

# PROAKTIV



ALFRED TRØNSDALS VEG 5



## 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**  
Brøsetveien 168,  
7069 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

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@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

### 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

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

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

### LILLESTRØM

• **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

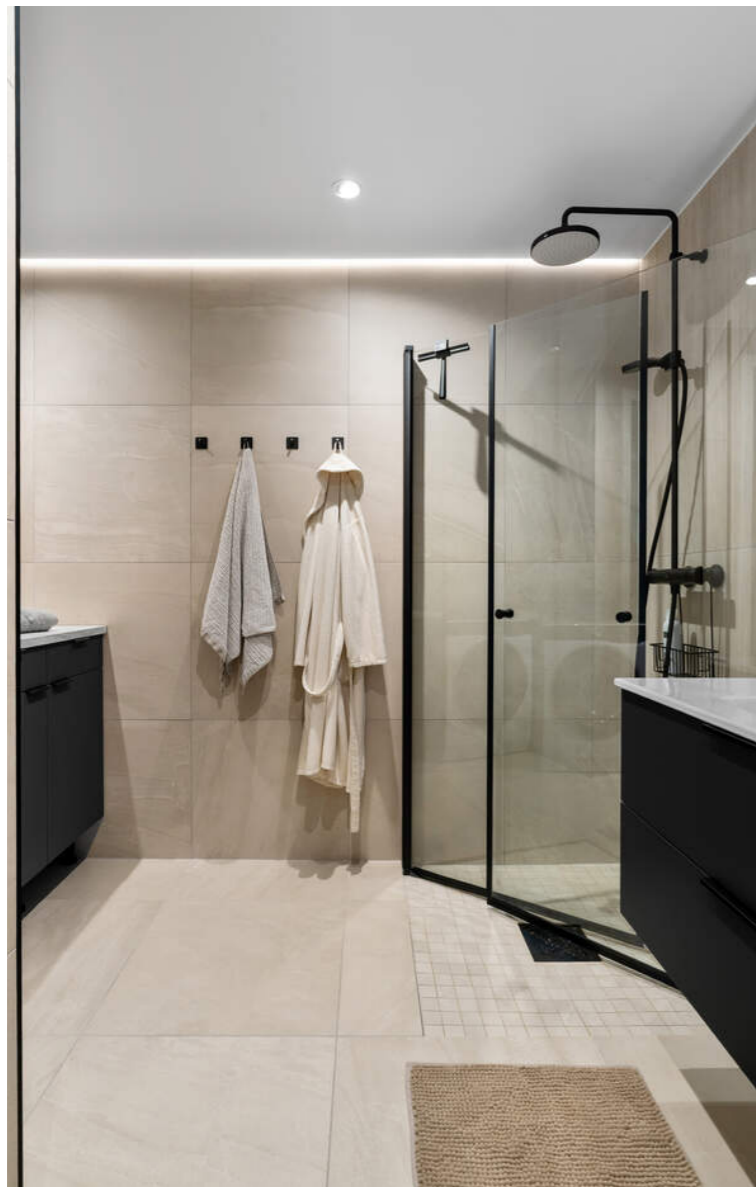
• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## ALFRED TRØNSDALS VEG 5

Svært delikat toppleilighet oppusset i 2023-25. 3 sov. Solrik balkong (kl 13-22). TGO/TG1 på alle punkter.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Alfred Trønsdals veg 5, 7033 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 79, bnr. 21, andelsnr. 65, org.nummer 950373520 i Othilienborg Borettslag

**Prisantydning:** 3.600.000,-

**Andel fellesgjeld:** 599.903,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Totalpris:** 4.218.299,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1967

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 94 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 81 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 3.

**Tomt:** 95220 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.507,-

**Felleskostnader inkl.:** TV/Internett, kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, renhold av og strøm i fellesarealer, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld mm.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Intervju med selgerne
12	14	36	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg: Egenerklæring
49	65	66	67
Tilstandsrapport	Planskisse	Byggetegning	Ferdigattest
68	71	74	80
Regnskaper	Ordensregler	Regulering	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi har familie og venner som har benyttet Proaktiv tidligere. Deres tilbakemeldinger og flotte bilder fra boligene gjorde at vi var veldig positivt innstilt i forkant."

"Møtet med og videre oppfølging var helt i toppklasse. Vi har kjøpt og solgt flere boliger via andre tidligere .Meklers tilgjengelighet er over gjennomsnittet og hjelpelighet med å besvare små og store spørsmål underveis var svært bra. Fotografen tok svært gode bilder, slik vi hadde håpet på etter å ha sett hva våre venner og familie har hatt i sine salgsprospekt. Interiørarkitekten var dyktig. Møtet med henne ga oss en del å jobbe med før salg, men det var det vel verd. Takstmannen vi fikk via mekler var meget nøyaktig og tok seg god tid ved gjennomgang av boligen."

Ellen Solberg

"Megler var kunnskapsrik, oppriktig og vi fikk stor tillit. Han var også veldig imøtekommende og hyggelig."

"Han fulgte oss veldig godt opp, og holdt avtalene. Vi synes megleren beskrev og analyserte markedet godt i forhold til prissetting. Vi er storfornøyde med salgsprosessen. "

Anniken Skotvol

"Trivelig megler som vi følte at ikke bare ville det beste for selger men også for oss."

"Vi hadde ikke fått huset vi kjøpte hvis det ikke hadde vært for megleren."

Karoline Skipsfjord

"Jeg opplevde Kenneth som kunnskapsrik og positiv."

"Han hadde en offansiv og fremoverlent holdning i et marked der andre aktører virket litt skepiske og avmålt."

Erling Johansen

"Jeg var veldig fornøyd min megler Kenneth Vårvik. Jeg ble begeistret fra første møte. Han var så behagelig å snakke med, kunnskapsrik og forklarte salgsprosessen på en ryddig måte."

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmeglerfirma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid tilgjengelig for spørsmål. Veldig god på orientere under hele prosessen. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt og trygg fra dag en. Er ikke i tvil om å velge Proaktiv igjen."

Tom Egil Østhus

"Valgte Kenneth Vårvik hos dere pga. anbefaling fra bekjente. Dét er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

"Kenneth er alltid tilgjengelig, og kommer med mange gode tips og råd ifbm. salget. Videre oppleves han som en ryddig og trivelig kar."

Erling Tryggestad

"Allerede ved første besøk fikk jeg et veldig godt inntrykk av "min" megler. Han tok seg god tid og jeg følte han var ærlig og oppriktig."

"Jeg fikk en veldig god magesfølelse. Etter som prosessen steg fram ble jeg veldig godt fulgt opp. Fikk en trygghetsfølelsen som gjorde at jeg kunne konsentrere meg om mine ting, som å få huset klart for salg. Han kom med gode råd og tips og hadde en tett oppfølging hele veien. Han var alltid godt forberedt og det var tydelig at han har yrkesstolthet i jobben sin. Han var til stede bl.a ved fotografering noe jeg satte stor pris på. Visning og salg ble helt perfekt. For meg ble dette en veldig god opplevelse da jeg grudde meg for å selge et hus fult av gode minner og opplevelser gjennom 17 år. Prosessen gikk mye lettere også følelsesmessig takket være "min" megler."

Anne Karin Rødde

”

"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."

