

PROAKTIV

Usjenert, innbydende og lys 4-roms med meget god utsikt

MARIE SØRDALS VEG 9C



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: Marie Sørdals veg 9C, 7036 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 83, bnr. 6, andelsnr. 4504, org.nummer 846722092 i RISVOLLAN BORETTSLAG

Prisantydning: 4.200.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 157.538,-

Totalpris: 4.375.934,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 4/3

BRA: 125 m²

BRA-i: 110 m²

BRA-e: 15 m²

TBA: 14 m²

Garasje/Parkering: Andelen disponerer en egen garasjeplass i oppvarmet garasjekjeller. Det er etablert ladeboks for elbil på parkeringsplassen.

Tomt: 94296 m² fellestomt for borettslaget

Felleskostnader pr. mnd.: 7.601,-

Felleskostnader inkl.: Tv, bredbånd, kommunale avgifter, varmtvann, oppvarming, renter og avdrag på fellesgjeld, vaktmestertjenester m.m.

Energimerke: D

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen	18 Boligen i bilder	50 Kjerneinformasjon	56 Vedlegg
57 Egenerklæring	63 Tilstandsrapport	77 Plantegninger	80 Energiattest
82 Ordensregler	85 Vedtekter	101 Regnskap	110 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinar og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyde med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyde!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

"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."

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes
Daglig leder
Mobil: 970 59 239
E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon:
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Særdeles innbydende 4-roms over to plan med meget god utsikt. Kjøkken fra 2020. Bad fra 2022. Oppvarmet garasjeplass med egen elbil-lader

Marie Sørdals veg 9C er en familieleilighet over to plan med gjennomgående ny og moderne standard. Boligen har de siste årene blitt vesentlig oppusset og påkostet og har en praktisk planløsning. Kjøkken og spiseplass ligger i 2. etasje, mens stuen i 3. etasje har store vindusflater og utgang til balkong. Soverom på begge plan. Den har i tillegg egen uteplass ved inngangen og en svært romslig bod i kjeller.

Boligens fremste kvaliteter:
- Stort delikat bad (2022) med dobbel servant, badekar, wc og dusjnisje
- Nydelig kjøkken (2020) med egen spiseplass
- Balkong med gode solforhold og flott utsikt
- Stor stue med god plass til sofagruppe
- 3 romslige soverom
- Praktisk vaskerom (2020) med wc
- Egen p-plass med elbil-lader i oppvarmet garasje
- Veldrevet BL. "Alt" inkl. i felleskostnaden

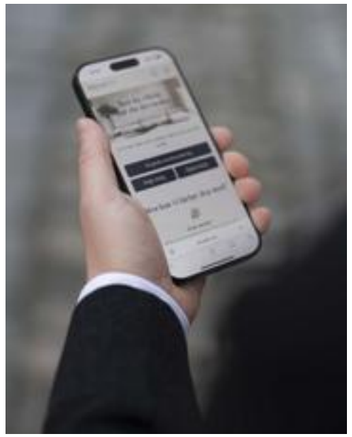
Daglig leder **Steinar Skaanes**

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

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Nardo

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

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.

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.



RISVOLLAN

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *RISVOLLAN*

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
Risvollan er et populært boligområde sørøst i Trondheim, kjent for sitt gode og familievennlige bomiljø. Området byr på en kombinasjon av naturskjønne omgivelser og bynære fasiliteter, noe som gjør bydelen svært attraktiv, både for barnefamilier, unge og eldre. Risvollan har et velutviklet nærmiljø med kort vei til dagligvarebutikker og lokale servicetilbud. Risvollan senter er et naturlig knutepunkt, hvor man blant annet finner Coop Extra, legesenter og tannklinikk. Det er også nærhet til NardoCenteret som nylig har gjennomgått en oppgradering og blant annet har fått en ny Rema 1000. Senteret rommer også apotek, blomsterbutikk, bakeri, frisør, spisested og legesenter. I tillegg finner man Bunnpris Vestlia i gangavstand, med søndagsåpen butikk.



OFFENTLIG TRANSPORT

Blakli Linje 11, 43, 115	3 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	9 min 4.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 11.3 km
Trondheim Værnes	31 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Risvollan Post i butikk	4 min 0.4 km
Bunnpris Stubban PostNord	11 min 1 km

VARER/TJENESTER

Nardo centeret	19 min
Boots apotek Risvollan	5 min

SPORT

Risvollan aktivitetsområde Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...	5 min 0.4 km
Stordalen/Risvollan ballbinge Ballspill	6 min 0.5 km
3T-Moholt	5 min
TrenHer Moholt	6 min





Bebyggelse
Området består hovedsakelig av leiligheter i rekkehus og lavblokkbebyggelse.

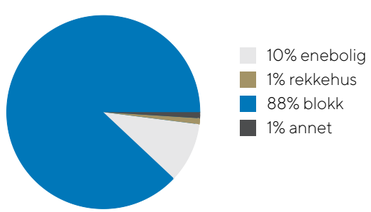
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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.

Barnehage/Skole/Fritid
Risvollan er et familievennlig område med kort vei til barnehager, skoler og et variert fritidstilbud. Her finner du både trygge uteområder, gode lekeplasser og et aktivt nærmiljø som gir barn og unge gode oppvekstvilkår. Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Risvollan barnehage, Preg Risvollan barnehage og Sollia barnehage.

For fritid og aktivitet byr Risvollan på et sterkt idretts- og aktivitetsmiljø. Like i nærheten ligger Utleira IL som tilbyr et bredt spekter av idretter for barn og ungdom. Flerbrukshallen på Utleira gir gode fasiliteter for både organisert idrett og arrangementer, og er et naturlig samlingspunkt i bydelen. I tillegg finnes det gode turmuligheter, lekeplasser og grøntområder som innbyr til lek, trening og sosialt samvær året rundt.

BOLIGMASSE





For turglade er det kort vei til Estenstadmarka som er et populært område for både tur, løping, sykling og langrenn.

Skolekrets
Utleira barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

Offentlig Kommunikasjon
Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Totalt er det 5 faste bussholdeplasser i borettslaget hvor det i rushtrafikken er bussavganger til sentrum hvert 10. minutt.





VELKOMMEN TIL MARIE SØRDALS VEG 9C

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

Parkering
Andelen disponerer en egen garasjeplass i oppvarmet garasjekjeller. Det er etablert ladeboks for elbil på parkeringsplassen.

Borettslaget har inngått avtale med Trondheim Parkering AS om kontroll og håndheving av området og parkeringsplassene. Med leiligheten følger 2 faste parkeringsoblater med SmartOblat. I tillegg har man 5 stk. gjesteoblater med varighet på 24 timer.

Tomtestørrelse
94 296,00 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne gangveier, store grøntarealer, variert beplantning og trivelige tunområder med felles sittegrupper, lekeplasser og bilfrie soner.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leilighet oppført over to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass 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: 7
TG1: 8
TG2: 7
TG3: 0

Vinduer og dører
Vinduer og dører omfatter vinduer med to- og trelags isolerglass, ytterdør i malt utførelse og terrassedør med glass. Enkelte vinduer har isolerglassruter eldre enn 35 år, og disse er gitt TG2 på grunn av usikker fremtidig funksjon. Eldre isolerglass har forhøyet risiko for punktering, noe som gir redusert isolasjonsevne og eventuell kondens mellom glassene. Det må påregnes utskiftning av berørte ruter på sikt.

Kjøkkenavtrekk
Kjøkken har ventilator med omluft (resirkulering) uten avtrekk til det fri, montert i 2020. Omluftsvifte gir ikke tilfredsstillende fjerning av fukt og matos, da luften resirkuleres fremfor å føres ut av boligen. Manglende avtrekk til det fri kan over tid gi økt fuktbelastning og luktproblemer i kjøkkenet. Forholdet vurderes til TG2.





Vannledninger
Vannledningene i leiligheten består av en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-system i plast. Deler av kobberrørene har nådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oversteget, noe som gir usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert egen hovedstoppekran for boenheten utover lokal stoppekran for bad, og stoppekran er felles for flere boenheter. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer, da resterende anlegg er borettslagets ansvar. Bygningsdelen vurderes til TG2 på grunn av rørenes alder, og utskifting av de eldre kobberrørene bør påregnes for å redusere risikoen for fremtidige vannskader.

Vannbårne varme
Boligen har vannbåren varme fordelt via radiatorer. Ifølge tidligere rapport er radiator på kjøkken fjernet, utover dette foreligger det ikke informasjon om eventuelle arbeider på anlegget. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad er satt til TG 2. Det må påregnes utskifting eller utbedring av deler av anlegget på sikt, og det kan oppstå lekkasjer eller redusert funksjon dersom tiltak ikke gjennomføres.

