

# PROAKTIV

Delikat 3-roms leilighet  
Fjernvarme  
P-Plass og bod

KYAVEGEN 8



## 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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Kyavegen 8, 7045 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 9, bnr. 851, andelsnr. 46,  
org.nummer 990417032 i Borettslaget  
Persaunet Boligby

**Prisantydning:** 2.200.000,-

**Omkostninger:** 9.990,-

**Andel fellesgjeld:** 821.413,-

**Totalpris:** 3.031.403,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1940

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 73 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 62 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 11 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Hver leilighet kan  
disponere en parkeringsplass og bilen må  
merkes med oblat. Oblaten skal  
overleveres ny eier ved salg av leiligheten.

**Tomt:** 722.2 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 10.672,-

**Felleskostnader inkl.:**  
Renter, avdrag, driftsdel, tillegg  
nøkkelsystem, elektroniske fellesavtaler, A-  
konto varme, kostnad målingsbasert  
avregning.

**Energimerke:** Energiklasse: E.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	18	44
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Planskisse
46	52	53	58
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæringskje ma	Tilstandsrapport
71	77	90	96
Energiattest	Borettslaget	Økonomi	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“En helt bekymringsfri prosess!”

“Takket være Mads, så ble salgsprosessen min helt bekymringsfri. Han tar seg alltid god tid, og tar deg gjennom hele prosessen fra A-Å. Veldig befriende som kunde å kunne overlate alt til Mads, og vite at det blir tatt hånd om på en god måte. Kommer aldri til å bruke en annen megler..”

Jan Erik Sanden

“Uten tvil en av de beste fagpersonene du kan velge”

Mads loser meg trygt gjennom et salg som ba på mye utfordringer i dagens marked men han var utrolig dyktig og løsningsorientert.

Tina Hagen Haugen

“Proff megler !”

Jeg har vært veldig fornøyd med hele markedsføring og salgsprosessen, men spesielt med en enestående, engasjert og hyggelig megler Mads Kirkeslett. Jeg hadde valgt han 10 av 10 ganger om jeg skal selge igjen!

Heike Brigitta Zeitlmann

“For en mann!”

“Mads er en meget hyggelig, kunnskapsrik og dyktig megler. For en mann! Han tar seg god tid å kommunisere på både telefon og under møter. Han gjorde grundige undersøkelser og holdt meg godt informert under hele salgsprosessen. Jeg følte meg trygg og ivaretatt hele veien. Anbefaler han på det sterkeste og kommer definitivt til å bruke han igjen ved fremtidige salg”

Angelika Drabarek

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm!”

“Mads gjorde mitt boligsalg til en drøm! Prosessen var effektiv, enkel og sømløs fra første møte til oppjøret var inne på konto. Han var veldig opptatt av at vi skulle gjøre alt vi kunne for å oppnå best mulig resultat, noe vi absolutt gjorde. Jeg er veldig fornøyd med hele prosessen og bruker gjerne Mads neste gang jeg skal selge bolig”.

Ingrid Aasen

“Alt går på skinner!”

“Alt gikk på skinner og Mads var utrolig serviceinnstilt og lett å få tak i når det var noe jeg lurte på.”.

Anders Minken Cooper

“En fantastisk god opplevelse!”

“Vi hadde en fantastisk opplevelse med Mads og teamet i forbindelse med salget av huset vårt. Fra første møte følte vi oss godt ivaretatt, og hele prosessen var profesjonell og effektiv. Megleren var tilgjengelig, engasjert og tydelig på hva vi kunne forvente. Resultatet overgikk alle våre forventninger, og vi kan med glede anbefale dem videre til andre som vurderer å selge bolig. Tusen takk for en super opplevelse! ”

Sile Stene Eriksen

“Mads gjorde et enormt godt inntrykk på oss”

“Det at vår megler virket oppriktig interessert og gira for å få solgt vår leilighet, gjorde veldig mye for opplevelsen av hele salgsprosessen. Han var alltid lett å få kontakt med, han var positiv og kom med gode innspill og vi koste oss gjennom hele prosessen. Vi følte oss trygge på at han gjorde det han kunne for at vi skulle få en god pris og tilrettela for potensielle kjøpere ved å ta seg god tid for å møte de på privatvisning. Et stort smil, et godt humør og det at han kunne svare på alle spørsmål vi hadde, gjorde et enormt godt inntrykk av dere som bedrift. Vi ønsker nesten av vi skulle selge litt oftere nå ;)

Erika Von Gegerfelt

”

“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.”

**Partner/Jurist/Megler:** Mads Kirkeslett



**Partner/Jurist/Megler**  
**Mads Kirkeslett**  
Partner/Jurist/Megler  
**Mobil:** 970 59 235  
**E-post:** mk@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Trondheim Sentrum  
Telefon: 73 55 22 99  
Pacta Eiendom AS  
Org. nummer: 983 374 654

## ANSVARLIG MEGLER

Mads er utdannet jurist fra Universitetet i Oslo og har i tillegg erfaring blant annet fra rekrutteringsbransjen. Han er også partner i selskapet og en av de mestomsettende meglerne de siste årene. Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, for å sikre at sluttresultatet skal bli mest mulig for kundene sine. Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en egen plan. Det gjør Mads, samtidig som han tett følger opp hvert eneste steg i prosessen. Hans kunder får en megler som setter sin ære i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og i budrunden.

Jeg selger ikke boliger, men jeg selger min kompetanse og tid til deg som kunde. Jeg er opptatt av å bygge tillit fra start til slutt for at du skal få den beste kundeopplevelsen.

Jeg har jobbet som megler i over 10 år på vårt kontor på Solsiden og har de siste årene også vært partner i selskapet. Jeg er også utdannet jurist og sitter som medhjelper for tvangssalg i Trondheim kommune.

Siden starten på min meglerkarriere har jeg alltid vært opptatt av å bygge gode relasjoner til både selgere og kjøpere. Dette fører til at jeg gang etter gang blir anbefalt av mine kunder og kan stolt si at jeg er en av de mestomsettende meglerne i Proaktiv Trondheim.

Som kunde skal du føle deg trygg på at jeg yter maks i hele prosessen og gjør det jeg kan for å være en god rådgiver for deg, enten det er kjøp

eller salg av bolig.

Mine tilbakemeldinger er at jeg er trygg, tillitsskapende og har en god dose humor på toppen av min fagkunnskap.

*Mads Kirkeslett*  
Partner/Jurist/Megler **Mads Kirkeslett**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## PROAKTIV TRONDHEIM

### Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

### Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

### E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

**Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.**

Vi etablerte vår eiendomsmeglervirksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no)



# PERSAUNET

*Kommune: Trondheim / Område: PERSAUNET*

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

## Beliggenhet

Persaunet er en bydel i Trondheim, omkring tre kilometer øst for Midtbyen. Bydelen kombinerer det beste fra to verdener: et rolig og fredelig bomiljø med nærhet til både natur og byens fasiliteter. Området er kjent for sine flotte grøntområder, som inviterer til lek og avslapning. Med Persaunet leir som en del av lokalhistorien, er dette også et område med mye sjel og karakter.