**Eiendomsmegler / Partner / Jurist:** Kenneth Vårvik



**Kenneth Vårvik**  
Eiendomsmegler / Partner / Jurist  
**Mobil:** 468 21 244  
**E-post:** kv@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Heimdal  
Søbstadvegen 1  
7088 Heimdal

## GODE KVALITETER

Lekker oppusset toppleilighet i Othilienborg borettslag. Blant de fremste kvalitetene kan vi trekke frem:

*Leiligheten passer ypperlig for den som ønsker å bruke tiden på annet enn oppussing!*

- Hele leiligheten oppusset i 2023-25
- Samtlige punkter vurdert som TG0/TG1 av takstmann
- Lekker stue m/varme i gulvet og nydelig utsikt mot vest
- Pent kjøkken m/alt av hvitevarer
- Delikat bad m/gulvvarme
- 3 gode soverom
- Overbygd balkong m/meget gode solforhold (kl.13-22 sommerstid)
- Plejd smartlys-styring i hele leiligheten som kan styres via app/mobil
- 13 m<sup>2</sup> bodplass fordelt på 2 boder
- Ferdig rehabilitert borettslag (2019-22)
- Kort vei til bussholdeplass
- Sykkellavstand til sentrum
- Estenstadmarka som "nær nabo"

Eiendomsmegler / Partner / Jurist  
**Kenneth Vårvik**



# NÆROMRÅDET

**Kommune:** Trondheim / **Område:** Othilienborg

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.

Alfred Trønsdals veg 5 ligger i et veletablert og populært boligområde på Othilienborg. Området er kjent for sine grønne omgivelser og rolige atmosfære, noe som gjør området attraktivt for både barnefamilier, par og enslige. Borettslaget har fine fellesarealer med lekeplasser og opparbeidede uteområder som gir et trygt og hyggelig bomiljø. Her bor man skjermet fra gjennomgangstrafikk, samtidig som det er kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

## KORT VEI TIL DET MESTE AV SERVICE- OG UTSALGSSTEDER

Othilienborg har et velutviklet nærmiljø med kort vei til Nardocenteret er et naturlig knutepunkt, som nylig er ombygget og som huser bl.a. Rema1000, frisørsalong, apotek, blomsterbutikk, klesbutikk, legesenter og spisested.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	K.O. Thornæs' veg Linje 22, 115	2 min	🚶	0.2 km
🚶	Lerkendal stasjon Linje R70	7 min	🚶	3 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min	🚶	5.8 km
✈️	Trondheim Værnes	28 min	✈️	

## DAGLIGVARE

	Meny Moholt	10 min	🚶	
	Coop Mega Nardo	10 min	🚶	

## VARER/TJENESTER

📦	Nardo centeret	10 min	🚶	
🏠	Apotek1 Moholt	10 min	🚶	

## SPORT

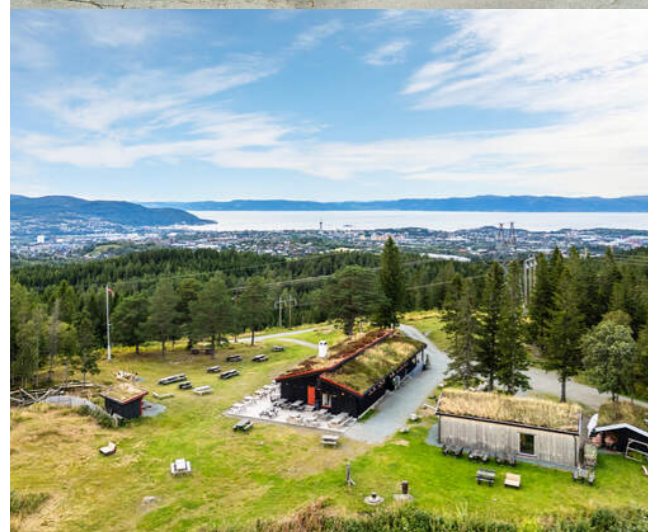
⚽	Othilienborg kunstgressbane Fotball	8 min	🚶	0.5 km
⚽	Nedre Steinan - KGB 5år Fotball	11 min	🚶	0.9 km
🏊	3T-Moholt	12 min	🚶	
🏊	TrenHer Moholt	13 min	🚶	



Moholt ligger også i gangavstand og tilbyr et bredt spekter av servicefasiliteter. Her har man tilgang på flere dagligvarebutikker, blant annet Meny, Coop Extra og Rema 1000, i tillegg til apotek, blomsterforretning og Nille.

## KOLLEKTIVTILBUD

Det er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass "K.O. Thornæs' veg" ligger et steinkast



fra egen inngangsdør. Der passerer busslinje 22 som går mellom Vestlia og Tyholt via Prinsens gate. Ruten har en reisetid på ca. 12 minutter ned til sentrum. Alternativt kan man tusle opp til Voll Studentby på 10 minutter, som betjenes av busslinje 3, 12, 14 og 43. Fra Voll studentby er det også flybussforbindelse til Trondheim lufthavn.

## BOLIGMASSE



14% enebolig  
85% blokk



### TRIM, TRENING & FRITID

I borettslaget kan man på sommerstid benytte seg av de frodige grøntområdene, fotballbanene og volleyballbane. På vinterstid er det kort vei til flotte akebakker og Steinan skitrekk, som drives av Othilienborg idrettslag. Borettslaget har et eget trimrom for beboerne som koster kr 1 000,- per år. I tillegg gir nærheten til Estenstadmarka flotte rammer for turer og friluftsliv året rundt, med et stort nettverk av turstier og løypetraseer som egner seg for fotturer, løpeturer og sykling.

### BARNEHAGER & SKOLER

Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Nardosletta barnehage, Jotunheimen barnehage og Vestlia barnehage ligger alle innen en radius på 750 m fra eiendommen. Adressen sogner til Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

### BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av lavblokker, eneboliger og tomannsboliger.

### ADKOMST

Se kartfunksjonen i boligannonse 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.

## SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min 3.6 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	10 min 4.6 km

## BARNEHAGER

Vestlia barnehage (1-5 år) 88 barn	7 min 0.6 km
Voll gårdsbarnehage (0-5 år) 21 barn	11 min 0.8 km
Jotunheimen barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km



# INTERVJU MED SELGERNE

Om livet i Alfred Trønsdals veg 5....



”  
"...jeg trives godt på verandaen, så fort det er fint vær finner du meg der...."

- Kristian

## Når kjøpte dere leiligheten?

Jeg (Kristian) kjøpte leiligheten sommeren 2023. Isa flyttet inn mot slutten av 24, og kjøpte seg inn i 25.

## Hva var avgjørende for valget deres den gang?

Jeg var på ganske mange visninger våren 2023, og det var mange fine leiligheter ute, men ingen som falt helt i smak. Kom så over denne leiligheten som hadde behov for oppussing, noe som egentlig var uaktuelt, men utsikten, størrelsen/rominndelingene i leiligheten, og at borettslaget var oppusset var det som gjorde at det ble det kjøp allikevel.

## Hvorfor skal dere selge?

Det perfekte huset for oss dukket opp plutselig, så selv om vi ikke var helt klare for flytting ble det sånn. Fortsatt vemodig å selge da vi trives veldig godt i leiligheten.