Bad (overflater)
Gulvet er flislagt og veggene er kledd med våtromsplater. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom/hullyd) under flis i ved inngangen til dusjsonen, noe som tyder på manglende heft mellom flis og underlag. Slike forhold kan over tid medføre løse fliser og økt risiko for sprekker i fliser og fuger, med påfølgende fare for vanninntrengning i konstruksjonen. Overflatene vurderes til TG2.

Vaskerom (fallforhold)
Ved terskel til dør er det kun etablert silikon, og membranen er ikke ført minimum 15 mm under terskelen. Høydeforskjellen mellom avsluttet membran ved dør og topp sluk er mindre enn 25 mm som er kravet, og TG2 er valgt. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan vann ved søl eller lekkasje trenge ut til tilstøtende konstruksjoner og gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor våtrommet.

Vaskerom (ventilasjon)
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk, en løsning som tilfredsstilte forskriftskravene på byggetidspunktet. Naturlig avtrekk er avhengig av vind og temperaturforskjeller mellom inne og ute for å fungere, og gir derfor et varierende og ofte utilstrekkelig luftskifte. Mangelfull ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning i rommet. TG2 er satt på bakgrunn av dette. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, men muligheten for dette bør avklares med borettslaget.

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.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Velkommen til Marie Sørdals veg 9C! Her presenteres en luftig og innholdsrik leilighet over 2. plan og 3. plan i Risvollan borettslag. Leiligheten ligger i en av rekkene innerst i feltet, med en attraktiv og tilbaketrukket plassering vendt mot grøntareal.

Fra felles trappeoppgang kommer man til leilighetens inngangsparti i 2. etasje. Her disponerer leiligheten en egen uteplass med plass til et mindre kafésett med bord og stoler. I tillegg har leiligheten en romslig balkong med adkomst fra stuen i 3. etasje. Balkongen har gode solforhold på ettermiddag og kveld, og byr på flott utsikt i flere himmelretninger. Uteplassen har også elektrisk markise, montert i 2020.

2. etasje
Entréen har en romslig utforming med god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe. Herfra er det adkomst til et praktisk vaskerom, oppgradert i 2020. Vaskerommet er utstyrt med toalett, servant med tilhørende servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Videre inn i etasjen ligger kjøkken og spisestue. Kjøkkenet var nytt i 2020 og har en praktisk utforming med rikelig oppbevaringsplass og romslige arbeidsflater. Den mørke innredningen står i fin kontrakt til benkeplaten i stein.

Etasjen rommer også to soverom på henholdsvis 8 kvm og 10 kvm. Begge rommene har flere innredningsmuligheter og kan benyttes etter behov, enten som soverom, barnerom eller hjemmekontor.

3. etasje
Tar man trappeløpet opp ankommer man leilighetens stueareal. Her er det særlig vindusrekken som setter sitt preg på rommet. De store vinduene gir et fantastisk lysinnslipp, og beliggenheten i 3. etasje sørger for privatliv og lite innsyn. Oppvarming via radiatorer sørger for jevn og behagelig temperatur gjennom hele året.

Etasjen rommer også leilighetens tredje soverom, målt til ca. 11,5 kvm, samt et romslig bad på hele 9 kvm. Badet ble renovert i 2022 og er utført med fliser på gulv og våtromsplater på veggene. Innredningen består av skuffeseksjoner med overliggende servantskåler, samt et vegghengt skap i tilsvarende stil. Videre er badet utstyrt med både badekar og separat dusjnisje. To innfelte nisjer i veggen gir praktisk oppbevaringsplass og tilfører samtidig en dekorativ detalj til badet.

Leiligheten har gode oppbevaringsmuligheter med en romslig kjellerbod på 15 kvm. I tillegg disponerer man en felles kjellerbod på 21 kvm.



Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 15 kvm
Total BRA: 15 kvm

2. etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

3. etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 5 kvm
3. etasje: 9 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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
I tillegg til overnevnte arealer disponerer man en fellesbod på 21 kvm, samt en felles utvendig sportsbod.

Oppvarming
- Fjernvarme
- Elektrisk

Fjernvarme er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Dette gjelder følgelig også forbruk av varmtvann.

Ved eierskifte anses avregning av varmeleie å være en del av den avtalte overdragelsessum. Ansvarlig for evt. restbeløp/tilgodehavende er andelseier ved regnskapsslutt.

Info strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på 6 490 kWh i 2026. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

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

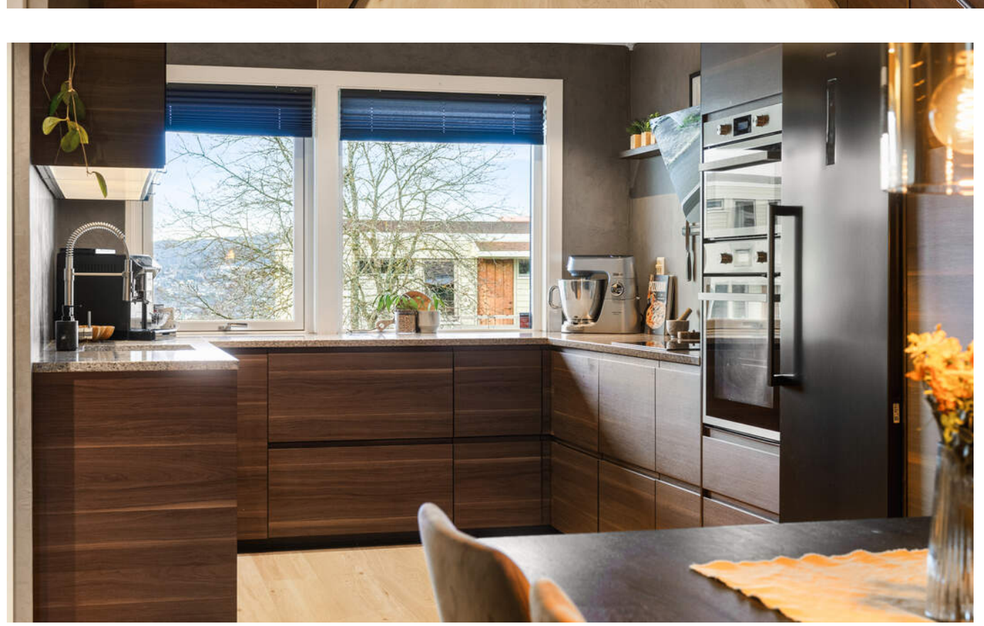
Modernisering og påkostninger
2020: Nytt kjøkken, oppgradert vaskerom, montert markise over terrasse i 3. etg
2021: Oppgradert sikringsskap med automatsikringer
2022: Renovert bad
2026: Kontroll av el-anlegg

NYTT OG PENT GULV LAGT
HØSTEN 2026



TIDLØST KJØKKEN FRA IKEA







SOVEROM | 8 KVM

Nytt gulv lagt høsten 2026.

SOVEROM | 10 KVM

Nytt gulv lagt høsten 2026.

Praktisk vaskerom fra 2020 med flislagt gulv og våtromsplater på vegger.





De store vindusflatene i vestlig retning slipper inn godt med lys, viser vidstrakt utsikt og bidrar til en luftig atmosfære i rommet. Herlig å gå ut på en solrik vestvendt veranda herfra.



ROMSLIG OG MEGET
DELIKAT BADEROM





DELIKAT BAD FRA 2022

Romslig bad på hele 9 kvm med dobbel servant, badekar og dusj.



FAST P-PLASS

Andelen disponerer en egen garasjeplass i oppvarmet garasjekjeller. Det er etablert ladeboks for elbil på parkeringsplassen.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Forretningsfører
RISVOLLAN BORETTSLAG

Om borettslaget
Risvollan Borettslag er Norges største frittstående borettslag med 1128 leiligheter og med et tomteareal på ca. 500 mål.

Felleskostnader pr. mnd
7.601,-

Felleskostnader inkluderer
Tv, bredbånd, kommunale avgifter, varmtvann, oppvarming, renter og avdrag på fellesgjeld, vaktmestertjenester m.m.

- Fiberbredbånd kr 349,-
- Garasje kr 784,-
- Varmeleie kr 1 239,-
- Kabel-tv kr 110,-
- Andel felleskostnader kr 5 119,-

Andel fellesgjeld
157.538,- per onsdag, 4. november 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslaget har en gjeld på kr 139 000 000 per 31. desember 2025.

Husbanken | 14631092
Serielån | 4 terminer
Innfrielse 03.11.2033

Danske Bank | 1088788
Serielån | 4 terminer
Innfrielse 30.06.2047

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har tatt opp et ekstra lån på 30 millioner kroner i april 2026.