## Persaunet Leir

Persaunet leir har en lang og rik historie bak seg. Området var tidligere en stor militærleir, og er sagt å være en av Europas best bevarte fra andre verdenskrig. Leiren ble bygget av tyskerne for å innlosjere ubåtmannskapene som hadde sine båter og verksteder i Dora-bunkerne i Trondheim havn. Leiren ble overtatt av det norske forsvaret etter freden i 1945. Etter 2004 ble de gamle trehusene omgjort til leiligheter og solgt på det åpne markedet. Da ble også nye boligblokker etterhvert oppført på



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Persaunet leir Linje 22	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Leangen stasjon Linje R60, R70	15 min 🚶 1.2 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	8 min 🚶 3.4 km
🚗 Dronningens gate 62 Linje 9	11 min 🚶 4.1 km

## DAGLIGVARE

Coop Prix Persaunet PostNord	3 min 🚶 0.3 km
Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 km

## VARER/TJENESTER

🛍️ Sirkus Shopping	11 min 🚶
🏪 Apotek 1 Strindheim	5 min 🚶

## SPORT

🏃 Tingssletta, ballløkke Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
🏃 Strindheim skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏃 Impuls Treningssenter Leangen	14 min 🚶
🏃 Fresh Fitness Valentinlyst	15 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Uno-X Bromstad	6 min 🚶
------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



leiren, noe som har vært med på å gjøre dette området til et svært spennende og attraktivt boligområde ulikt noe annet område i Trondheim.

Bebyggelsen på Persaunet ble reist etter typetegninger. De holdt en meget høy bygningsmessig standard og fikk en utforming som tilsvarte den stilling og prestisje som ubåtvåpenet hadde innenfor det tyske militærsystemet. Allerede de toetasjes forlegningene signaliserer dette. Til

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

tross for at det har skjedd en del vindusutskiftinger og noen av bygningene er blitt rehabilitert innvendig, framstår leiren totalt sett som et enhetlig og meget godt bevart trehusmiljø, hvor flertallet av bygningene har den opprinnelige veggkledningen i behold. Flere har også bevart opprinnelige detaljer som utelamper og dørhåndtak. Store deler av leiren er i dag fredet, noe som illustrerer hvor spesielt dette området er.

Nærmiljø og fasiliteter

Dagligvarehandelen kan gjennomføres på Coop Prix Persaunet, som ligger knappe 200 meter fra leiligheten. Det er også kort vei ned til Bromstadsletta hvor Plantasjen, apotek, bensinstasjon og Rema 1000 holder til. Et større utvalg finnes ved kjøpesenteret Sirkus Shopping som inneholder rundt 100 butikker. I tillegg til en spennende butikkmix finnes det flere kaféer, spisesteder samt helsesenter med blant annet naprapat, tannlege, legesenter med mer. Her er også næringsavdeling med blant annet Handelsbanken, arkitektkontor, bemanningsbyrå m.m.

Rekreasjonsmuligheter

Her bor man midt i mellom sjø og skog. Fra leiligheten er det både kort avstand til sjøen langs Lade og Ranheimsfjæra,



samt fine skogsturer i Estenstadmarka. Langs Ladestien ligger det flere badeplasser, samt serveringsstedene Sponhuset og Ladekaia. For den som er glad i utflukter i skog og mark, er Estenstadmarka stedet der man kan benytte kilometervis av turstier, badeplasser og lysløype på vinteren. Hvis du er på utkikk etter en enkel tur i nærområdet, anbefales det å ta turen til Kuhaugen for en fantastisk panoramautsikt over Trondheim.

Offentlig kommunikasjon

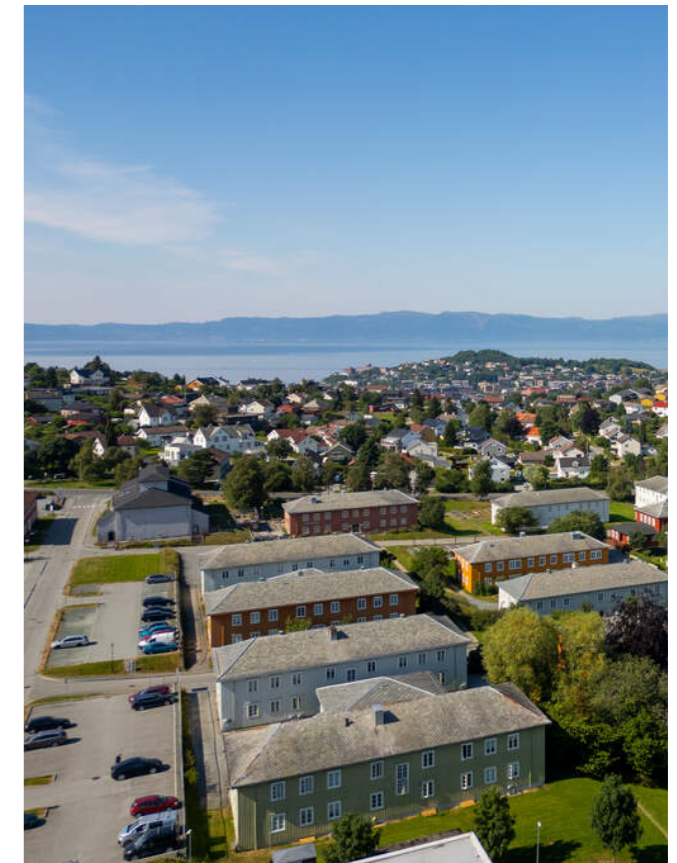
Her har man glimrende tilgjengelighet til flere av Trondheims bydeler, enten til fots, med sykkel, eller med bil eller buss. Det er et bredt kollektivtilbud i området med hyppige bussavganger. Nærmeste holdeplass, Persaunet Leir, ligger ca. 300 meter unna i gangavstand. Strindheim bussholdeplass, som tar et par minutter ekstra å gå til, er et viktig kollektivknutepunkt. Her passerer en rekke busser som har rute både i og utenfor Trondheim. I tillegg har flybussen holdeplass der.

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.) 561 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Lilleby skole (1-7 kl.) 211 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	5 min 2 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	4 min 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 85 elever, 3 klasser	23 min 1.9 km
Cissi Klein videregående skole	14 min
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	4 min 1.9 km

BARNEHAGER

Majorstuen barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Aurora Baldershage barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 0.4 km
Aastahagen barnehage (1-6 år) 97 barn	6 min 0.5 km



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

**Bebyggelse**

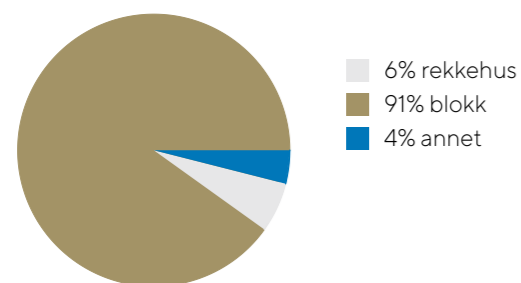
Området består hovedsakelig av rekkehus og blokkbebyggelse.