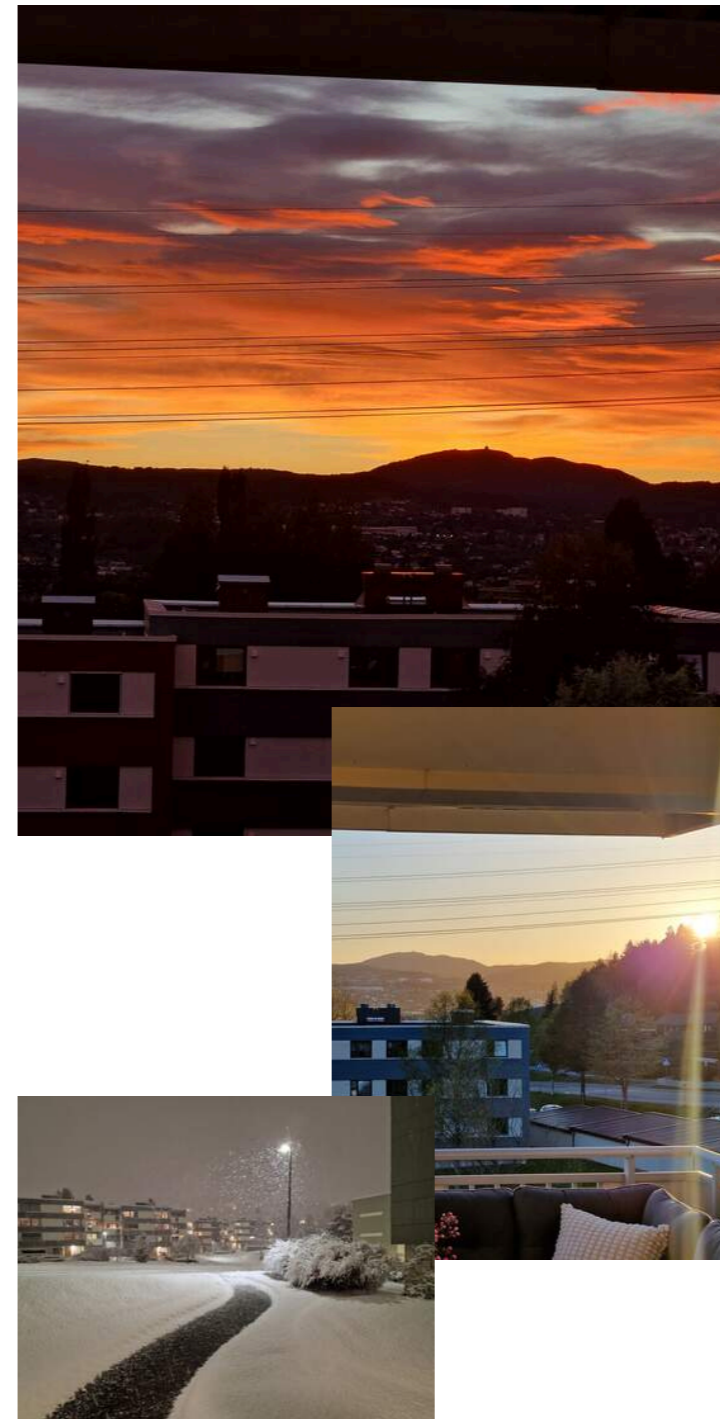
## Hva er ditt favorittsted i leiligheten?

- Isa: Kjøkkenøya er en favoritt da det blir veldig sosialt å holde på med matlaging.

- Kristian: Verandaen, så fort det er fint vær så finner du meg der.

## Hvilke folk er det som bor i blokka? Hvem er naboene?

Nærmeste naboer er to rolige studenter som vi deler tørkerom med. I etg under har vi en mor og datter, og en eldre mann. Under der igjen er det en eldre dame og en eldre mann. Alle naboene er veldig hyggelige og kjenner hverandre. Man slår av en prat om man møtes i gangen eller ved postkassene.



## Hvordan er de ulike årstidene i leiligheten og i området?

Vår: som regel fin, og er det litt varme er verandaen skjermet nok til at det er behagelig å oppholde seg der.

Sommer: mye sol på veranda, sol fra ca kl 13 til ca 22 på det lengste. Sol på motsatt side av soverom gjør også at soverommene ikke blir så alt for varme sommerstid.

Høst: byr som regel på klassisk trønderisk ruskevær med utsikt til de fine fargene.

Vinter: varmekabler under brostein til inngangspartiet og at vaktmesterne er flinke til å brøyte/strø fortau har gjort at snø aldri er et problem. (må også nevnes uslåelig utsikt fra verandaen på nyttårsaften)

## Hva har dere likt best med området?

Rolig område med god avstand mellom blokkene, veldig nært bussholdeplassen hvor det går buss direkte ned til sentrum/solsiden. Bare en bakke ned til Nardo centeret med dagligvare, apotek, blomsterbutikk, restaurant og det meste man trenger ellers.

## Til slutt - beskriv leiligheten helt kort!

- Isa: En naturlig samlingsplass!  
- Kristian: Romslig og gjennomført!

*Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private*

*eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.*

*Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene*

*ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.*

# VELKOMMEN TIL ALFRED TRØNSDALS VEG 5

Leiligheten ligger ypperlig til i toppetasjen. Mange vil nok sette pris på at bygningsmassen ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2019-22, bl.a. ble fasader og tak rehabilitert, det ble etterisolert, vinduer ble byttet mm.

## Parkering

Borettslaget leier ut 219 garasjer og 24 parkeringsplasser med motorvarmere til andelseierne. Ledige garasjer og motorvarmerplasser tildeles av TOBB. Ansiennitet beregnes etter sammenhengende botid. Ved tildeling betales et gebyr til TOBB. Søknad kan fylles ut på [tobb.no](http://tobb.no), eller sendes per post til TOBB.

For parkeringsbevis/oblat til øvrige plasser, se hjemmeside eller kontakt styret.

