rotter og mus til bygningen.

11.Parkering foran blokka er for oss beboere,gjesteparkering er på enden av blokka.

12.Tørkeplassene ute tillates ikke brukt på søn-og helligdager samt 1 og 17 mai.

13.Alle kjellervinduer skal holdes lukket i tiden 1.oktober til 30.april.
Ved lufting om sommeren må hver enkelt selv anskaffe seg netting foran kjellervinduene.

ALLE HAR PLIKT TIL Å FØLGE DE VEDTATTE HUSORDENSREGLER.

UREGELMESSIGHETER MÅ MELDES SKRIFTLIG TIL STYRET.

Revisjon i følge generalforsamling 24.april 2008.

STYRET I BORETTSLAGET TORS VEI 40.

VEDTEKTER

BORETTSLAGET TORS VEI 40 A/L

Revidert og godkjent på generalforsamling 24 april 2008.

§ 1. Navn, forretningskontor, lags form og formål.

Borettslaget Tors vei 40A/L, borettslag med forretningskontor i Trondheim, er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2. Andeler — ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn 1 andel.

Andre enn ektefeller eller samboerpar kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Samboere eller ektefeller som tegner andel sammen skal begge ha bopel i borettslaget.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og husordensreglene.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, § § 15 og 16. Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan — utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd — ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et ledd i et bytte av boliger.

1

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

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

§ 6. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer, samt 3 varamedlemmer. Varamedlemmer innkalles av styremedlem ved fravær. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, og varamedlemmer ett år. Alle medlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 7. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 3 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten fullmakt fra generalforsamlingen treffe vedtak om å rive, selge eller bygge om de bygg laget eier.

§ 8. Firmategning.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 6 måneder etter utgang av regnskapsåret.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest 30 dager før generalforsamlingen.

§ 10. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 7.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. Møteledelse og avstemning.

Generalforsamlingen ledes av leder i styret. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Møteleder sørger for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 12. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 13. Endringer i vedtektene.

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

§ 14. Forholdet til borettslovene.

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET TORS VEI 40.

VEDTATT FØRSTE GANG 1961—REVIDERT OKTOBER 2008.

1.Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i Husordensreglene blir fulgt.Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.Husorden inneholder ikke bare plikter,men skal sikre den enkelte leieboer ro,orden og hygge i hjemmet.

2.Naboene må ikke forstyrre hverandre med bråk.Særlig etter kl.23:00 bør man vise hensyn, dempe radio og TV og unngå støy,da det etter dette tidspunkt skal være ro,inne som ute. Herunder bemerkes at all byggeaktivitet som boring,banking,saging med mer.,skal være avsluttet senest kl.21:00 på hverdager.Lørdag kl.10:00 til 18:00.Byggevirksomhet på søn-og helligdager er ikke tillatt.

3.Sykler,kjelker og lignende tillates ikke oppbevart i trapperommene.Private saker skal i hovedsak lagres i egne boder.Sykler kan plasseres på kjellerplan i trapperom.

4.Hovedinngangsdører og dører til andre fellesrom skal alltid holdes låst.

5.Lufting og banking av matter,tepper og sengetøy i vindu eller over balkong er ikke tillatt. Det er tillatt å ha klessnor for småvask i høyde med overkant av balkongbrystning.

6.Hunder og katter må ikke anskaffes uten styrets godkjennelse.Hvis dyreholdet medfører ulemper,kan godkjenning tilbakekalles.

7.Eventuell fremleie krever tillatelse fra styret og avgiften er kr.500,00.

8.Alt avfall skal sorteres slik Trondheim kommune har bestemt.

9.Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkong for å unngå ulykker og ansvar.

10.Dyr og fugler må ikke mates ved å kaste brød eller lignende på balkong eller utearealer , da dette kan trekke rotter og mus til bygningen.

11.Parkering foran blokka er for oss beboere,gjesteparkering er på enden av blokka.

12.Tørkeplassene ute tillates ikke brukt på søn-og helligdager samt 1 og 17 mai.

13.Alle kjellervinduer skal holdes lukket i tiden 1.oktober til 30.april.
Ved lufting om sommeren må hver enkelt selv anskaffe seg netting foran kjellervinduene.