**Adkomst**

Se kartfunksjonen i boligannonseren 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.



BOLIGMASSE



# Livet på Persaunet

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”

"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Håkon Risbøl Hansen

## Når kjøpte dere boligen?

Vi overtok boligen i januar 2023.

## Hva var avgjørende for valget deres?

Det var en relativt rimelig 3-roms med god plassering.

## Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter fordi vi ønsker noe som er litt større, og som er nærmere begge arbeidsplasser.

## Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi liker godt takhøyden i leiligheten. Vi kommer til å savne fjernvarmen.



## Hva har dere likt best med området?

Vi liker grøntområdet rundt boligen, og at det er lite trafikk utenfor. Kort vei til Sirkus shopping og Lade, hvor vi begge trener, har vært supert. Det er også godt kollektivtilbud, med gåavstand til flere busstopp, flybussen og Leangen togstasjon.

## Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Vi har savnet en innendørs sykkelparkering. Det er store fellesområder innendørs, men det er ikke lov å oppbevare noe der.

## Hvordan er solforholdene på eiendommen?

Vi har sollys inn i leiligheten store deler av dagen.

## Hører dere mye til naboene?

Det er tykke vegger, og ikke lytt til naboene. Vi hører naboen i underetasjen en gang iblant, men dette er kun når lydanlegget er i bruk.

## Hvordan vil dere beskrive naboskapet?

Det er god spredning i alder på naboene, fra 20-årene til 70-årene, vil si de fleste er i begynnelsen av 30-årene. Det er alltid åpent for å be naboer om hjelp eller lån av ting via en chatgruppe vi har.

## Til slutt - Beskriv boligen med tre ord!

Historisk, koselig og lys.

*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 KYAVEGEN 8

Vi starter utendørs – Persaunet Leir er kjent for sin parklignende stil, med flotte grøntområder som fritt kan disponeres av borettslagets medlemmer

## Parkering

Hver leilighet kan disponere en parkeringsplass og bilen må merkes med oblat. Oblaten skal overleveres ny eier ved salg av leiligheten.

## Tomtestørrelse

722 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Eiet tomt.

## Byggemåte

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i flermannsbolig. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et valmtak som er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2+1-lags glass.

## Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Mandag, 23. mars 2026)



DEN LANGE OG RIKE  
HISTORIEN TIL  
PERSAUNET LEIR ER  
FORTSATT SYNLIG  
GJENNOM KLASISKE  
INNSLAG



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Mads Kirkeslett ønsker hjertelig velkommen til Kyavegen 8. Denne sjarmerende leiligheten ligger i byggets andre etasje, i det som en gang var en mannskapsbrakke fra 2.verdenskrig. Bygget ble rehabilitert i 2007, men den lange og rike historien er fortsatt godt synlig gjennom klassiske innslag. Persaunet er et område kjent for sine flotte grøntområder og rike historie, samtidig som det byr på kort gangavstand til en rekke hverdagsfasiliteter.

Velkommen inn!

Inn i boligen møtes man av en romslig entré holdt i delikate gråtoner, som gir et solid førsteintrykk. Her har man god plass til garderobeskap og øvrig møblement. Leiligheten har også en bod i kjeller på 11 kvm med plass til ønsket lagring.

Videre kommer man til en romslig åpen stue- og kjøkkenløsning på hele 24,5 kvm. Rommets gode utforming gjør at man naturlig kan innrede i ulike soner med både sofa- og spisegruppe. Boligens oppholdsrom fremstår lys og innbydende med en stilren utforming og gjennomgående god standard. Leiligheten varmes opp via fjernvarme, hvor oppvarmingskostnaden er inkludert i de månedlige felleskostnadene

Boligen har et tidløst kjøkken i klassiske hvite fronter. Kjøkkeninnredningen byr på god plass til matlaging og rikelig med oppbevaringsplass i over og underskap. I 2025 ble kjøkkenet oppgradert med nye integrerte hvitevarer fra Bosch og platetopp fra Siemens, ny benkeplate og ny vask/armatur.

Leiligheten byr på 2 gode soverom. Det første måler 12 kvm, og

fremstår svært lekkert. Her har man god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende soverommøblement. Boligens andre soverom måler 7,5 kvm, med store vindusflater som gir gode lysforhold og en innbydende atmosfære.

Badet har flislagte overflater, servant med underskap og god belysning. Baderommet er videre utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Persaunet leir er kjent for sin parklignende stil, med flotte grøntområder som fritt kan disponeres av borettslagets medlemmer. Med leiren som en del av lokalhistorien, er dette også et område med mye sjel og karakter.

Velkommen på visning!

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 11 kvm  
Total BRA: 11 kvm

2. etasje  
BRA-i: 62 kvm  
Total BRA: 62 kvm

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



**Standard**

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

TG-0: 1 punkt  
TG-1: 8 punkter  
TG-2: 4 punkter  
TG-3: 0 punkter  
TG-IU: 0 punkter

Takstmann har vurdert følgende punkter til TG-2:

- Vinduer og dører: Stedvis overslitasje som sprekker i treverk og overflatebehandling
- Etasjeskille og gulv på grunn: Registrert knirk i gulv av ukjent årsak
- Våtrom bad (overflater): Registrert stedvis hulrom i flis
- Våtrom bad (membran, tettesjikt og sluk): Satt på bakgrunn av alder på tettesjikt.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.

**Modernisering og påkostninger**

- Ny laminat i kjøkken/stue og gang ble lagt like før selger overtok leiligheten
- Oppgradering av kjøkken januar 2025
- Nye integrerte hvitevarer fra Bosch og ny platetopp fra Siemens
  - Ny benkeplate og ny kjøkkenvask/armatur