## Tomtestørrelse

95 220 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

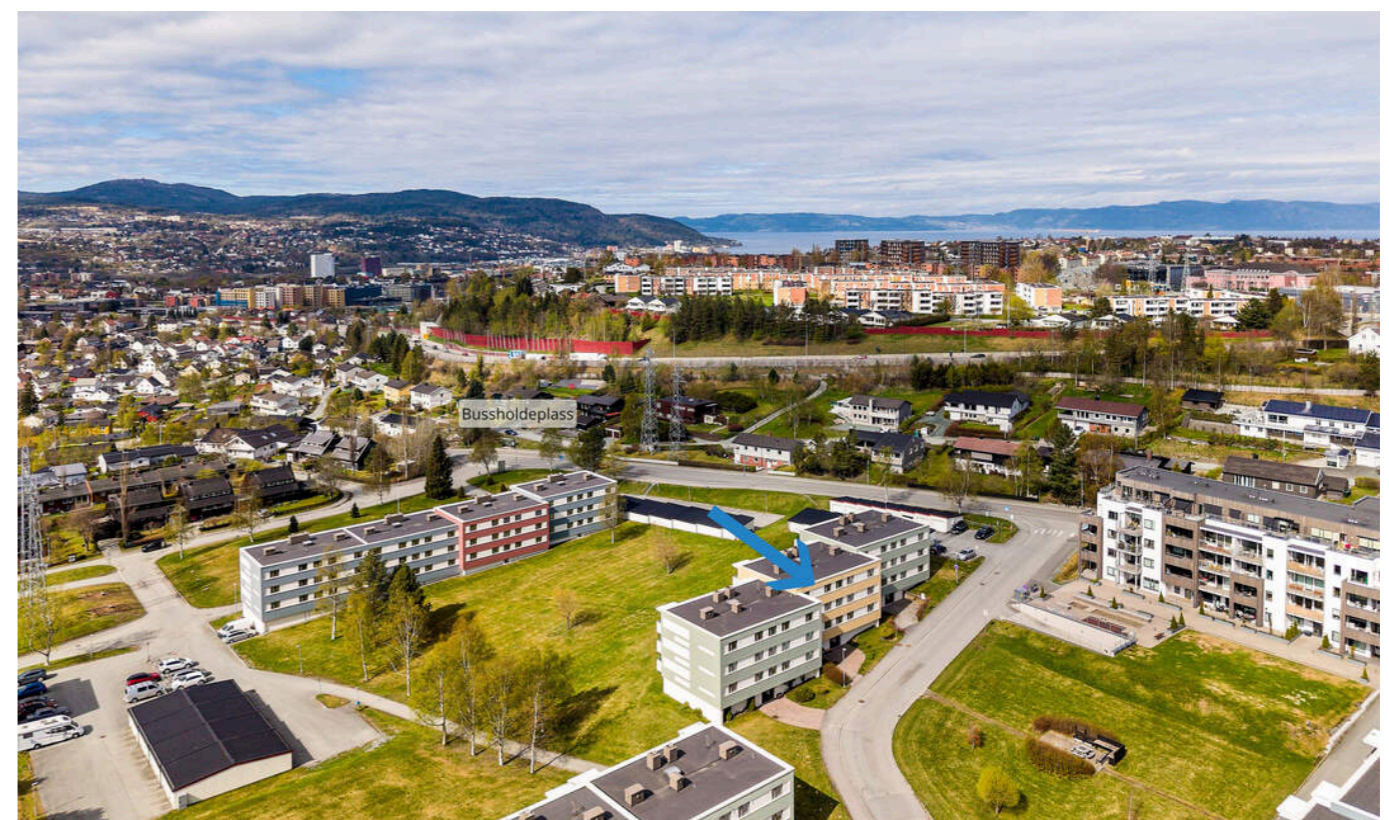
I vedlagte tilstandsrapport beskrives byggemetoden slik: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

### Bygnings sakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Tirsdag, 28. april 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

- pkt.2.1.4 om badet: Badet er renoverert i sin helhet [i 2023]. Bad, toalettrom og kott ble slått sammen til et stort bad. Sluken i dusjen ble byttet, og det ble lagt opp til avløp for vaskemaskin. Det er brukt firma på rørlegging, muring/flis og snekring. Jeg har selv tatt el-anlegget da jeg jobber som elektriker
- pkt. 10.1.4 om det elektriske anlegget: El-anlegget i hele leiligheten er renoverert. Skjultanlegg er trukket om, og nytt skjultanlegg er montert der hvor det var mulig. Åpentanlegget er også nytt. Ny ekstra kurs til vaskemaskin, tørketrommel og stekeovn. Sikringsskapet har fått nye jordfeilautomater. Varmefolie montert under innergang /stue/kjøkkengulv. Ny varmekabel på bad i forbindelse med renoveringen. Det er montert Plejld smart lysstyring i hele leiligheten som kan styres via mobilen. Lyset/bryterne vil virke selv om ikke app brukes.
- pkt. 16.1.4 om oppvarming: Det er montert varmematte under stue/innergang/kjøkkengulv, som tar seg av oppvarmingen i leiligheten (får en god del varme fra leilighetene under også). Det er panelovn på det største soverommet.
- pkt. 23 om søknadspliktige tiltak: Kott er slått sammen med badet. Det er en ganske vanlig ting som blir gjort med leilighetene i dette borettslaget. Det er ikke søkt om bruksendring.
- pkt. 32 andre opplysninger: Utover oppussing av bad og kjøkken, så er alle andre overflater tatt i leiligheten. Nytt gulv i hele leiligheten. Vegger og tak er sparklet (hvor det var behov) og malt. Nye garderobeskap på soverom og i gang. Nedsenket tak på kjøkken og bad slik at det ble plass til spotter. Det er også montert solavskjerming på stuevinduer.



# VELKOMMEN INN!

Fra vindfanget trer man inn i gangen, som har varme i gulvet og er utstyrt med Pax garderobeløsninger.

## Areal

Bruksareal:  
3. etasje  
BRA-i: 81 kvm  
Beskrivelse: Entré, gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.

Terrasse og balkongareal: 9 kvm

1. etasje:  
BRA-e: 13 kvm  
Beskrivelse 2 bodere.

Totalt BRA: 94 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 bygningssmyndighetene. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Som andelseier i borettslaget har man tilgang til flere felles fasiliteter og uteområder. Leiligheten disponerer blant annet tørkerom som deles med naboileiligheten vegg-i-vegg. Beboere kan benytte borettslagets trimrom, samt «Kaaret», som fungerer som beboernes grendehus og kan leies til arrangementer. I tillegg finnes det fotballbane, sandvolleyballbane og flere lekeplasser i borettslaget, som gir gode muligheter for aktivitet og sosialt samvær for både barn og voksne.

## Standard

Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget. I dennes punkt om overordnet faglig vurdering skrives følgende: "Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten".

I det følgende oppsummeres tilstandsrapportens ulike tilstandsvurderinger (TG):  
- Bad: TGO på overflater, TGO på membran, tettesjikt og sluk, TGO på sanitært utstyr og ventilasjon, TGO på fuktsøk.  
- Kjøkken: TG1 (grunnet manglende komfyrvakt)  
- VVS: TGO

For nærmere omtale av de respektive vurderinger, se hele tilstandsrapporten, som er vedlagt prospektet.

## Oppvarming

Elektrisk

## Info strømforbruk

Strøm: Selgerne opplyser om følgende strømforbruk/kostnad:  
- 2024: 6104 kWh / kr. 7.884,-\*  
- 2025: 9866 kWh / kr. 10.886,-\*  
\*nettleie kommer i tillegg



# STUE

Stua ble oppusset i 2024-25 og fremstår med rene linjer og duse farger. Det er Plejd smartlys-styring i hele leiligheten, som kan styres via app/mobil



## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Modernisering og påkostninger

Selgerne opplyser om følgende oppgradering/påkostninger:

- 2019-2022: Oppussing av borettslaget. Rehab av fasade, tak, byttet vinduer og verandadør, etterisolering utvendig.
- 2023: Bad, renovert. Slått sammen toalettrom og bod med badet. Rør, flisarbeid, tømmerarbeid utført av K. Lund, Basisbygg og Murmester Kammen. Byttet sluk i dusj. Nytt vannskap. Innfelt toalett, satt inn vaskeromsinnredning, senket tak og lagt inn spotter og led-stripe. Ordnet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- 2023-2025 Byttet alt av elanlegget tilhørende leiligheten inkl. sikringer. Smartstyring fra Plejd på lyset i leiligheten. (eier jobber som elektriker)
- 2023-2025: Soverom (alle tre). Lagt nytt gulv. Revet vindusbrett og satt opp nye gipsplater. Spaklet og malt vegger. Garderobeløsning på hovedsoverom.
- 2024: Gang. Lagt nytt gulv, hevet tak i yttergang, satt inn ny mellomdør, satt opp garderobeløsning. Lagt varmemefolie under gulvet etter mellomdør mot stua.
- 2024-2025: Stue. Lagt nytt gulv, varmemefolie under gulv, spaklet, malt, satt opp vegg mot gang, fjernet dør og dørkarm mot kjøkken, og dør/dørkarm mot den lille gangen ved badet. Solavskjerming montert utvendig på stuevinduer av Fasadeprodukter.
- 2025: Kjøkken. Nytt gulv med varmemefolie under gulv, ny kjøkkeninnredning, ny varmtvannsbereider, nye hvitevarer, satt opp kjøkkenøy, malt. Rørleggerbiten tatt av Strinda Rørservice.