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Borettslagets økonomi per 31. desember 2025

- Årsresultat kr 5 795 424,-
- Egenkapital kr 173 505 655,-
- Disponible midler kr (-) 16 370 604,-
- Ubenyttet kassakreditt kr 27 466 000,-

Planlagte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak
Borettslaget er i prosessen med å utarbeide et strategisk veikart for fremtidig vedlikehold og oppgraderinger av bygningsmassen. I den forbindelse er det identifisert flere aktuelle tiltak, herunder oppgradering av varmeanlegg/energiforsyning, rehabilitering av fasader, rørfornying samt utskifting av tak.

Borettslaget har engasjert rådgiver for utarbeidelse av tilstandsrapport og langsiktig vedlikeholdsplan. Dette arbeidet vil bli gjennomført i 2026 og vil gi grunnlag for prioritering av tiltak samt vurdering av kostnader og fremdrift. Det planlegges også et prøveprosjekt for rørfornying i én av blokkene, med oppstart i 2026, for å kartlegge omfang og kostnadsnivå for tilsvarende arbeider i borettslaget.

Det er per i dag ikke fattet endelige vedtak om gjennomføring av de nevnte tiltakene, og det foreligger heller ikke konkrete kostnadsestimater. Fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak kan medføre økte felleskostnader og/eller behov for låneopptak. Beboerne i borettslaget vil fortløpende få informasjon om prosjektet.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer for forhåndsprøving. Fristen for å melde sin forhåndsinteresse gikk ut 19.11.2026. Innen fristen hadde ingen meldt sin forhåndsinteresse og boligen kan da selges til den som får sitt bud akseptert av selger/eier.
Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr ifm forkjøpsrett. Kontakt megler for ytterligere info.

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.

Dyrehold
Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til ulempe for andre. Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget skal registreres. For mer informasjon om dyrehold vises til husordensreglene som er vedlagt i prospektet.

Forsikring
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer 54282992

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
1.082.777,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.331.107,- 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
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.

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig innflyttingstillatelse var gitt 12. juli 1973. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 1. januar 1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger. Det bemerkes at deler av arealet som på tegningene er godkjent som «loft» er innlemmet i dagens baderom. Videre er tidligere bodareal innlemmet i dagens stueareal. Bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold er søknadspliktig.

Oversendte byggetegninger tilsier at overnevnte bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Kfr. megler for ytterligere informasjon

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 3, i et område avsatt til bevaring kulturmiljø, grønnstruktur og nåværende boligbebyggelse. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Gjeldende regulering for eiendommen er r1112f datert 18. november 1970. Reguleringsformålet er boligbebyggelse.

Reguleringsplaner / planarbeid i nærområdet:

r20190038 - oppgradering og utbygging ved Risvollan senter med nye funksjoner, bebyggelse og infrastruktur (som gang- og sykkelvei).
r20220029 - oppgradering av Utleirvegen med sykkelveg, fortau, støyskjerming m.m.
r20230023 - hensikten med planarbeidet er å sikre vegadkomst til nye Risvollan barnehage med tilrettelegging for HC-plasser.

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 legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

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
4 200 000,00 (Prisantydning)

157 538,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
_____
4 357 538,00 (Kontraktsum totalt)
157 538,00 (Andel av fellesgjeld)
_____
4 357 538,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

_____
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 367 034,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 375 934,00 (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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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.

Tv-benk på stue og garderobeskap på barnerom følger ikke med.

I kjellerboden medfølger en del av det tidligere kjøkkenet. Det fungerer som en praktisk arbeidsbenk med lagring.

Eier
Kim Andre Itoc Krogdal
Ann Helen Bye

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 fastprisbasert vederlag kr 32 000 inkl. mva.

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

Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskifte- og forretningsførergebyr kr 11 638, Tilstandsrapport kr 12 044

Sum vederlag kr 93 440
Sum utlegg og andre utgifter kr 31 178
Totalt kostnadsoverslag kr 124 618

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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
18.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 16.11.2027

Marie Sørdals veg 9C, 7036 TRONDHEIM

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Moholt	Leilighet	1310260170
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Ann Helen Bye og Kim Andre Itoc Krogdal	12.2025	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	(Ann Helen Bye) Ja, hele eiertiden. (Kim Andre Itoc Krogdal) Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Gjensidige

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad 2. etg
Hva ble gjort og når?	2022 - Tidligere eier pusset opp og utvidet badet. Badet har vegghengt toalett, stor dusjsone, badekar og dobbeltvask med underskap. Det er flis på gulv, dusj og over badekar. På resten av badet er det lagt baderomsplater. Varmekabler i gulv og downlights i tak.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Byggdesign Oppussing av bad.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Dokumentasjon i boligmappa.
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Vaskerom 1. etg

Gjensidige

Hva ble gjort og når?	Tidligere eier har pusset opp vaskerom. Der er det lagt flis på gulv og våtromsplater på vegg. Det er påført membran og fuktsperre på vegger og gulv. Nytt sluk ble skiftet av borettslaget. Vegghengt toalett og ny servant med underskap.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	2021 - oppussing av vaskerom

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2021 - tidligere eier oppgraderte sikringsskap med automatsikringer.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	2021 Aalmo elektriker - Oppgradering av sikringsskap med automatsikringer
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Qr kode med lenke til dokumentasjon og samsvarserklæring i sikringsskap.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja

Gjensidige

Beskriv resultatet av kontrollen	2026 el-tilsynet (tensio) avdekket feil merking i sikringsskap og manglende dokumentasjon el-installasjon på kjøkken. ES elektro as ordnet ny merking og dokumentasjon på arbeid el-installasjon kjøkken ligger i boligmappa. 31.03.2026 ble dette godkjent av tensio.
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Smalt vindu på soverom 2. etg og på bad er skiftet av borettsslaget. Vinduspakning er også skiftet på flere av vinduene.
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Tidligere eier har fjernet bod i 2.etg for å få større stue. Utvidelse av bad.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Oppussing av bad - byggdesign. Har ikke noe info av riving av bod.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Boligmappa.
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kim Andre Itoc Krogdal	**2026-11-16**	**Ann Helen Bye**	**2026-11-16**

Identification

bankID Kim Andre Itoc Krogdal

Identification

bankID Ann Helen Bye

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

Marie Sørdals veg 9C
7036 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1974

BRA: 125 m^2
BRA-i: 110 m^2

Rapportdato: 17.11.2026 (Gyldig til 17.11.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
7	8	7	0	0

Supertakst

GNR: 83 BNR: 6 ANR: 4504

Just Roar Dragsten
Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no
40004459

Marie Sørdals veg 9C
7036 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 TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (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 «Registrerte avvik» 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) uten avtrekk til det fri (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannbåren varme	- rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Overflater	- bom (hulrom) under flis (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	- kun naturlig ventilasjon (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	17.11.2026	Rapportdato:	17.11.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Ann Helen Bye	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Just Roar Dragsten	Telefon:	40004459
Firma:	Takst-Forum Trøndelag A/S	Epost:	just@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		

Egne premisser:

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

Opplysninger vedrørende årstall og oppgraderinger er gitt av selger og hentet fra tidligere salgsoppgave.

Just Dragsten

Takst-Forum Trøndelag A/S, v/ Just Roar Dragsten
17.11.2026

Informasjon om boligen

Adresse:	Marie Sørdals veg 9C, 7036 Trondheim		
Kommunenr:	5001	Gårdsnr: 83	Bruksnr: 6	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr: 4504	Leilighetsnr:	Byggeår: 1974
Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig		

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført over to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong, og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Kjøkken er fra 2020.	Nei
2020	Vaskerom oppgradert i 2020.	Nei
2020	Utvendig motorisert markise over terrassen i tilknytning til stuen	Nei
2021	Innhold i sikringsskap ble skiftet i 2021.	Nei

2022	Badet er fra 2022	Nei

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: Marie Sørdals veg 9C

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**55**	**55** Entrè, vaskerom, kjøkken/ spisestue og 2 soverom.	**0**	**0**	**5**
3. etasje	**55**	**55** Stue, bad og soverom.	**0**	**0**	**9**
Kjeller	**15**	**0**	**15** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**125**	**110**	**15**	**0**	**14**

Kommentar til arealberegning

Felles kjellerbod er ca 21m² og ikke medregnet i arealet. Påvist kjellerbod har et areal på ca 15m² og er benevnt som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
Dagens planløsning er endret i forhold til godkjente bygningtegninger. Dette gjelder blant annet utvidet bad med areal til opprinnelig bod og etablering av stue ved opprinnelig bodareal. Dette er søknadspliktige endringer og det er ikke fremlagt godkjent bruksendring på nevnte endringer.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Åpninger i rekkverket og mellom trinn er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst for feier?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1995, 2026**
Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)	
• Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)	

Oppsummering	TG-2

Vinduer og dører omfatter vinduer med to- og trelags isolerglass, ytterdør i malt utførelse og terrassedør med glass. Enkelte vinduer har isolerglassruter eldre enn 35 år, og disse er gitt tilstandsgrad 2 på grunn av usikker fremtidig funksjon. Eldre isolerglass har forhøyet risiko for punktering, noe som gir redusert isolasjonsevne og eventuell kondens mellom glassene. Det må påregnes utskifting av berørte ruter på sikt.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering	TG-1

Boligen har to balkonger. Det er ukjent om det er foretatt endringer på balkongene etter byggeår. Utover normal slitasje ble det ikke registrert skader ved befaringen.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredningen med overflater er oppgradert i 2020. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen, og innredning og overflater fremstår i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Omluftsvifte (resirkulering) uten avtrekk til det fri

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet har ventilator med omluft (resirkulering) uten avtrekk til det fri, montert i 2020. Omluftsvifte gir ikke tilfredsstillende fjerning av fukt og matos, da luften resirkuleres fremfor å føres ut av boligen. Manglende avtrekk til det fri kan over tid gi økt fuktbelastning og luktproblemer i kjøkkenet. Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2.