### **Oppvarming**

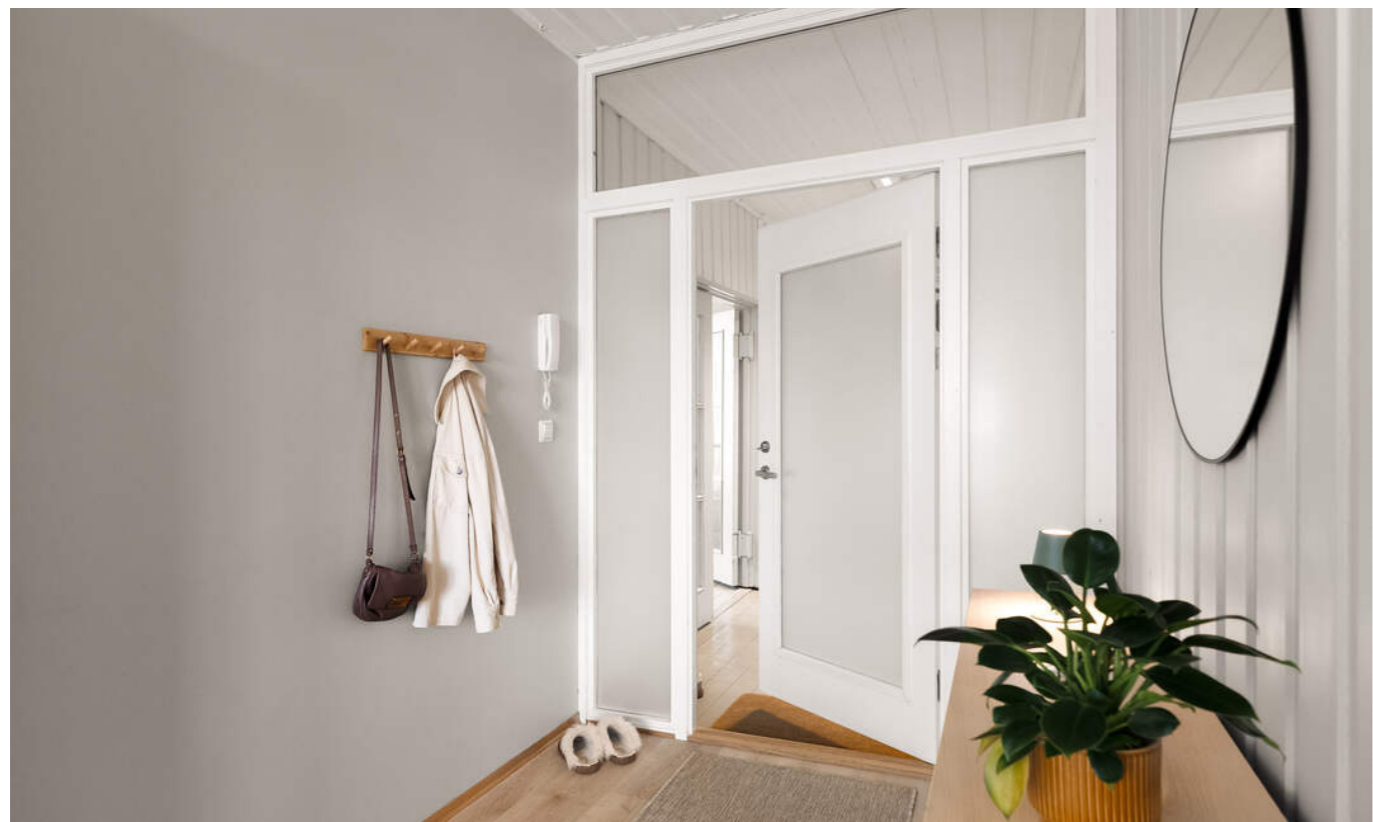
Elektrisitet, Fjernvarme

### **Info strømforbruk**

3257 kWh.

### **Info energiklasse**

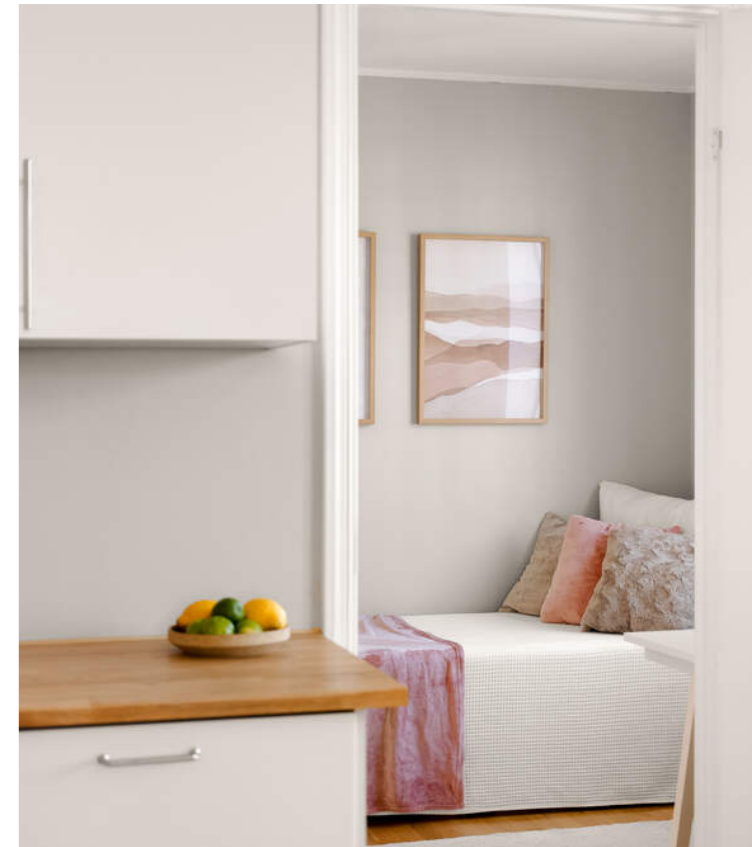
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). 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.