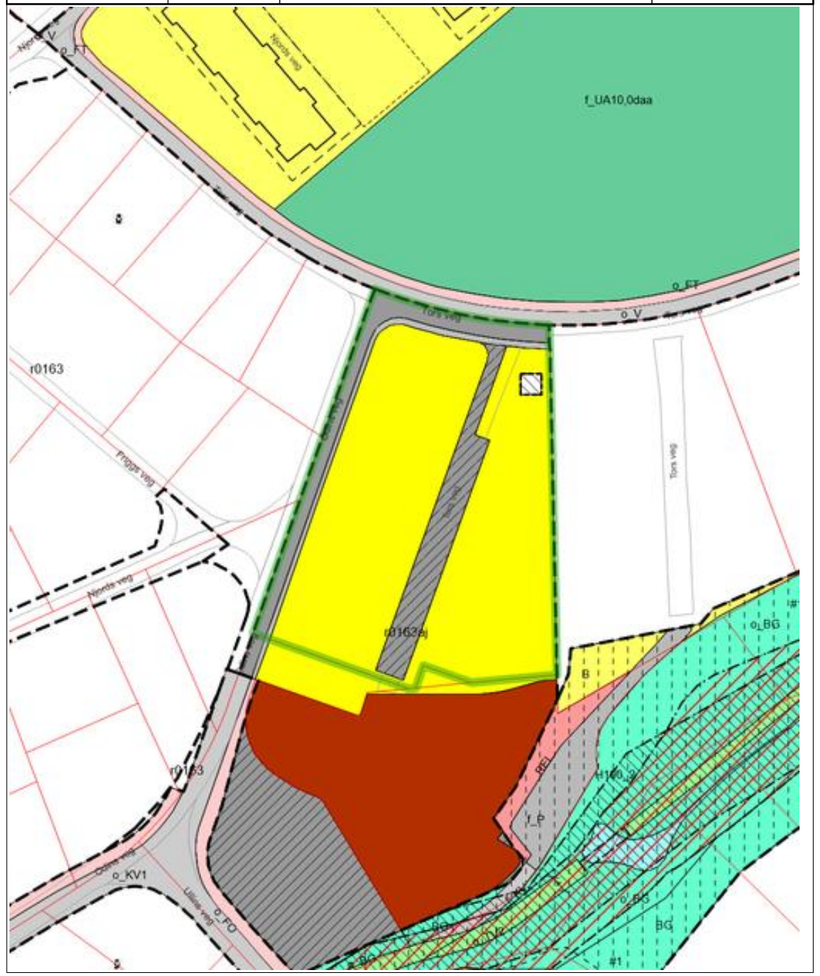
ALLE HAR PLIKT TIL Å FØLGE DE VEDTATTE HUSORDENSREGLER.

UREGELMESSIGHETER MÅ MELDES SKRIFTLIG TIL STYRET.

Revisjon i følge generalforsamling 24.april 2008.

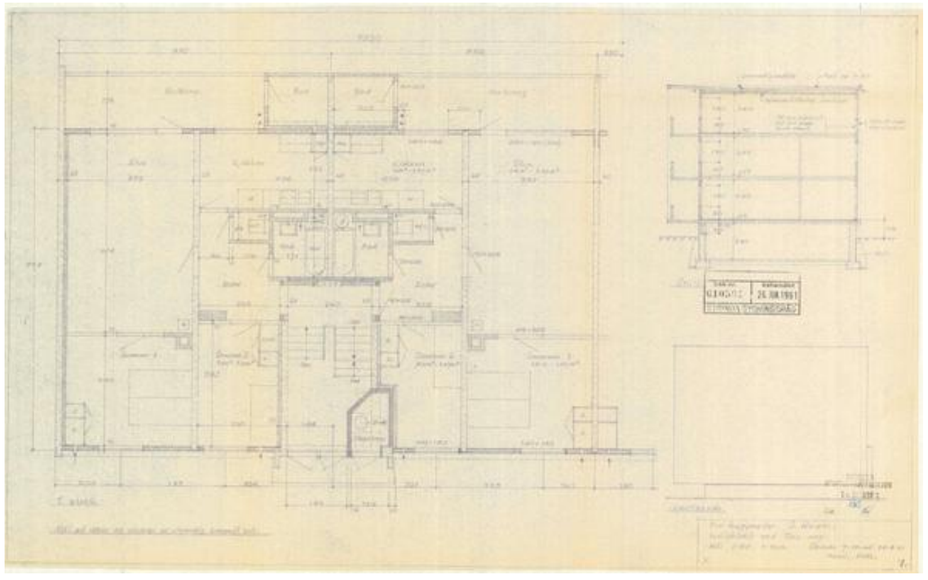
STYRET I BORETTSLAGET TORS VEI 40.