6.5 Innvendig trapp

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

Oppsummering	TG-1

Innvendig trapp er en åpen tretrapp som forbinder boligens to etasjer. Det er ikke registrert endringer av trappen etter byggeår. Ved befaringen ble det ikke avdekket avvik på bygningsdelen.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er ikke foretatt endringer i konstruksjonen etter byggeår. Det er ikke registrert avvik eller tegn til skader på konstruksjonen ved befaringen.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2021, 2022**

Beskrivelse

Det opplyses i tidligere rapport at sluk på vaskerom er fra 2021 og at sluk til bad ble skiftet i 2022.

Oppsummering	TG-1

Avløpsrør er utført i plast og støpejern. Det er opplyst i tidligere rapport at sluk på vaskerom er skiftet i 2021 og at sluk til bad er skiftet i 2022. Ingen tegn til skader ble registrert på synlige deler av avløpet. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendige avløp i leiligheten, og stopper ved sluk/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiets/borettslagets ansvar.

6.8 Vannledninger

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Vannledningene i leiligheten består av en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-system i plast. Deler av kobberrørene har nådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oversteget, noe som gir usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert egen hovedstoppekran for boenheten utover lokal stoppekran for bad, og stoppekran er felles for flere boenheter. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer, da resterende anlegg er borettslagets ansvar. Bygningsdelen vurderes til tilstandsgrad 2 på grunn av rørenes alder, og utskifting av de eldre kobberrørene bør påregnes for å redusere risikoen for fremtidige vannskader.

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2026.

Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Nei

Oppsummering

Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsynet i 2026, og det ble ikke registrert avvik ved tilsynet.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Beskrivelse

Det opplyses i tidligere rapport at radiator på kjøkken er fjernet, utover dette foreligger det ikke noe informasjon rundt eventuelt arbeider på anlegget.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Boligen har vannbåren varme fordelt via radiatorer. Ifølge tidligere rapport er radiator på kjøkken fjernet, utover dette foreligger det ikke informasjon om eventuelle arbeider på anlegget. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad er satt til TG 2. Det må påregnes utskifting eller utbedring av deler av anlegget på sikt, og det kan oppstå lekkasjer eller redusert funksjon dersom tiltak ikke gjennomføres.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering	TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduene. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.12 Våtrom: Bad

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2022

Overflater

Type vegg	Våtromsplater
Type gulv	Flis

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Bom (hulrom) under flis

Oppsummering overflater	TG-2

Gulvet er flislagt og veggene er kledd med våtromsplater. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom/hullyd) under flis i ved inngang til dusjsonen, noe som tyder på manglende heft mellom flis og underlag. Slike forhold kan over tid medføre løse fliser og økt risiko for sprekker i fliser og fuger, med påfølgende fare for vanninntrengning i konstruksjonen. Overflatene vurderes til tilstandsgrad 2.

Fallforhold

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ved en nivellering måles det begrenset fall til nedsenket dusj.

Oppsummering fallforhold	TG-0

Ved nivellering måles det begrenset fall til nedsenket dusj.
Det opplyses i tidligere rapport at det er mottatt skriftlig bekreftelse fra Bygg Design Trondheim AS på at membran er trukket opp 15 mm over ferdig gulv ved terskel, og at membran er skjult bak list mot terskel. Med bakgrunn i mottatt skriftlig dokumentasjon forutsettes det at tilstrekkelig oppbrett på membran under terskel er etablert.

Membran, tettesjikt og sluk

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Avløp ved badekar gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Bygg Design Trondheim AS beskriver i dokumentasjon at avløp har etablert mansjett og det forutsettes med bakgrunn i disse opplysningene at tett mansjett er etablert.

Sanitærutstyr

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

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Våtrommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er ikke registrert avvik ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Oppsummering ventilasjon **TG-0**

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Avtrekket ble testet med papir, og det ble registrert sug i kanalen. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Inspeksjon og fuktsøk ble foretatt fra luke til stoppekran og rør fordelerskap. Ingen tegn til fuktskader ble registrert.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Inspeksjon og fuktsøk ble foretatt fra luke til stoppekran, ved toalett og rørfordelerskap. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

Beskrivelse

Det opplyses i tidligere rapport at det er fremlagt skriftlig dokumentasjon på utførte arbeider levert av Bygg Design Trondheim AS.

6.13 Våtrom: Vaskerom

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2020**

Overflater

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

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har flislagt gulv og vegger kledd med våtromsplater. Overflatene fremstår uten registrerte avvik ved befaringen.

Fallforhold

Beskrivelse

.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Ved terskel til dør er det kun etablert silikon, og membranen er ikke ført minimum 15 mm under terskelen. Høydeforskjellen mellom avsluttet membran ved dør og topp sluk er mindre enn 25 mm som er kravet, og tilstandsgrad 2 er valgt. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan vann ved søl eller lekkasje trenge ut til tilstøtende konstruksjoner og gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor våtrommet.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Støpejern**

Beskrivelse

Det skal foreligge bildedokumentasjon på etablert klemring og mansjett rundt sluk i følge tidligere rapport.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Våtrommet har et tettesjikt med dokumentert utførelse, og sluket er av støpejern. Ifølge tidligere rapport skal det foreligge bildedokumentasjon på etablert klemring og mansjett rundt sluk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes til å være i normal stand ut fra alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Servant, Vegghengt klosett, Opplegg for vaskemaskin**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-0**

Våtrommet er utstyrt med servant, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen av sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Naturlig ventilasjon**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Kun naturlig ventilasjon

Oppsummering ventilasjon	TG-2

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon med avtrekk, en løsning som tilfredsstilte forskriftskravene på byggetidspunktet. Naturlig avtrekk er avhengig av vind og temperaturforskjeller mellom inne og ute for å fungere, og gir derfor et varierende og ofte utilstrekkelig luftskifte. Mangelfull ventilasjon kan over tid medføre økt fuktbelastning i rommet. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av dette. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk, men muligheten for dette bør avklares med sameiet/borettslaget.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Tilstøtende vegger består av prefabrikerte modulvegger og hulltaking ble ikke foretatt.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

Tilstøtende vegger består av prefabrikerte modulvegger, og hulltaking ble derfor ikke foretatt. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader på synlige overflater.

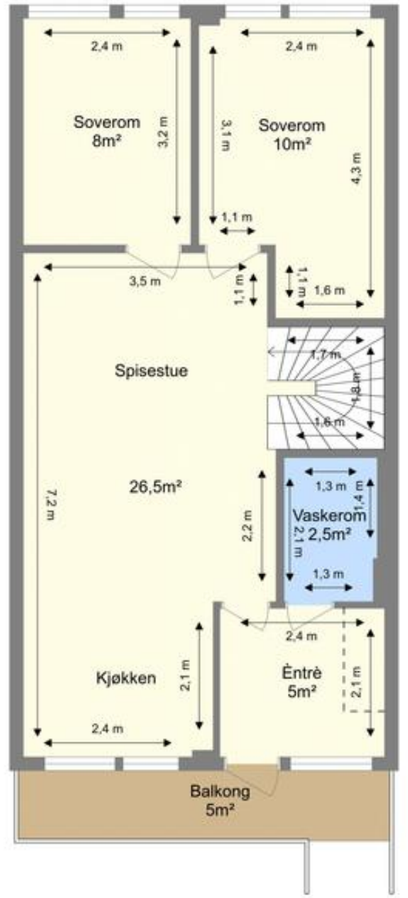
Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Marie Sørdals veg 9C