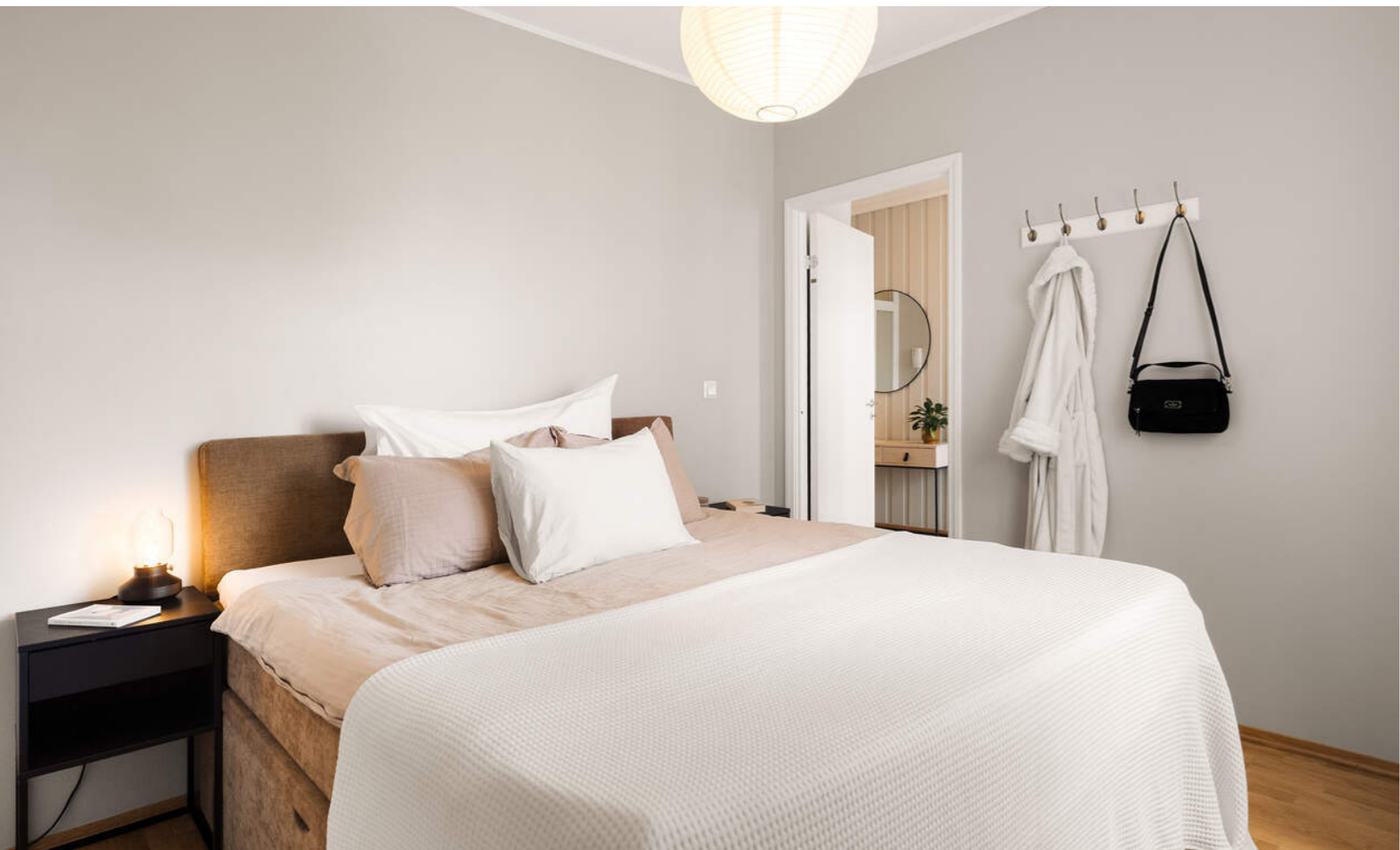
# TIDLØST KJØKKEN

Kjøkken med klassiske hvite fronter. I 2025 ble kjøkkenet oppgradert med nye integrerte hvitevarer fra Bosch, plateopp fra Siemens med tilhørende komfyrvakt, ny benkeplate og ny vask/armatur.

Kjøkkeninnredningen byr på god plass til matlaging og oppbevaringsplass i over og underskap.







### SOVEROM 1

---

Soverommet måler 12 kvm og fremstår svært lekkert med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende soverommøblement.

### SOVEROM 2

---

Soverom to måler 7,5 kvm, og har i likhet god plass til ønsket møblement og store vindusflater som gir gode lysforhold og en innbydende atmosfære.





## BAD

Baderommet har flislagte overflater, servant med underskap og god belysning. Badet er videre utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

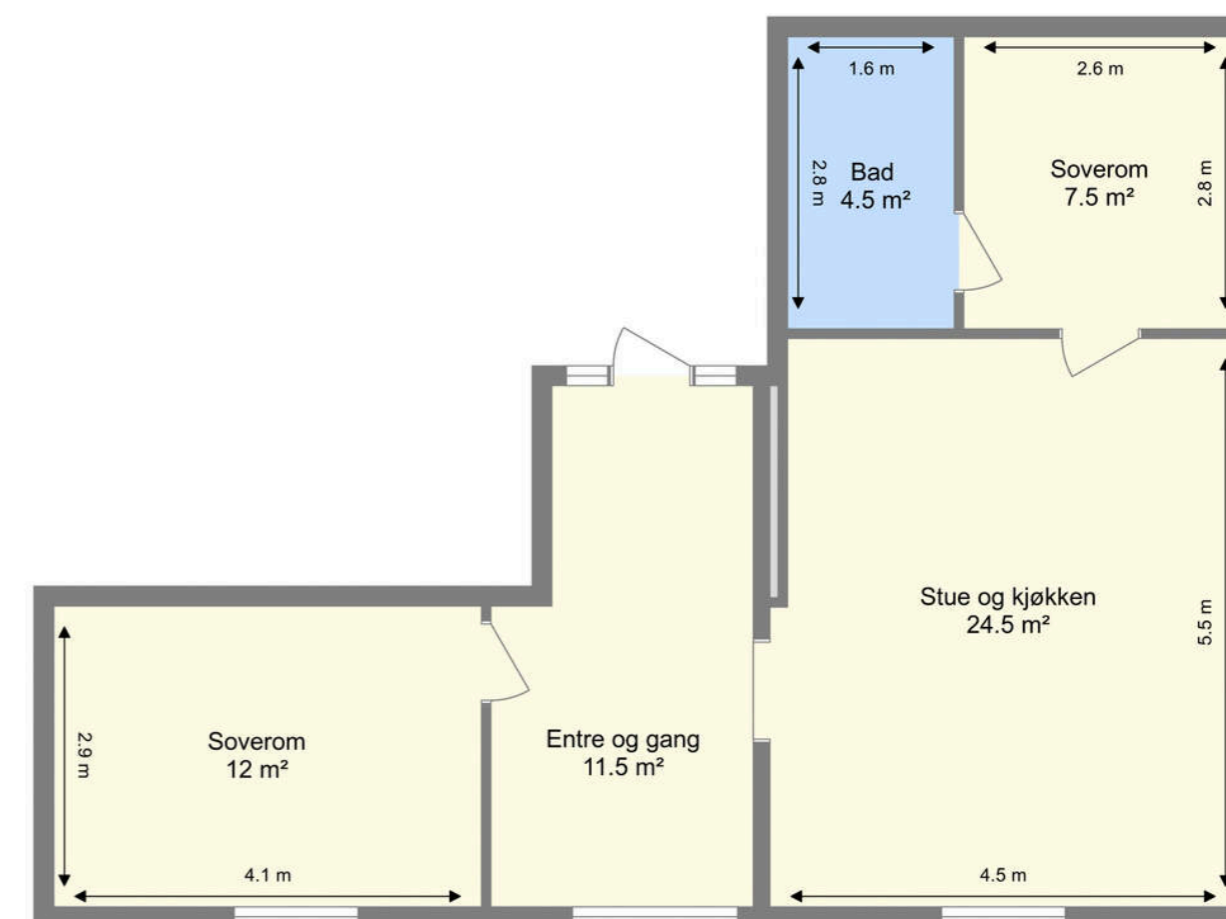


MED PERSAUNET LEIR  
SOM EN DEL AV  
LOKALHISTORIEN, ER  
DETTE OGSÅ ET OMRÅDE  
MED MYE SJEL OG  
KARAKTER.