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tors veg 40A 7035 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Høyspenningsanlegg
- Bolig
- Almennyttig formål
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Flomfare
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Kirke/annen relgionsutøvelse
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Parkering
- Blå/grønnstruktur
- Turveg
- Naturområde i sjø og vassdrag



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Borettslaget Tors Veg 40 AL

Orgnr: 856 632 822

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 292 056**	**247 439**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-851 864	194 663
Avdrag lån	44 957	66 481
Innfridd lån i DNB	0	-1 483 565
Nytt lån DNB	0	2 400 000
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-896 820**	**1 044 617**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**395 236**	**1 292 056**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	652 728	1 355 192
Kortsiktig gjeld	257 491	63 136
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**395 236**	**1 292 056**

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 152 000	1 152 000	1 152 000	1 209 600
Annen driftsrelatert inntekt	2	20 500	20 661	12 500	24 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 172 500**	**1 172 661**	**1 164 500**	**1 233 600**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	7 050	4 935	7 000	7 100
Styrehonorar	4	50 000	35 000	50 000	50 000
Forsikring	5	87 022	73 682	82 000	95 760
Forretningsførsel		47 250	30 850	31 000	49 440
Revisjon		12 500	11 375	12 000	7 500
Kommunale avgifter		119 521	0	0	143 760
Eiendoms- og festeavgift		0	245 765	250 000	0
Eiendomsskatt		108 931	0	0	98 760
Energi/fyring		50 167	61 087	56 000	54 960
Kabel-TV/internett		170 611	172 799	177 000	165 360
Vedlikehold	6	1 017 413	63 147	900 000	64 100
Vaktmestertjenester	7	143 674	65 094	80 000	194 760
Renhold		49 646	47 422	50 000	57 960
Andre driftskostnader	8	49 561	59 883	40 500	22 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 913 346**	**871 039**	**1 735 500**	**1 011 540**
DRIFTSRESULTAT		**-740 846**	**301 622**	**-571 000**	**222 060**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		27 314	1	1 000	0
Finanskostnader		138 331	106 961	142 000	134 160
RESULTAT FINANSPOSTER		**111 017**	**106 960**	**141 000**	**134 160**
Resultat		**-851 864**	**194 662**	**-712 000**	**87 900**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	-851 864	194 662		
SUM DISPONERING		**-851 864**	**194 662**		

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Bygninger	10	2 808 739	2 808 739
Rehabilitering	10	777 080	777 080
Andre driftsmidler	10	284 496	284 496
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 870 315**	**3 870 315**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		28 463	43 913
Forskuddsbetalte kostnader	11	13 956	102 061
Bankinnskudd		610 309	1 209 218
SUM OMLØPSMIDLER		**652 728**	**1 355 192**
SUM EIENDELER		**4 523 042**	**5 225 507**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		2 400	2 400
Annen egenkapital	9	1 592 665	2 444 529
SUM EGENKAPITAL		**1 595 065**	**2 446 929**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 351 485	2 396 442
Borettsinnskudd		240 000	240 000
Annen innskudd		79 000	79 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 670 485**	**2 715 442**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		253 278	39 561
Annen kortsiktig gjeld		4 213	23 575
SUM KORTSIKTIG GJELD		**257 491**	**63 136**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 523 042**	**5 225 507**

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

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 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Tors veg 40A, 7035 TRONDHEIM. Gnr. 72, bnr. 103, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260137
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Christian Schjetne
Partner / Eiendomsmegler
478 60 103
cs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst
Hans Baucks veg 1, 7033 TRONDHEIM, 73 20 26 50, nardo@proaktiv.no