2. Etasje

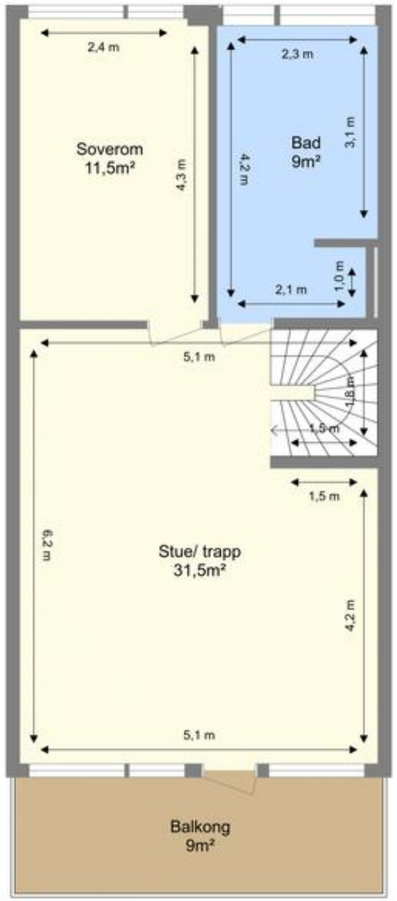


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

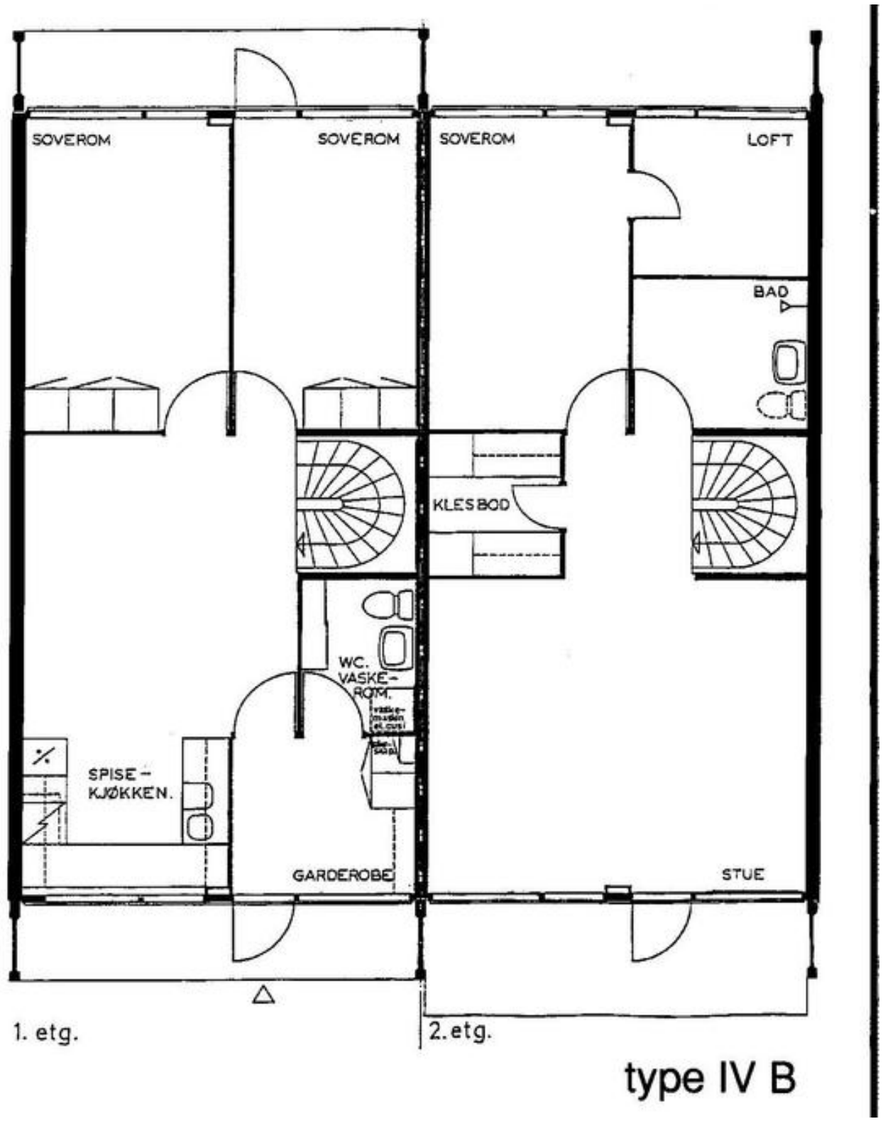
TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Marie Sørdals veg 9C

3. 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.



type IV B

enova

Energiattest

D

Adresse	
Marie Sørdals veg 9C, 7036 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **18.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-388280**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **182398292**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1974**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **110,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **110,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
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
172,18

D

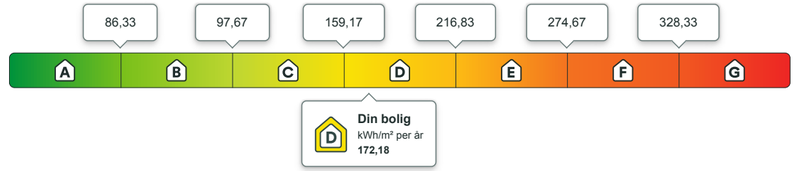
Marie Sørdals veg 9C, 7036 TRONDHEIM

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
38 707,80	**178,44**

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

6.1 Ordensregler

Revidert pr. 31. januar 1979, 28. april 1982, 10. juni 1987, 17. juni 1999, 21. juni 2001, 19. september 2002, 22. september 2005, 13. mars 2008, 23. september 2010 (jfr. politivedtekter for Trondheim kommune), 21. november 2013, 22. mars 2018,19.mars 2020 og 17.11.2022, 26.10.23, sist endret 20.03.2025.

1. Ansvar

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

2. Regler om ro og orden

Støyende arbeider som eksempelvis boring i betong, skal avsluttes senest kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. For øvrig gjelder lov om helligdager og helligdagsfred. Søndag er helligdag. https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12?q=helligdagsfred

Enhver plikter å overholde alminnelig krav til ro og orden. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må ingen ved unødig støy forstyrre den alminnelige nattero.

3. Snømåking og sandstrøing

Hver andelseier er ansvarlig for snørydding og sandstrøing om vinteren, samt utvendig renhold om sommeren. Dette gjelder partiet fram til gangveien. De andelseiere som har felles inngangsparti, plikter å sørge for renhold/rydding av felles kjeller, trapp og gårdsplass og må selv komme overens om dette. Om nødvendig kan naboutvalget gå i dialog med partene.

4. Parkering

Privatbiler skal parkere i garasjene eller på de opparbeidede parkeringsplassene. Parkering på borettslagets område utenom parkeringsplassene er ikke tillatt. De utvendige parkerings-plassene kan ikke uten tillatelse fra borettslaget anvendes til andre formål enn bilparkering. Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødig og uberettiget plass, vil - om nødvendig - bli tauet vekk for eiernes regning. Biler parkert på borettslagets grøntområder omfattes også av dette.

Det kan innvilges dispensasjon fra dette etter begrunnet søknad. Dispensasjonen gjøres tidsbegrenset.

Elbilading- godkjent ladepunkt- ikke motorvarmeruttak

5. Garasjene

Kjøretøyene skal parkere på anvist plass, og innenfor merket område/sperrelinjen. Parkering i midtgangen skal ikke forekomme. Garasjeporten og bakdøren skal alltid etterlates låst. I garasjene er det **forbudt** å:

- utføre reparasjoner (skifting av lyspærer og tilsvarende bagatellmessige arbeider regnes ikke som reparasjon)
- vask av bil
- ruse motor unødig
- bruke åpen ild
- oppbevare ildsfarlige / **oppbevare ildsfarlige væsker og gasser** i fellesgarasjen
- søle olje og andre kjemikalier (må eventuelt fjernes omgående)
- oppbevare tilhengere
- oppbevare avskiltete biler
- oppbevare MC/scooter utenom egen p-plass (ny) eller på ellers anviste og godkjente plasser
- oppbevare større utstyr som kano/kajakk etc uten godkjenning fra borettslaget

Det kan innvilges dispensasjon fra punktet om forbudet med oppbevaring av biltilhengere etter begrunnet søknad. Dispensasjonen er tidsbegrenset.

Andelseiere/beboere som har garasjeplass plikter å benytte denne av hensyn til begrenset uteparkering.

Det er ikke tillatt å leie bort garasjeplass så lenge egen/egne biler disponeres. Det er heller ikke tillatt å leie ut til andre enn andelseiere/beboere i borettslaget.

Ved bortleie av garasjeplass er utleieren ansvarlig for at reglementet følges.
Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i garasjen utenom i bodene.