Kyavegen 8  
2. etasje

PLANSKISSE



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

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

### Om borettslaget

Borettslaget Persaunet Boligby. Orgnr: 990417032

Boligbyen er tilknyttet Strinda Velforening, som har ansvar for drift og vedlikehold av utearealene rundt boligbyen, samt parkeringsplassene.

Borettslagets boligmasse og området rundt er fredet ved forskrift. Persaunet leir ble fredet av Riksantikvaren i 2004, da den regnes som den eneste bevarte, større ubåtforlegningen i Europa fra andre verdenskrig. Fredningen gjør det mulig å beholde de store grøntarealene og de estetisk vakre bygningene. Samtidig legger dette noen begrensninger på oss som beboere. I all hovedsak er det eksteriøret på bygningene som er vernet, med noen tillegg. Endringer eller oppsett av egne veggfaste remedier på utsiden av bygningene skal ikke iverksettes før godkjenning fra Styret og Riksantikvaren foreligger.

Ved tvilstilfeller kan styret kontaktes. Under følger en oppsummering av fredningsbestemmelsene pr bygg: Bygninger med fredet eksteriør og interiør med arkitektoniske detaljer:  
-Kyavegen 8  
-All endring, oppussing, maling, e.l. skal godkjennes av Trøndelag fylkeskommune.

Send en epost til styret slik at vi kan henvise videre til fylkeskommunen

For mer informasjon se borettslaget husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

### Felleskostnader pr. mnd

10.672,-

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader renter IN-lån: kr 1 576,-  
Felleskostnad driftsdel: kr 3 655,-  
Felleskostnad avdrag IN: kr 711,-  
Felleskostnad avdrag: kr 55,-  
Felleskostnad renter: kr 179,-  
Felleskostnad avdrag IN 2: kr 868,-  
Felleskostnad renter IN 2: kr 1783,-  
Tillegg nøkkelsystem: kr 25,-  
Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 657,-  
A konto varme: kr 1 130,-  
Kostnad målingsbasert avregning: kr 33,-

### Andre utgifter

Strøm

Leverandør: Tensio TS og Agva

Årlig strømforbruk (2025): 3257 kWh

Årlig kostnad nettleie (2025): 3632 kr

Årlig kostnad strøm (2025): 977 kr

Kabel-TV

Leverandør: Telenor

Kostnad: Inkl. i felleskostnader

Internett

Leverandør: Telenor

Hastighet: 150 Mbps opp og ned, med mulighet for oppgradering men dette koster ekstra.

Kostnad: Inkl. i felleskostnader

### Andel fellesgjeld

821.413,- per mandag, 20. april 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiets samlede fellesgjeld er i følge regnskap per 31.12.2024 kr 23 569 302,-

Spesifikasjon av lån:

LÅN 1:

Lånenummer: 90517227594, Svenska Handelsbanken AB NUF.

Annuitetslån, 2 terminer per år

Rentesats per 20.04.2026: 5,2% p.a. (Flytende rente)

Antall terminer til innfrielse: 46

Saldo per 20.04.2026: kr 9 129 034,-

Andel av saldo: kr 365 821,-

Første termin: 30.06.2014

Siste termin: 31.12.2048

LÅN 2:

Lånenummer: 90517266948, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år

Rentesats per 20.04.2026: 5,2% p.a. (Flytende rente)

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 20.04.2026: kr 12 489 187,-

Andel av saldo: kr 414 199,-

Første termin: 30.06.2018

Siste termin: 31.12.2047

LÅN 3:

Lånenummer: 90517363684, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år

Rentesats per 20.04.2026: 5,2% p.a. (Flytende rente)

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 20.04.2026: 1 951 081

Andel av saldo: 41 393,-

Første termin: 30.12.2024

Siste termin: 30.06.2054

IN-ordningen gjelder for LÅN 1 og 2.

### Andel fellesformue

28.193,- per mandag, 20. april 2026

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi:

Driftsresultat for 2024: kr 1 398 175,-

Årsresultat for 2024: kr -83 883,-

Disponible midler for 2024: kr 2 691 708,-

Det negative årsresultatet skyldes økte vedlikeholdskostnader for 2024.

Borettslagets styre informerer om at det felles anlegg er modent for utskiftning, og det må derfor påberegnes at borettslaget må bruke midler på dette fremover. Hvordan fremtidig vedlikehold skal finansieres er ikke endelig bestemt, men et låneopptak er ikke utenkelig. Dette vil isåfall kunne medføre økte felleskostnader fremover. Borettslaget holder jevnlig beboermøter for å holde beboerne orienterte.

### Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Alle må søke til styret for å ha husdyr i borettslaget. Eiere som får tillatelse til dette, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### Forsikring

Forsikringssselskap Gjensidige Forsikring

Polisenummer 78363292

### Sikringsordning

Boligselskapet er med i sikringsordning. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. 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. Sikringssselskapet 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

687.296,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.749.183,- 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.

**Kommentar fellesgjeld**

Borettslaget har inngått avtale om IN-ordning. Denne ordningen gir andelseieren adgang til å betale ned fellesgjelden som er knyttet til sin egen andel. Felleskostnadenes kapitaldel innbetales som månedlig a-konto beløp som kan justeres kvartalsvis ved rentendringer. Innbetalt kapitaldel avregnes mot faktiske lånekostnader en gang per år. I denne boligrapporten gis det informasjon når første avdrag skal betales på IN-lån. For at pengene skal være på konto når avdraget forfaller vil felleskostnadene øke med det oppgitte beløp 3 eller 6 måneder før forfall på avdraget, avhengig av om det er 2 eller 4 terminer på lånet i året. Hvis laget har rentebinding, kan det medføre ekstra kostnader for andelseier ved å innfri fellesgjeld, så fremt banken aksepterer nedbetaling på lånet før bindingstiden er utløpt. Ta kontakt med forretningsfører for å få avklart om nedbetaling er mulig og hvilke betingelser og kostnader som vil påløpe for en nedbetaling.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen fra byggeår. Det foreligger dog en ferdigattest fra kontor til bolig datert 31.08.2018 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.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad: Erklæring/avtale, tinglyst den 05.07.2006 med dagboknr 22599: Eier av gnr 9 bnr 839 gir eiere av gnr 9 bnr f.o.m 846-856 rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger og lignende på eiendommen, samt rett og plikt til å vedlikeholde disse.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som reguleres av r0455 og er avsatt til boliger og bevaringsområde.

Regulering under arbeid r20220006 "Persaunvegen": Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en sammenhengende hovedrute for gående og syklende langs hele Persaunvegen fra Tyholtvegen til Innherredsvegen og videre langs del av Thoning Owesens gate frem til kryss med til Thrond Nergaards veg. Løsningen skal sikre god framkommelighet og føles trygg for syklende, gående og kollektivtrafikken.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

**Vei/Vann/Avløp**

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

**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.

**Konsesjon**

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

**Legalpant**

Borettslaget har førstprioritets panterett på inntil 2G for dekning av felleskostnader og andre krav borettslaget måtte ha mot andelseieren, jf. borettslagsloven § 5-20.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

2 200 000,00 (Prisantydning)  
821 413,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 021 413,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

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

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

-----

3 022 503,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

3 031 403,00 (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. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er

viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

## Kjerneinformasjon

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 - avtlevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering 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 overtagelse 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 nettannonse 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.