### ATTRAKTIVE ELEMENTER

Blant flere attraktive elementer kan det særlig trekkes frem at det er varme i gulvet i inngang, stue og kjøkken.

Stuevindue venter mot vesthimmelen og har bl.a. Gråkallen i siktlinja. Det er montert utvendige screens/solavskjerming på stuevindue.



## GJENNOMTENKTE LØSNINGER

---

Gulvene er forøvrig belagt med slitesterkt énstavs kvalitetsgulv fra Berry Alloc.



## NYDELIG KJØKKEN

Kjøkkenet er en av leilighetens flere smykker og byr på alt av hvitevarer, rikelig med skapplass & benkeflater, underlimt servant mm.





## SVÆRT SOLRIK BALKONG

Leilighetens bruksareal på 81 m<sup>2</sup> forlenges på sommerstid med den 9 m<sup>2</sup> overbygde balkongen. På sommerstid kan godværsdagene nytes med sol på balkongen fra ca. kl. 13-22.





# DELIKAT OPPUSSET BAD

Badet ble oppusset i sin helhet i 2023 og fremstår med lekre detaljer, gulvvarme og praktiske løsninger.

# ESTETIKK & FUNKSJONALITET

Badet er forøvrig utstyrt med vegghengt klosett, stort servantskap, speil med lysdetaljer og innfellbare glassdører i dusjsonen. Smart og stilren skap- og benkeløsning i innerste del på badet med plass til både vaskemaskin og tørketrommel.



# TRE GODE SOVEROM & MASSE BODPLASS

Samtlige soverom ligger svalt til mot øst. Hovedsoverommet måler hele 12 m<sup>2</sup>. Garderobeløsninger på soverommene medfølger i handelen.

Leligheten disponerer hele 13 m<sup>2</sup> bodplass i 2 boder i byggets 1. etasje.





# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

TOBB

### Om borettslaget

Borettslaget består av 408 andeler, fordelt på 68 oppganger og 17 blokker. I perioden 2017-2022 gjennomgikk borettslaget en omfattende rehabilitering. Denne oppgraderingen involverte en forandring av alle fasadene, noe som resulterte i et forfriskende nytt utseende. Alle vinduer og ytterdører ble også byttet ut, noe som ikke bare økte energieffektiviteten, men også tilførte et moderne preg til eiendommen.

Hjemmeside:

<http://www.othilienborg.no/>

### Felleskostnader pr. mnd

kr. 6.507,-

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Renter: kr. 2.281,-

- Avdrag: kr. 1.079,-

- Drift: kr. 2.594,-

- Vasking av fellesareal: kr. 105,-

- TV/Internett: kr. 448,-

### Felleskostnader inkluderer

TV/Internett, kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, renhold av og strøm i fellesarealer, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på fellesgjeld mm.

### Andel fellesformue

17.913,- per 31. desember 2025

### Andel fellesgjeld

kr. 599.903,- per 15. april 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14638830, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 54

Saldo per 15.04.2026: 199 762 559

Første termin/første avdrag: 01.10.2023 ( siste termin

01.04.2053 ). Flytende rente

Lånenummer: 90517347913, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.04.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 15.04.2026: 33 692 590

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 ( siste termin

30.06.2043 ). Flytende rente

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets regnskaper viser et årsresultat på kr. -3.317.682,- for regnskapsåret 2025, noe som er kr. 1.909.636,- bedre enn budsjettet. For regnskapsåret 2026 budsjetteres med et resultat på kr. 4.273.692,-. Kopi av resultat og balanseregnskapet 2025 med budsjett kan fås ved henvendelse til megler om det ikke er vedlagt salgsoppgaven.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsprøvd, konferer med megler for ytterligere informasjon.

### 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, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av borettslagets styre samt andre i samme oppgang.

### Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf  
PolisenummerSP0005253047

### Sikringsordning

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap

Leverandør av sikring: Klare Finans AS.

Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel.

Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

### Formuesverdi primær

905.380,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.621.520,- for 2024

### 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.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det er utstedt ferdigattest "for oppføring av garasje for borettslaget" datert 14.08.2024. Utover dette har ikke kommunen oversendt ytterligere attester. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggår. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder.

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. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

Megler har kontrollert byggetegninger mottatt fra kommunen opp i mot dagens planløsning/bruk og har følgende kommentar til dette:

Opprinnelige byggetegninger viser WC, bad og bod/kott på rom som i sin helhet i dag benyttes som bad. For den delen av dagens bad som opprinnelig er godkjent som bod/kott er det tale om en omdisponering fra tilleggsdel til hoveddel, som er et søknadspliktig tiltak. Megler har ikke mottatt informasjon fra kommunen om at tiltakene er byggemeldt. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. 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, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste servitutter på andelens grunnboksblad.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i området regulert til bl.a. boligformål og omfattes reguleringsplan r110 med bestemmelser. Kopi av reguleringsplan og bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler om de ikke ligger vedlagt salgsoppgaven.



### Vei/Vann/Avløp

Privat til offentlig vei.

Vann og avløp er offentlig tilknyttet.

### 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 kjøperen 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.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Omk. kjøper beskrivelse

3 600 000,00 (Prisantydning)

599 903,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 199 903,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
4 209 399,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 218 299,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring 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 bygningssskyndiges 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 kjøperen 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 egenerklæringskjema 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

Pax garderobeløsninger i gang og på soverom medfølger. Det samme gjelder hvitevarer på kjøkkenet.

Skoskap i gangen medfølger ikke. Det samme gjelder vaskemaskin på badet.

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. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

##### Eier

Kristian Takacs  
Isa Fagerheim Bjerkli

##### 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.

##### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6.990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2.500,- og markedsføringspakke kr.12.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 13.378,-. Utleggene omfatter grunnboksutskifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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: Söderberg & 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.

##### 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 kundetilbakemeldinger på 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  
5.5.2026

# VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisser, byggetegninger, brukstillatelse/ferdigattest, ordensregler, regnskaper, kart & regulering, budskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



## Egenerklæring

Alfred Trønsdals veg 5, 7033 TRONDHEIM

16 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Alfred Trønsdals veg 5	Alfred Trønsdals veg 5	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok leiligheten i august 2023.