Der det er sikringsskap montert i bodene, skal borettslaget ha uhindret adgang, evt. kan bodene deles opp slik at borettslaget får adgang til sikringsskapene.

6. Trafikkregulering i boområdene

Veinettet i borettslaget består av private veier/gangveier og kommunale veier. Hele området er offentlig regulert med skilting som innebærer forbud mot all unødvendig ferdsel med motorkjøretøyer innenfor de skiltede områder. Dette gjelder så vel de private veier/gangveier som de kommunale veier.

Borettslagets skilting må etterkommes.

Trafikkreguleringen innebærer bl.a. at parkering, bilvasking mv. inne på boligfeltene ikke er tillatt.

7. Trafikkovertredelser

Trafikkovertredelser og brudd på det som er nevnt i INFO-håndboken, kap. 6.1 - pkt. 4, 5 og 6 kan meddeles borettslagets administrasjon som i hvert enkelt tilfelle vil vurdere hvorvidt overtredelsen skal anmeldes til politiet eller benytte andre sanksjonsmuligheter.

Når det gjelder å etterkomme parkeringsvedtektene, anbefales beboerne selv å kontakte det firma som til enhver tid håndhever disse for borettslaget.

Unødvendig kjøring kan også anmeldes til politiet av beboerne.

9. Røyking

Det anmodes om å begrense røyking på veranda/terrasse til et minimum av hensyn til omkringliggende naboer. Spesielt sommerstid, når dører og vinduer står åpne, er det mange som plages av at røyklukt siver inn i soverom og leiligheten for øvrig. Dersom alle tar denne anmodningen på alvor, unngår man kanskje at borettslaget må vedta mer restriktive regler rundt røyking.

10. Dyrehold

Dyrehold tillates så lenge det ikke medfører vesentlig ulempe for naboer.

Det er ikke tillatt å montere katteluke i Risvollan Borettslag.

Det er imidlertid forbud mot kennel- og oppdrettsvirksomhet.

Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget, skal registreres. Registreringsskjema fås ved henvendelse til borettslagets kontor eller på borettslagets hjemmeside. Andelseier av den leilighet hvor dyret har sitt tilhold, er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene overholdes, også i det tilfelle at bruken av leiligheten er overdratt til andre.

Hunder som luftes på borettslagets område skal holdes under oppsikt, og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser og lekeplasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Når hunder gjør fra seg på borettslagets område, skal ekskrementer omgående fjernes og deponeres i utplasserte hundetoaletter.

Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det deponeres i henhold til gjeldende kildesorteringsrutiner.

For beboere med katt anbefales:
- Å merke katten med chip og/eller bånd
- Sterilisere/kastrere katten
- At katten har tilgang på utetoalett
- Å følge vaksinasjonsprogrammer

Borettshaveren er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre sanksjoner fra borettslaget, i form av krav om å skille seg av med dyret/dyrene eller i verste fall pålegg om salg av borettsandelen.

Klager på dyrehold behandles av det respektive naboutvalg slik som ved øvrige naboklager.

11. Forbud mot mating av fugler

Det er ikke tillatt med noen form for mating av fugler på borettslagets eiendom.

Mating av fugler fører med seg skadedyr som mus og rotter. Videre medfører mating av fugler stor ulempe for naboer i form av støy og tilgrising av terrasser, verandaer og utemøbler.

12. Forholdet til vedtektene

Ordensreglene er vedtatt med hjemmel i vedtektene. Overtredelse av ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på andelseiers plikter i hht. vedtektene, og kan medføre at det kan fremmes pålegg om salg av leilighet, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd eventuelt krav om fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

4.1 Vedtekter

Vedtekter for Risvollan Borettslag vedtatt på konstituerende generalforsamling 11. mai 1970 med senere endringer. Siste endring 06.05.2024.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Risvollan Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). 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. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

(4) I tillegg kan arbeidsgivere som skal leie ut boliger til sine ansatte eie inntil fem prosent av andelene i tillegg til de som visse juridiske personer kan eie i medhold til tredje ledd.

(5) Vedtektene ligger tilgjengelig på borettslagets hjemmeside.

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon, skilsmisse eller arv, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Heller ikke kan forkjøpsrett gjøres gjeldende ved boligbytte (bytte av andeler) eller ved overdragelse fra andelseier som nevnt i § 2-1 (3) og (4) til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren første gang overtok andel i borettslaget. Ved erverv av ny andel etter tidligere fraflytting fra borettslaget, medregnes ikke tidligere ansiennitet. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett anvendes, reduseres ansiennitet som teller med etter dette ledd med 5 år.

(2) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik botid, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med 5 år.

(3) Styret kan fravike prioritetsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må normalt overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret kan likevel fravike dette etter søknad når særlige grunner tilsier det.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom boretts lagets faste informasjonskanaler.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke radiatorer med tilhørende ledningsnett innenfor boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Andelseiers utvidede vedlikeholdsplikt og ansvar for rørføringer og tekniske installasjoner etter ombygging

(1) All ombygging som medfører endringer i rørføringer og andre tekniske installasjoner, er søknadspliktig til borettslagets administrasjon.

(2) Andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. vedtektenes pkt. 5-1 må etterkommes for de rørføringer og øvrige tekniske installasjoner som følger av tiltaket. Tilsvarende oppheves Risvollan Borettslag sin vedlikeholdsplikt for de samme installasjonene som følge av tiltaket, jfr. kap. 4.1, pkt. 5-2.

(3) All ombygging som nevnt over skal utføres av autoriserte firma. Dokumentasjon på dette skal innleveres borettslagets administrasjon, ved ferdigstillelse.

(4) Dersom tiltaket ikke er omsøkt og/eller godkjent, eller dokumentasjon på autorisert utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht. borettslagsloven kap. 5.1, og ellers som følge av tiltaket, herunder i forhold til rørgjennomføringer i bærende konstruksjoner (som ellers er borettslagets ansvar), både overfor Risvollan Borettslag, andre andelseiere og tredjepersoner. Risvollan Borettslag fraskriver seg ansvar for eventuelle skader og følgeskader på rør og annet som er blitt installert i forbindelse med tiltaket.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer. Begge kjønn skal være representert med minimum 40%. Styret skal ha tre nummererte varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier, andelseiers ektefelle/samboer eller representant for de ansatte i borettslaget.

(3) Styret velges av generalforsamlingen med unntak av de ansattes representant og dennes personlige varamedlem som velges av og blant de ansatte. Styreleder velges ved særskilt valg. Det kan maksimalt oppnevnes to styremedlemmer fra samme felt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Om representasjon og fullmakt gjelder bestemmelsene i borettslagslovens § 8-16.

(2) Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

(3) I tillegg gjelder at dersom det føres sak mellom representantskapets flertall på den ene side og laget på den annen side, og i den utstrekning bestemmelsene borettslagslovens § 8-16 ikke er til hinder for det, skal styret kreve generalforsamlingen sammenkalt til valg av en eller flere personer som skal opptre for laget under saken.

9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Naboutvalg

(1) Det skal opprettes naboutvalg ved hvert av områdene A, B, C, D, E, F, G, H1-15, H2-20 og Høyhuset. I de tilfeller hvor det viser seg umulig å skaffe tilstrekkelig antall medlemmer, kan det respektive felt søke styret om en sammenslåing/samarbeid med et annet felts naboutvalg inntil ett år av gangen.

(2) Hvert naboutvalg skal ha 3-5 medlemmer som velges av allmøte i respektive felt i henhold til bestemmelser nedfelt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen. Suppleringsvalg foretas i ekstraordinært allmøte.

(3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av naboutvalgene.

(4) Naboutvalgene skal være kontaktledd mellom styret og beboerne. Forøvrig skal naboutvalgene ha den myndighet og utøve de oppgaver som er fastsatt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen.

(5) Generalforsamlingen eller styret kan bevilge midler særskilt til naboutvalgene. For slike midler skal naboutvalgene føre regnskap, som framlegges for styret etter nærmere regler fastsatt av styret.

(6) Styret fører tilsyn med at utvalgene oppfyller sine plikter.

(7) Reglene om habilitet i vedtektenes pkt. 11-1, gjelder tilsvarende.

9-2 Valgkomite

(1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.

(2) Kontaktutvalget foreslår medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Funksjonstid på 2 år. Valgkomiteen skal bestå av begge kjønn. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg. Valgkomiteen skal bestå av 3 andelseiere fra ulike naboutvalgsområder.

(3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av valgkomiteen.

(4) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret slik at begge kjønn er representert med minimum 40%.

(5) Valgkomiteen skal fremlegge forslag om godtgjørelse til styre og representantskap for generalforsamlingen.

Vedlegg: Instruks for Valgkomiteen vedtatt av generalforsamlingen 06.05.2024.