#### 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/>.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### Eier

Håkon Risbøl Hansen

## Kjerneinformasjon

#### 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 kundetilbak til 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.

#### Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kunde til kunde, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 63 449 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr. 5000,- i rabatt kr 11 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning / overtakelse pr. stk. kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 53 490.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kommunepakke - Har fra før kr 0,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf kr 3 295,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713,00, Utskrift av heftelser/servitutter - Har fra før kr 0,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 11 293,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 27 572. Totale kostnader kr. 81 062.

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

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

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



## Egenerklæring

Kyavegen 8, 7045 TRONDHEIM

20 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kyavegen 8	Kyavegen 8	

### 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?

Januar 2024

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.

Hele perioden siden overtakelse

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 78363292

### Informasjon om selger

Selger

Hansen, Håkon Risbøl

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**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

**Tak, yttervegg og fasade**

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Side 2



10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Arbeid ble gjennomført som en vennetjeneste. Personen som gjennomførte jobben har fagbrev som elektriker og er i tillegg utdannet elkraftingeniør. De ble satt inn fire nye stikkontakter på kjøkken/stue. Ny platetopp på kjøkken med tilhørende komfyrvakt. Endret stikkontakt på kontor fra dobbel til 6-veis stikk.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Arbeid ble gjennomført som en vennetjeneste.

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

10.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**  
2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Byttet taklampe på soverom.

**Rør**

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

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

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

**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?**

Side 3



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**  
2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Ventilasjon i leiligheten: Byttet motor til varmegjenvinneren og satt inn ny kondensator.

#### Skjevheter og sprekker

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

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

#### Sopp og skadedyr

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

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

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

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

#### Planer og godkjenninger

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

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

Side 4



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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### 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.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25734424

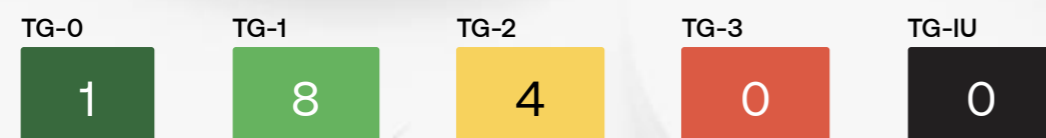
Side 5

# Kyavegen 8 7045 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig  
Byggeår: 1940  
BRA: 73 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 62 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 8.4.2026 (Gyldig til 8.4.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 9 BNR: 851

Gjermund Ekren  
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no  
47294356

Kyavegen 8  
7045 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41542>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje som sprekker i treverk og overflatebehandling.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlig knirk i gulvet av ukjent årsak.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis hulrom i flis.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: **7.4.2026** Rapportdato: **8.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Håkon Risbøl Hansen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Gjermund Ekren** Telefon: **47294356**  
 Firma: **Takst-forum Trøndelag AS** Epost: **ge@tft.no**  
 Tittel: Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**  
 Profesjonsansvarsforsikring: **Frende**



#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: **Kyavegen 8, 7045 Trondheim**  
 Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **9** Bruksnr: **851** Festenr:  
 Seksjonsnr: **Andelsnr:** Løilighetsnr:  
 Byggeår: **1940** - Bygningen ble oppført i 1940 og senere ombygd til leilighetsbygg i 2007. Gjeldene boenhet ble etablert i denne sammenhengen og når det refereres til byggeår i rapporten så er det tatt utgangspunkt i 2007.  
 Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i flermannsbolig. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående trekledning. Taket er et valmtak som er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og det er vinduer med 2+1-lags glass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	62	62 Romfordeling: Entre, 2 soverom, stue, kjøkken og bad.	0	0	0
Kjeller	11	0	11 Romfordeling: Bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>73</b>	<b>62</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Kommentar til arealberegning

11 m<sup>2</sup> bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2+1-lags glass. Inngangsdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis overflateslitasje som sprekker i treverk og overflatebehandling.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling må påregnes som et skadeforebyggende tiltak.	

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Ved kontroll med nivelleringslaser, ble målt lokale høydeavvik under 10 mm og totalt avvik under 15 mm. Målingene er utført i relevante rom.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert vesentlig knirk i gulvet av ukjent årsak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å avdekke årsak til påviste knirk må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	

### 6.3 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredningen fremstår i bruksmessig god stand.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

### 6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommunalt arkiv. Rombenevnelse i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befaringsdag.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b> <b>TG-1</b>	
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

## 6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.	
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.	

## 6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>
Varmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringdag.	

## 6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Selger opplyser at det er utført årlig filterbytte.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringdagen.	

## 6.10 Våtrom: Bad

<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	Flislagt gulv og vegg.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert stedvis hulrom i flis.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak siden flis med hulrom kan ha en større risiko for å løsne.	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

## Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systeme til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	


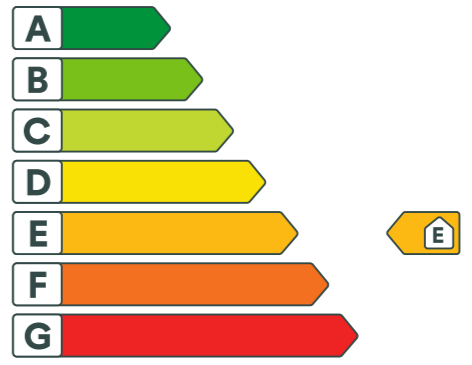
## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.	
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

### 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

	
Adresse <b>Kyavegen 8, 7045 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>07.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-278298</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182184136</b>
Gårdsnummer <b>9</b>	Bruksnummer <b>851</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0205</b>

### Energikarakteren

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

### Boliginformasjon

Byggeår <b>1940</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>62,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>62,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	

### Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**216,06 kWh/m<sup>2</sup>**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**232,44 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**27 578 kWh**



## Kyavegen 8, 7045 TRONDHEIM

 <b>Detaljer</b>	
Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kyavegen 8, 7045 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

**Tiltak 9: Tiltak utendørs**

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

**Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

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

**Tiltak utendørs****Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

**Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak 22: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Om grunnlaget for energimerket**

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

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

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

**Vedtekter  
for Borettslaget Persaunet Boligby  
org nr 990 417 032**

vedtatt på stiftelsesmøte 09.10.2006  
siste endringer vedtatt 22.05.2024

**1. Innledende bestemmelser****1-1 Formål**

Borettslaget Persaunet Boligby er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

**2. Andeler og andelseiere****2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) Alle bygg skal til etterstrebe til enhver tid ha en huskontakt, og det bør etterstrebtes at dette er en uavhengig kontakt mellom beboere og styret.