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
August 2023 til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Takacs, Kristian Tretli

Selger

Bjerkii, Isa Fagerheim

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Renovering bad

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet er renoveret i sin helhet. Bad, toalettrom og kott ble slått sammen til et stort bad. Sluken i dusjen ble byttet, og det ble lagt opp til avløp for vaskemaskin. Det er brukt firma på rørlegging, muring/flis og snekring. Jeg har selv tatt el-anlegget da jeg jobber som elektriker.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

K-lund, Basis Bygg og Murmester Kammen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Oppussing borettslag

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget gjennomførte en oppussing av boligblokkene mellom 2019 og 2022. Etterisolering, nye fasadeplater, nye vinduer og ytterdører, taktekking osv.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Petter Bakøy A/S

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Oppussing leilighet

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El-anlegget i hele leiligheten er renoveret. Skjultanlegg er trukket om, og nytt skjultanlegg er montert der hvor det var mulig. Apentanlegget er også nytt. Ny ekstra kurs til vaskemaskin, tørketrommel og stekeovn. Sikringskapet har fått nye jordfeilautomater. Varmefolie montert under inngang/stue/kjøkkengulv. Ny varmekabel på bad i forbindelse med renoveringen. Det er montert Plejd smart lysstyring i hele leiligheten som kan styres via mobilen. Lyset/bryterne vil virke selv om ikke app brukes.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eier jobber som elektriker.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid  
Oppussing kjøkken

13.1.2 Årstall  
2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
I forbindelse med renovering av kjøkken så ble røranlegget på kjøkkenet og VVB byttet.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Strinda Rørservice A/S

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid  
Oppussing leilighet

16.1.2 Årstall  
2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Det er montert varmemefolie under stue/innegang/kjøkkengulv, som tar seg av oppvarmingen i leiligheten (får en god del varme fra leilighetene under også). Det er panelovn på det største soverommet.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 4



Utført av eier (elektriker)

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:  
Kott er slått sammen med badet. Det er en ganske vanlig ting som blir gjort med leilighetene i dette borettslaget. Det er ikke søkt om bruksendring.

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

25.1.1 Navn på arbeid  
Oppussing bad

25.1.2 Årstall  
2023

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 5

Faglært  Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Bad, toalettrom og kott er slått sammen til et rom.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
K-lund, Basis bygg og Murmester Kammen

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspiktig

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

27 **Er det utført radonmåling?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Utover oppussing av bad og kjøkken, så er alle andre overflater tatt i leiligheten. Nytt gulv i hele leiligheten. Vegger og tak er sparklet (hvor det var behov) og malt. Nye garderober på soverom og i gang. Nedsenket tak på kjøkken og bad slik at det ble plass til spotter. Det er også montert solavskjerming på stuevinduer.

**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Side 6



Sjekk gyldighet på rapport

**WITSØSVEA** TAKST

**TILSTANDSRAPPORT**

 Boligtype  
**Leilighet**

Adresse

**Alfred Trønsdals veg 5  
 7033 TRONDHEIM  
 5001/79/0/21/65/0**

Rapportdato

**04.05.2026**

TG 0		5
TG 1		1
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001/79/0/21/65/0

Befaring utført den 28.04.2026 av:


 Christer Prestmo Laugen  
 Witsø og Svea Takst AS

 Travbanevegen 1  
 7044 Trondheim

 +4792492286  
 christer@wstakst.no

**WITSØSVEA**
*Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.*

## Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

## Takstmannens integritet

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

## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001/79/0/21/65/0

2/16

## Tilstandsgradene

TG 0 

### Ingen avvik

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

TG 1 

### Mindre eller moderate avvik

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

TG 2 

### Vesentlige avvik

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

TG 3 

### Store eller alvorlige avvik

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

TG IU 

### Ikke undersøkt

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

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001/79/0/21/65/0

## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

3/16

## i Nivå av analysen

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

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

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

## i Forutsetninger

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

## i Formål

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

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

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

4/16

## i Struktur og referansenivå

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

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

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

## i Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

## i Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

5/16



## Om boligen

**Adresse:** Alfred Trønsdals veg 5 , 7033, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/79/0/21/65/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1967

**Tomt:** 95 220 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Kristian Tretli Takacs, Isa Fagerheim Bjerkli

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt tekkt med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/sviikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer om at leiligheten er oppgradert i sin helhet i tidsrommet 2023-2025. Borettslaget har utført oppgradering av utvendige fasader og vinduer i tidsrommet 2019-2022.

### Øvrig informasjon om oppdraget

Selger opplyser at takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer vedlikeholdes av borettslaget. På bakgrunn av dette er disse bygningsdelene ikke vurdert i denne rapporten.

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001/79/0/21/65/0



## Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

3. Etasje			
<b>BRA-i</b> 81 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 13 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 8 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Entrè, gang, bad, stue, kjøkken og 3 soverom.	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> 2 boder i 1. etasje.	<b>Beskrivelse av BRA-b</b> -	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
<b>BRA</b> 94 m <sup>2</sup>			

**Merknader om areal:** Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001/79/0/21/65/0



## Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

## Dokumentasjon

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

Ja

**Kommentar:**

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

**Kommentar:**

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

16.04.2026

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001/79/0/21/65/0

8/16

2

## Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:  
- Toalettrom og bod er innlemmet i badets areal.

De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Nei

**Kommentar:**

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

Nei

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001/79/0/21/65/0

9/16

## 3

## Bad

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

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

Ja

**Kommentar:**

Nytt bad i 2023.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Nei

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

**Totalvurdering av overflater**

TG 0 

**Kommentar:**

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001719/0/21/65/0

10/16

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket.

**Bilde****Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 0 

**Kommentar:**

Membran tettesjikt er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

**Sanitært utstyr og ventilasjon**

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001719/0/21/65/0

11/16

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.  
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbblad og dørterskel.





**Sanitærutstyr:**

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

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon****TG 0** **Kommentar:**

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.  
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

**Levetid:**

-  Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
-  Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
-  Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
-  Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningsakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

**Kommentar:**

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

**Fuktsøk**

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.  
Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

**Totalvurdering av fuktsøk****TG 0** **Kommentar:**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001/79/0/21/65/0

12/16

**4****Kjøkken****TG 1** 

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.  
Glassplate på vegg over stekesone og vask.

**Integrerte hvitevarer:**

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**


Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.  
Det bemerkes at komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**Levetid:**

-  Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001/79/0/21/65/0

13/16

## 5 VVS

TG 0 

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Ja

**Kommentar:**

Nytt vann og avløpssystem i samsvar med oppgraderinger av bad og kjøkken i 2023/2024.

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

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

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

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, naturlig ventilering via luftespalter på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

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

! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001/79/0/21/65/0

14/16

## 6 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

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

Ja

**Kommentar:**

Nytt elektrisk anlegg i perioden 2023–2025, med unntak av kurs til komfyr/platetopp.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

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

Nei

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

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert i 2024 og er tilkoblet i stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001/79/0/21/65/0