9-3 Representantskap

(1) Representantskapet skal bestå av 4 representanter med maksimum 2 fra samme felt. Representantskapets ordfører gis dobbeltstemme ved stemmelikhet. Det skal være 2 vararepresentanter som velges i nummerert rekkefølge. Representant eller vararepresentant skal være andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer. Flest mulig av naboutvalgsområdene bør være representert.

(2) Valgkomiteen innhenter forslag til representanter fra naboutvalgene, og fremmer endelig forslag til generalforsamlingen.

(3) Representantene velges på ordinær generalforsamling med funksjonstid på 2 år. Varamedlemmer velges for ett år.

(4) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av representantskapet.

(5) Representantskapets ordfører velges av og blant representantskapets medlemmer for ett år.

(6) Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, generalforsamlingens og representantskapets egne beslutninger.

(7) Representantskapet skal gis opplysninger om lagets drift i den utstrekning det finner dette nødvendig og forholdene tillater det. Det har i dette øyemed, samlet eller ved et utvalg, rett til å gjennomgå lagets obligatoriske spesifikasjoner og dokumentasjon i henhold til lov om bokføring. To ganger hvert år, og ellers så ofte representantskapet finner dette nødvendig, skal styret forelegge det kontospesifikasjoner, så vel som forklaring om alt vesentlig som har foregått i den forløpne tid. Som et ledd i dette fremlegger styret halvårsregnskap med kommentarer.

(8) Representantskapet skal til ubestemte tider, minst en gang om året, uten varsel sørge for at kasse og verdipapirer blir undersøkt.

(9) Representantskapet kan innhente sakkyndig bistand, når det finner dette påkrevd i en gitt sak.

(10) Medlemmer i representantskapet skal fortløpende få tilsendt protokoll fra styrets møter.

(11) Representantskapet skal forelegges årsoppgjør og revisjonsberetning senest 8 dager før saken skal behandles i representantskapet. Representantskapet skal gi uttalelse i generalforsamlingen om hvorvidt årsoppgjøret bør godkjennes.

(12) Saker av stor prinsipiell eller stor økonomisk betydning for borettslaget skal forelegges representantskapet før styret fatter endelig vedtak. Representantskapet forelegges også borettslagets budsjett med kommentarer før godkjenning.

(13) Reglene om habilitet i vedtektenes pkt. 11-1, gjelder tilsvarende.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Dog skal styret bestrebe seg på at ordinær generalforsamling avholdes innen 30. april.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, representantskapet eller dets ordfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker, men ikke tidligere enn 15. mars.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av representantskapets ordfører med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

(3) I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

(1) På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og representantskapet etter forslag fra valgkomiteen
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

(2) Årsberetning, årsregnskap samt representantskapets uttalelser skal snarest mulig og senest 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent adresse.

(3) Representantskapet skal fremsette forslag på valg av revisor.

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av representantskapets ordfører. Representantskapet kan imidlertid be styret om at det utpekes en annen og kompetent møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal i tilfelle slik innleie underskrives av både møteleder og representantskapets ordfører samt av en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10-8 Møterett

(1) Alle andelseiere har rett til å være til stede i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseiers ektemake, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

(2) Styremedlemmer, medlemmer av representantskapet, forretningsfører og leietaker av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder, representantskapets ordfører og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. For representantskapets ordfører skal det i tilfelle utpekes en stedfortreder.

11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12 Revisjon

12.1 Revisor

(1) Laget skal ha revisor i overensstemmelse med borettslagslovens kapittel 9. Representantskapet skal fremsette forslag ved valg av revisor.

(2) Etter krav fra generalforsamling, representantskap, styremedlem, forretningsfører eller granskingsmann plikter revisor å gi opplysninger om hva han har funnet under sin virksomhet for laget. Revisor kan forlange spørsmålene fremsatt skriftlig og kan gi skriftlig svar. I så fall skal spørsmål og svar protokolleres, om noen av de tilstedeværende forlanger det.

(3) Revisor og hans assistent plikter for øvrig å bevare taushet om alt de under sin virksomhet får kjennskap til, for så vidt de ikke etter bestemmelser i lov er forpliktet til å gi opplysninger.

(4) I den utstrekning revisorloven eller annen lov hjemler ytterligere opplysningsplikt ut over det som følger av andre ledd, innebærer ikke bestemmelsene i andre ledd noen innskrenkning i revisors opplysningsplikt etter loven.

13 Sammenslåing og deling

13.1 Sammenslåing og deling

I tillegg til bestemmelsene i kapittel 10 i lov om borettslag skal gjelde at forslag om sammenslåing eller deling skal forelegges representantskapet til uttalelse før fremleggelse for generalforsamlingen.

14 Oppløsning

14.1 Oppløsning

Når skifteretten trer i generalforsamlingens sted i henhold til borettslagslovens § 11-2 (4), bortfaller representantskapet.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

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

15-2 Forholdet til borettslovene

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

INFORMASJON OM PARKERINGSORDNINGEN PÅ ADA ARNFINSENS VEG (C-FELTET), MARIE SØRDALS VEG (G-FELTET) OG BLAKLIHØGDA 2-20 (H 2-20) -SMARTOBLAT

Det er innført ny parkeringsordning på C-feltet, G-feltet og H2-20.
Ordningen kalles SmartOblat og driftes av Trondheim Parkering AS. Vi håper ny ordning vil bedre parkeringssituasjonen på feltet.

OBS! Husk at det fremdeles er kun 3 timers parkering i Marie Sørdals veg - ut mot Blaklivegen

For å bli registrert i SmartOblat-databasen er det borettslagets administrasjon som legger inn navn på bruker og deres e-postadresse (evt telefonnummer for de som ikke har e-postadresse) den **første gangen**. Når man er registrert inn i systemet, vil man motta 2 e-poster fra noreply@trondheimparkering.no på den oppgitte e-postadressen. Den ene inneholder ditt brukernavn og passord. Den andre inneholder opplysninger om hvilket parkeringsområde du har tilgang til.

Deretter må den enkelte logge seg inn og legge inn kjøretøyets registreringsnummer. Dette gjøres altså av den enkelte bruker etter at brukernavn og passord er tildelt. Det er derfor viktig at vi har 1e-postadresse pr. husstand. Det er viktig at alle i husstanden blir informert.

Ved registrering i systemet SmartOblat aksepterer du/dere at Trondheim Parkering AS får tilgang til navn og e-postadresse (evt. telefonnummer). Opplysningene skal kun benyttes til administrasjon av systemet.

Som bruker av denne ordningen er det beboers ansvar å registrere kjøretøyets registreringsnummer inn i systemet, både for egne biler og for sine besøkende. Samt sørge for at registreringsnummer er riktig lagt inn. NB! Dette er viktig. Legger man inn feil registreringsnummer vil man risikere å bli bøtelagt. Registreringsnummeret skal være identisk med det som står på bilskiltet.

Borettslaget har inngått avtale med Trondheim Parkering AS om kontroll og håndheving av området og parkeringsplassene på vår vegne. Dette betyr at ytterligere informasjon, bistand og evt. ileggelse av bøter skjer via/til Trondheim Parkering AS.

Se vedlagte informasjon om ordningen SmartOblat og privatrettslig parkeringsregulering fra Trondheim Parkering AS, datert 27.09.21.

Følgende ordning gjelder:
Hver leilighet har tilgang til 2 faste parkeringsoblat (enten de har garasjeplass eller ikke), og max 5 stk gjesteoblater som kan (må) registreres i SmartOblat ved besøk. Varighet for gjesteplassene er på 24 timer. Besøk ut over det, må registreres inn på nytt. Ved bytte av kjøretøy er man selv ansvarlig for å registrere dette i SmartOblat.

Vi oppfordrer alle som har garasjeplass til å benytte seg av denne, sommer som vinter - for da blir det enda bedre plass ute for de som ikke har parkering innendørs.

OBS! De som ønsker å bruke ladestasjonene for elbil på disse feltene må være registrert i Smartoblat for å unngå bot.

e:\salgsopplysninger\informasjon om parkeringsordningen på c, g og h2-20.docx

PARKERING

Privatrettslig parkeringsregulering

Det er ditt borettslag som registrerer beboeren/ deg som bruker med e-post adressen som du oppgir til borettslaget og dermed tildeler deg elektronisk parkeringstillatelse for området du skal ha tillatelse til å parkere.

Det er viktig at riktig e-post adresse oppgis og at dere husker hvilken e-post adresse som benyttes i dette systemet. Kun denne e-postadressen vil gi tilgang til SmartOblat, og kan benyttes ved glemt passord.

Ved første gangs registrering vil bruker få tilsendt 2 e-poster til oppgitte e-postadresse.

1 med brukernavn (den registrerte e-postadressen, med bare små bokstaver) og passord, og 1 med hvilket parkeringsområde du har fått tildelt.

E-posten kommer fra noreply@trondheimparkering.no

Det kan være at disse e-postene havner i søppelpostkassen eller spam filteret, så vær oppmerksom på når du skal motta denne e-posten.

Er du allerede bruker i SmartOblat på et annet område vil du kun få tilsendt 1 e-post med det nye område du er blitt tildelt. Samme brukernavn og passord som tidligere, dersom du er registrert med samme e-postadresse.

Du er da blitt gitt tilgang til SmartOblat, en selvbetjeningsportal for elektronisk parkeringstillatelse.

Som bruker i SmartOblat er det ditt ansvar og registrere kjøretøyets registreringsnummer riktig for egne biler og dine besøkende.

PARKERING

Det er førers ansvar å påse at man ved elektronisk registrering av registreringsnummer registrerer korrekt informasjon.

KUN registreringsnummeret som står på skiltet på bilen.

Bruker må påse at registrerte kjøretøys registreringsnummer er aktivert og blir grønn i SmartOblat.

Registreringsnummer som har en stiplet linje rundt seg er ikke aktivert i SmartOblat

Alle biler på det tildelte området/områdene må registreres umiddelbart etter parkering, dette gjelder også besøksparkering.

Du er blitt tildelt 2 faste p-plasser og tilgang til 5 stk gjesteoblater som registreres i SmartOblat, med varighet på 24 timer.

Ved bytte av faste kjøretøy må en selv endre dette i SmartOblat.

All parkering skal skje på oppmerkede/skiltede plasser.

Kontroll utføres av Trondheim Parkering AS.

PARKERING

Registrering av egne/ besøkende sine biler skjer via SmartOblat:

Smartoblat.trondheimparkering.no

- Elektronisk parkeringsoblat til din/deres faste biler
- Registrering av husstandens besøkendes biler
  - Hver andelsleilighet kan ha 3 antall biler i 24 timer.
- Endre/ fjerne og legge til aktive kjøretøy (registeringsnummer)

Borettslaget er ansvarlig for førstegangs registrering av deg som bruker av systemet.

Ingen parkering kan skje på området før gyldig tillatelse er opprettet.

Dersom det er problemer med innloggingen, kan man kontakte Trondheim Parkering AS tlf. 73 10 98 80,

e-post post@trondheimparkering.no eller via

vår hjemmeside trondheimparkering.no

Trondheim Parkering AS Erling Skakkes gt 40, 7012 Trondheim • 73 10 98 80 • post@trondheimparkering.no • **trondheimparkering.no**

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

		2025	2024
A.	Disponible midler fra forgående år	-12 842 567	1 973 449
B.	Endring i dsiponible midler		
1.	Årets resultat	5 795 424	6 168 334
2.	Avskrivninger	1 768 168	2 089 787
3.	Påkostninger og anskaffelse av fast eiendom og anlegg	-64 776 203	-23 958 094
4.	Salg av anleggsmidler (salg av tomt)	500 000	2 102 379
5.	Kjøp av anleggsmidler	0	-608 466
6.	Låneopptak	60 000 000	
7.	Avdrag langsiktig gjeld	-6 829 250	-7 383 334
8.	Nedbetalt fordring innglassing balkonger	13 824	110 978
	Andre poster	**0**	**6 662 400**
	Årets endring I disponible midler	-3 528 037	-14 816 016
C.	Disponible midler pr. 31.12.	-16 370 604	-12 842 567

Bevilgning på kassekreditt er på kr 35 000 000 for både 2025 og 2024.
Disponible midler inklusive bevilgning kassekreditt utgjør derfor kr 18 629 395 i 2025 og kr 22 157 433 i 2024. Borettslaget har dermed god likviditet.

Resultatregnskap

Inntekter

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Andel felleskostnader		60 860 652	58 078 463	63 854 544	60 812 136
Garasjeleie		8 160 100	7 842 885	8 565 240	8 160 972
Gebyrinntekter		1 294 929	1 276 625	1 338 090	1 305 533
Andre inntekter	2	7 999 667	8 512 920	7 520 819	7 726 907
Sum inntekter		78 315 348	75 710 893	81 278 693	78 005 548

Driftskostnader

Lønn og andre personalkostnader	3	12 010 802	11 499 520	12 064 736	13 292 746
Honorar og godtgjørelser	4	740 884	688 904	782 963	785 696
Avskrivninger og Nedskrivninger	5	1 768 168	2 089 787	2 029 757	1 856 086
Elektrisk kraft		1 294 002	1 394 067	1 800 750	1 800 750
Kommunale avgifter		18 621 779	15 595 555	19 007 000	16 787 000
Driftsutgifter egne lokaler	6	2 529 144	3 348 739	1 275 000	3 420 000
Vedlikehold	7	14 163 413	13 491 403	14 035 000	15 165 000
Påkostninger	8	1 993 243	857 625	28 000 000	70 500 000
Revisjonshonorar og andre tjenester	9	712 823	755 446	2 190 000	1 030 000
Kontorkostnader	10	1 198 233	1 092 754	1 490 000	1 430 000
Egendekning skader	11	1 123 512	1 529 120	1 500 000	1 500 000
Forsikringspremier	11	2 976 194	2 517 315	3 303 691	3 046 066
Informasjon og velferdstiltak	12	440 858	399 902	558 000	485 000
Andre driftskostnader	13	6 507 042	9 053 904	6 800 584	7 214 584
Sum driftskostnader		66 080 097	64 314 041	94 837 481	138 312 928
Driftsresultat		**12 235 251**	**11 396 852**	-13 558 788	-60 307 380

Finansinnt. og kostnader

Finansinntekter	14	567 408	192 670	50 000	50 000
Finanskostnader		7 007 235	5 421 188	7 900 434	6 600 834
Resultat av fin.innt- og -kostn		-6 439 827	-5 228 518	-7 850 434	-6 550 834
Resultat før skattekostnad		5 795 424	6 168 334	-21 409 222	-66 858 214
Årets skattekostnad		0	0	0	0
Årsresultat	**15**	**5 795 424**	**6 168 334**	**-21 409 222**	**-66 858 214**

Overføringer

Overført til/fra annen egenkapital	**-5 795 424**	**-6 168 334**	-21 409 222	66 858 214

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler	Note	31.12.25	31.12.2024
Faste eiendommer og anlegg	5	309 437 398	246 382 754
Kjøretøyer og maskinelt utstyr	5	2 119 733	2 649 667
Kontormaskiner og inventart	5	140 778	157 453
Finansielle anleggsmidler			
Fordring innglassing balkonger		0	13 824
Sum anleggsmidler		**311 697 909**	**249 203 698**

Omløpsmidler

Beholdninger			
Beholdning portåpnere		14 438	7 185
Fordringer			
Kundefordringer		240 776	233 083
Andre fordringer		5 373 436	5 353 123
Kontanter og bankinnskudd			
Kontanter		0	500
Bankinnskudd	16	1 639 239	1 215 227
Sum omløpsmidler		**7 267 889**	**6 809 118**
SUM EIENDELER		**318 965 798**	**256 012 816**

Egenkapital og gjeld

	Note	31.12.2025	31.12.2024
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17	112 800	112 800
Opptjent engenkapital			
Annen egenkapital	15	121 708 850	115 913 426
Sum egenkapital		**121 821 650**	**116 026 226**

Gjeld

Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	18	34 545 300	34 545 300
Pantegjeld	18, 19	138 946 967	85 774 967
Depositum		**13 388**	**14 638**
Sum langsiktig gjeld		**173 505 655**	**120 334 905**
Kortsiktig gjeld			
Kassakreditt	20	7 534 000	8 811 678
Leverandørgjeld		6 916 526	4 867 390
Skyldig offentlige avgifter		792 078	918 568
Påløpte renter pantegjeld	18	45 809	37 066
Annen kortsiktig gjeld	21	8 350 080	5 016 983
Sum kortsiktig gjeld		**23 638 493**	**19 651 685**
Sum gjeld		**197 144 148**	**139 986 590**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**318 965 798**	**256 012 816**
Pantstillelser	**18**	**181 072 076**	**129 169 011**

Trondheim, 19.03.2026

Roger Aalberg Styreleder	Bodil Tyrhaug Riedel Styremedlem	Justin Walker Styremedlem	Inger Finseråsa Nestleder
Thomas Maske Varamedlem	Susan Burkeland Styremedlem	Andreas Nordbø Styremedlem	Henriette H Kvam Forretningsfører

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:
Marie Sørdals veg 9C, 7036 TRONDHEIM. Gnr. 83, bnr. 6, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260170
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@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



Steinar Skaanes
Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF / Partner
970 59 239
steinar@proaktiv.no

PROAKTIV

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