15/16

Bilde



ALFRED TRØNSDALS VEG 5 - 5001719/0/21/65/0

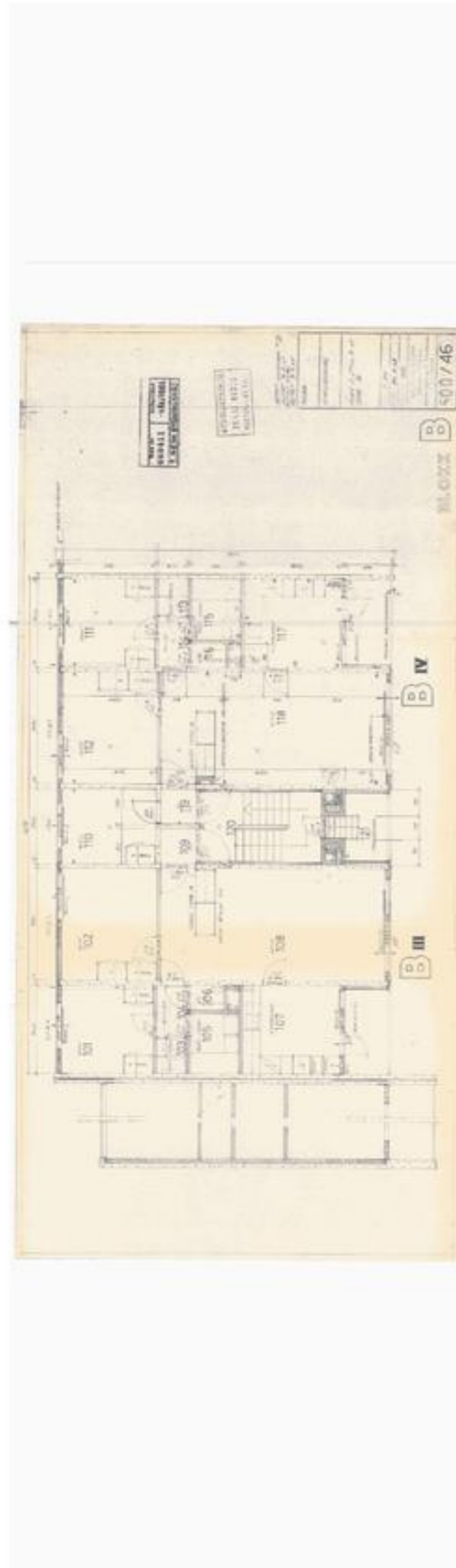
16/16



Alfred Trønsdals veg 5  
3. Etasje



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



TRONDHEIM KOMMUNE  
Tråanten tjeilte

Byggesakskontoret  
Dokumentnr.: BYGG-24/80630-8

Ing. K. Dømbe

Litlåsveien 49  
5132 NYBORG

Vår saksbehandler  
Yaser Raffea

Saksnummer  
BYGG-24/80630

Kontaktperson  
Ketil Dømbe

Dato  
14.08.2024

oppgis ved alle henvendelser

#### Alfred Trønsdals veg 5, ferdigattest for oppføring av garasje for borettslaget

Eiendom  
(gnr/bnr/fnr/snr): 79/21/0/0, 79/21/0/0  
Bygningsnummer: 182318108  
Ansvarlig søker: Ing. K. Dømbe  
Tiltakshaver: OTHILIENBORG BORETTSLAG

#### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Yaser Raffea  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: OTHILIENBORG BORETTSLAG

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Torgarden  
7004 Trondheim

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: [byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no)  
Internettadresse: [www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret](http://www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret)

## Othilienborg Borettslag - Resultatregnskap 2025

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Driftsinntekter</b>				
	8 980 080	8 952 336	8 980 500	12 111 462
	16 311 840	15 364 464	16 311 100	15 693 200
	927 020	929 649	940 000	1 200 000
	2 859 264	2 658 528	2 860 000	2 196 000
1	812 736	812 736	812 700	512 000
2	304 902	370 809	228 000	347 200
	<b>30 195 842</b>	<b>29 088 522</b>	<b>30 132 300</b>	<b>32 059 862</b>
<b>Driftskostnader</b>				
3	-2 513 667	-2 074 909	-2 125 888	-2 146 000
	-450 000	-420 000	-450 000	-450 000
	-769 403	-770 534	-769 400	-766 610
	-421 338	-407 878	-406 700	-439 500
	-89 730	-250 388	-243 200	-176 200
4	-47 220	-178 085	-88 000	-20 000
	-175 700	-163 475	-177 000	-176 000
5	-307 008	-506 254	-485 000	-350 000
	-56 438	0	0	-60 000
	-560 262	-564 719	-400 000	-512 000
6	-849 302	-876 915	-704 300	-480 000
7	-4 131 304	-4 756 645	-5 878 000	0
	-2 545 652	-2 692 076	-2 860 000	-2 196 000
	-1 901 853	-1 678 284	-1 931 630	-1 927 660
	-3 790 547	-3 576 813	-3 615 000	-3 610 000
	-1 866 862	-1 974 982	-2 054 300	-1 942 000
	-1 248 949	-1 339 091	-1 345 000	-1 232 000
8	-960 274	-1 025 172	-939 600	-889 000
	-338	0	0	0
	<b>-22 685 849</b>	<b>-23 256 219</b>	<b>-24 473 018</b>	<b>-17 372 970</b>
	<b>7 509 994</b>	<b>5 832 303</b>	<b>5 659 282</b>	<b>14 686 892</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>				
	338 401	770 041	700 000	240 000
	-11 166 076	-11 471 250	-11 586 600	-10 653 200
	<b>-10 827 675</b>	<b>-10 701 209</b>	<b>-10 886 600</b>	<b>-10 413 200</b>
	<b>-3 317 682</b>	<b>-4 868 906</b>	<b>-5 227 318</b>	<b>4 273 692</b>
	-3 317 682	-4 868 906	-5 227 318	4 273 692
9, 13	<b>-3 317 682</b>	<b>-4 868 906</b>	<b>-5 227 318</b>	<b>4 273 692</b>
	-3 317 682	-4 868 906	-5 227 318	4 273 692
	-3 317 682	-4 868 906	0	0

Org.nr: 950 373 520 - 27

## Othilienborg Borettslag - Balanse 2025

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
10, 14	104 742 980	104 742 980
10, 14	661 410	1 322 819
10	284 250	379 000
10	3 923 260	3 936 505
	<b>109 611 901</b>	<b>110 381 304</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
<b>Fordringer</b>		
11	126 656	74 047
	1 326 765	1 515 054
11	289 990	261 164
	338 401	770 041
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>		
12	7 109 031	13 733 174
	<b>9 190 843</b>	<b>16 353 480</b>
	<b>118 802 744</b>	<b>126 734 784</b>

Org.nr: 950 373 520 - 27

### Othilienborg Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	13	40 800	40 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	-128 854 043	-125 536 362
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-128 813 243</b>	<b>-125 495 562</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	14, 15	235 488 384	240 219 366
Borettsinnskudd	14, 16	7 140 000	7 140 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>242 628 384</b>	<b>247 359 366</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 554 403	1 586 964
Skyldig off. myndigheter		211 498	193 474
Forskudd kunder		373 821	315 872
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		430 280	183 735
Påløpte renter		2 217 620	2 431 117
Påløpte kostnader		199 981	159 818
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 987 603</b>	<b>4 870 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>247 615 987</b>	<b>252 230 346</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>118 802 744</b>	<b>126 734 784</b>
Pantstillelser	14	242 628 384	247 359 366

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

\_\_\_\_\_  
Sigbjørn Johan Engen  
Leder

\_\_\_\_\_  
Jan Inge Schei-Ustad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Heidi Hugdal  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eli Knutsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Steinar Pedersen  
Styremedlem

Org.nr: 950 373 520 - 27

### TIL ANDELSEIERNE I OTHILIENBORG BORETTSLAG

#### HUSORDENSREGLER FOR OTHILIENBORG BORETTSLAG

##### I. INNLEDNING

I et bomiljø som vårt har den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område konsekvenser ikke bare for en selv, men også for de andre beboerne. Dette medfører gjensidig ansvar og forpliktelser beboerne imellom. Husordensreglene for Othilienborg borettslag gjelder i tillegg til husordensregler for borettslag tilknyttet TOBB. Følgende ordensregler gjelder inntil annet blir bestemt av Styret.

##### 2. FASTE PLIKTER

Hvis ikke beboerne i en oppgang i fellesskap er blitt enige om en annen fordeling av de faste pliktene, skal punktene 2a - 2c gjelde. En slik overenskomst må imidlertid ikke medføre dårligere utførelse av felles plikter. Styret kan i særlig tilfelle gi dispensasjon fra disse plikter.

##### a) Vasking

Beboerne sørger i fellesskap for å holde fellesrom rene, tørre og ryddige. Vasking av trapper og fellesrom i sokkel utføres av eksternt rengjøringsbyrå. Fellesrom er alle rom i sokkeletasjen, unntatt boder, som er låsbare med leilighetsnøkkelen. Tørkerommet vaskes på omgang av den som har bruksretten til dette.

##### b) Snømåking og spyling av fortau, vanning og gressklipping

Beboerne sørger i fellesskap for å holde området foran inngangen og frem til veien ryddig for snø om vinteren og rent for skrot og uvedkommende ting om sommeren. Snømåking, spyling av fortau, vanning av blomster og gressklipping foretas etter turnus fastsatt av oppgangskontakt.

##### c) Låsing av ytterdør

Ytterdøren skal alltid være låst.

##### 3. BRUK AV FELLESROM OG FELLESANLEGG

- a) Fellesboden ved ytterdøren kan brukes til oppbevaring av barnevogner, sykler o.l. Ski bør oppbevares i den «private» boden.
- b) Trappeoppgangen må ikke brukes til oppholdsrom eller lekeplass da det skaper unødig støy- og renholdsproblemer. Det må ikke

oppbevares sykler i trappeoppgangene. Det er tillatt å plassere barnevogner i trappeoppgang.

- c) Matter, sengetøy og lignende må ikke ristes utover verandaen. Blomsterkasser bør fortrinnsvis plasseres på innsiden av verandaen.
- d) Tørring av tøy på balkong skal foregå slik at det er minst mulig synlig utenfra.
- e) Plassering av matavfall på balkongen er ikke tillatt. Dette for å forhindre at skadedyr og fugler etablerer seg.
- f) Beboerne plikter å holde lekeplasser og grillplasser ryddige for skrot, papir og andre uvedkommende ting.
- g) Det er ikke tillatt å luften sengetøy fra vinduer.
- h) Bruk av egne griller (kun gass eller elektrisk) på veranda er tillatt hvis det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Husk brannfare!

#### 4. FASADEENDRINGER

- a) Det er ikke tillatt å montere eller plassere private parabolantennener i borettslaget. Tillatelse til å innglasse veranda, montering av utvendige persiener og markiser på vinduer avgjøres ved søknad til styret. Borettslaget har en fast policy på fargevalg og utførelse. Kontakt Styret hvis du er i tvil.
- b) Det er ikke tillatt å montere egne varmepumper i borettslaget.

#### 5. BILHOLD OG PARKERING

- a) Kjøring og parkering i området må kun foregå i samsvar med oppsatte skilt.
- b) De som disponerer garasje skal bruke denne til plassering av bil, og ikke å oppta annen parkeringsplass. Misbruk kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
- c) Det er forbudt å parkere lastebiler, større varebiler, busser, campingvogner o.l. på parkeringsplassene. Biler som er avskiltet eller med ugyldig kjøretillatelse og bilvrak vil bli fjernet. Dispensasjon kan gis etter søknad til styret.
- d) Mellom klokkeslettene 23:00 og 07:00 bør en helst unngå stopp for av- og påstigning langs blokkene.
- e) Scootere, mopeder og motorsykler skal ikke parkeres rett foran inngangspartiet slik at det hindrer allmenn ferdsel.

2

#### 6. HUSDYRHOLD

Det skal søkes til styret i borettslaget på eget skjema om husdyrhold (ligger vedlagt).

- a) Beboerne som ønsker å holde husdyr, plikter å undersøke om det i vedkommende oppgang finnes personer som er allergisk ovenfor dette husdyret. Dokumenteres dette ved legeerklæring, kan husdyr normalt ikke holdes. Styret avgjør tvilstilfeller.
- b) Det er forbudt å luften/leie hund i område bestemt som lekeplasser for barn.
- c) Hund skal på borettslagets område være i bånd og under full kontroll.
- d) Dersom hunden gjør seg ren på borettslagets eiendom, plikter eieren å fjerne ekskrementene straks.

#### 7. KILDESORTERING - AVFALL

- a) Borettslaget har innført kildesortering.
- b) Større ting som esker, kasser, juletrær o.l. må oppbevares inntil fastsatt dato for ekstratømming.
- c) I forbindelse med dugnadsdagene om våren blir det også utplassert egne containere.
- d) Det er forbudt å oppbevare restavfall og mat på balkongene.

#### 8. RO I HUSET

- a) Hverdager mellom kl. 22:00 og 07:00 skal det være alminnelig ro i huset. En skal derfor unngå høyrøstet snakk, sang, musikk, støyende arbeide m.m. Snekring og boring skal ikke forekomme etter kl. 2000 uten nærmere tillatelse. Dette gjelder både i og utenfor leiligheten.
- b) Skal en beboer ha selskapelighet utover kl. 22:00, bør naboene på forhånd varsles om dette.
- c) Støyende oppussingsarbeider skal ikke forekomme på søndager og helligdager.
- d) Det er ikke tillatt å drive ervervsmessig virksomhet i leiligheten eller garasjer som er til sjenanse for naboene.

Trondheim, 07.11.2016

**OTHILIENBORG BORETTSLAG**

Styret

3

**R 110, st. 4: 20.01.81,**

TRONDHEIM KOMMUNE  
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
DEL AV OTHILIENBORG IV, GNR. 79/21

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser.

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i Bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for kommunen til anvendelse.

§ 3

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger sørge for at bebyggelsen får en god form og en materialbehandling som harmonerer med bestående bebyggelse og terreng.

Farger, puss og utvendig veggbehandling og takteking anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsen skal bestå av frittliggende småhus. Tillatt antall etasjer er på ett eller to for hvert enkelt hus. Bygningsrådet kan bestemme ensatt et eller to hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.

§ 5

Det skal være en garasje pr. leilighet. I forbindelse med garasje skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn utenfor gatelinjen. Garasje skal være tilpasset bolighuset mht. materialvalg, form og farge, og ikke overstige 35 m<sup>2</sup> grunnflate.

§ 6

I forbindelse med byggemelding skal det på situasjonsplanen være angitt plassering av uthus- eller garasjetilbygg, selv om dette ikke oppføres samtidig med den øvrige bebyggelse.

§ 7

Høyden på gjerder må ikke overstige 80 cm. Gjerdenes utførelse og farge skal på forhånd godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 8

Etter reguleringsbestemmelsernes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 9

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

18/01/81



# 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 boligjakt 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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

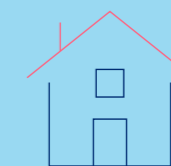
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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 nettannonse, 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:

Alfred Trønsdals veg 5, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 79, bnr. 21, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260169  
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46821244, e-post: kv@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



**Kenneth Vårvik**

Eiendomsmegler / Partner /

Jurist

468 21 244

kv@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no