**2-2 Sameie i andel**

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

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**4. Borettslag og bruksoverlating****4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - andelseieren er en juridisk person
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie), videre korttids bruksoverlating godkjennes ikke som følge av §5-4 i borettslagsloven.

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

**5. Vedlikehold****5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, fordelingsskap for varmt/kalt vann, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Andelseier plikter å bytte filter i ventilasjonsanlegget minimum en gang hvert år. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, rør i fordelingsskap for varmt/kalt vann samt malere i fordelingsskapet for vann, ventilasjonsanlegg, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater,

tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseier må ikke demontere, manipulere eller male over brannvarslere.

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

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Egenandel betales av andelseier der forsikring til borettslaget benyttes.

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

(9) Sameiets bygningsforsikring dekker plutselige, uforutsette skader som ikke skyldes mangel på vedlikehold eller alminnelig elde/slitasje. For skader som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar, skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker. Hvis sameiets bygningsforsikring må benyttes, skal den som har ansvar for skaden betale egenandelen (eksempelvis må vannskader oppstått i seksjonseiers bolig dekkes av eier). Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I de leiligheter hvor det er radiator plikter borettslaget også for vedlikehold og evt. utskiftninger.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

**6. Pålegg om salg og fravikelse****6-1 Mislighold**

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

**6-2 Pålegg om salg**

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

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

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, minimum tre og inntil fire andre styremedlemmer og minimum to og inntil fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Alle fakturaer for Persaunet Boligby skal godkjennes av to representanter fra styret.

### 8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(4) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

### 9-8 Valgkomite

Valgene i henhold til § 9-4 forberedes av en valgkomite som skal bestå av 3 medlemmer, alle valgt av generalforsamlingen. Valgperioden er 2 år. Valgkomiteen konstituerer seg selv.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

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



## Husordensregler

*For Borettslaget Persaunet Boligby*

*Org. nr. 990417032*

*Vedtatt på generalforsamlingen 16.04.2018*

*Revidert 10.05.2023*

Vi bor sammen i et borettslag og alle har forskjellige behov. Alle beboere er stilt likt og forskjellsbehandling skal ikke forekomme.

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Styret oppfordrer beboere til å snakke sammen for å unngå konflikter. Om det skulle være nødvendig skal klager/avvik sendes til styret gjennom [e-post](#) eller [avviksskjema](#).

Private henvendelser til enkeltstående styremedlemmer vil ikke bli behandlet av borettslagets styre. Henvendelser skal alltid fremlegges skriftlig, være påført navn, adresse og leilighetsnummer. Skriftlige henvendelser kan gjøres hele året, og kan sendes på enten e-post eller som avviksmelding.

### 1. Ansvar, omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Noen boligselskap har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Boligselskapets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke fremgår av reglene.

### 2. Fellesanlegg

Området vi bor på er drevet av Strinda Velforening og de har også drift på selve anlegget.



Alle henvendelser mot Velforeningen skal gå gjennom Borettslaget, for å holde informasjonsflyten samlet.

Borettslagets eiendom er ca 3 meter målt fra husvegg.

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet – og dermed beboerne – unødvendige utgifter.

### 2.1 Lekeplasser

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firebente venner gjøre fra seg der.

### 2.2 Parkering

Boligselskapet har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy og tilhengere. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.

Gjestene må vises til egen gjesteparkering.

Respekter skiltingen i området.

Parkeringsområdene faller inn under Strinda Velforeningens jurisdiksjon, inkludert utstedelse eller erstatning av parkeringskort. Se parkeringsoversikt [her](#).

### 2.3 Dugnad

Borettslaget organiserer dugnad én gang per år. Hvis alle bidrar til dugnaden, kan borettslaget unngå å betale for noe eksternt arbeid. Det anbefales på det sterkeste å bidra.

## 3. Kildesortering og avfall

Restavfall, papp, papir og plastemballasje sorteres og kastes i avfallsbeholdere utenfor husene.

Returpunkt for glass/metall finnes ved nærbutikken i Persaunvegen.

Spesialavfall legges i rød innsamlingsboks og stilles ved søppelkassene på hentedagen (se kalenderen fra Trondheim renholdsverk). Store mengder spesialavfall leveres på avfallsmottak. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.

Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

Om vinteren bør alle bidra til å fjerne snø oppå og foran søppelcontainerne. Søppelcontainere blir ikke tømt hvis snøen ikke er klarert for Renholdsverket.



## 4. Dyr og dyrehold

Alle må søke til styret for å ha husdyr i borettslaget.

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen, setter begrensinger i bruken av fellesareal for andre eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Alle hundeeiere i borettslaget forventes å respektere [Hundeloven](#).

### 4.1 Mating av fugler

Mating av fugler og andre dyr bør unngås. Unngå også å etterlate matrester utendørs, da dette kan trekke rotter og mus til husene.

## 5. Ro og orden

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer. Det skal uansett være ro i fellesområdene etter kl 23. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal holdes låst.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

## 6. Bruk av leiligheten

### 6.1. Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med luftsirkulering system. For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten, er det viktig at følgende overholdes:

Ventilasjonssystemet reguleres på kjøkkenviften.

- Det har 3 innstillinger 1-2-3.
- Minimumsventilasjon: Nivå 1. Anbefales når leiligheten står tom
- Middels ventilasjon: Nivå 2. Anbefales til dagligdags bruk



- Kraftig ventilasjon: Nivå 3. Skal brukes ved dusjing og matlaging. Ved matlaging skal i tillegg avtrekksventilen over kokeplaten åpnes.

Ventilasjonsanlegget må aldri skrues av. Luftfiltre skiftes årlig.

## 6.2 Rør og avløp

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Leilighetene er utstyrt med radiatorer. For å unngå at vannrør fryser er det viktig at det er god fly på vannet som går gjennom disse og at følgende overholdes:

- Radiatorene skal stilles til \* eller mellom 1 og 5
- \* markerer at radiatoren er "av". Her vil vannet som sendes opp til radiatoren gå forbi radiatoren og den vil ikke gi mer enn nødvendig varme (ca 7°C).
- 1-5 markerer at radiatoren er "på". Nå vil vannet som sendes opp til radiatoren strømme gjennom den og den vil gi varme.
  - 1 gir ca 13°C
  - 2 gir ca 17°C
  - 3 gir ca 20°C
  - 4 gir ca 23°C
  - 5 gir ca 26°C

Les mer om Danfoss sine termostater her:

<https://www.danfoss.com/en/products/dhs/radiator-and-room-thermostats/radiator-thermostats/radiator-thermostats>

Stilles radiatoren annerledes kan den stenge for vannsirkulasjonen i hele bygget og føre til dårlig varme i andre leiligheter.

## 6.3 Baderom

Eieren er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalett-papir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

## 6.4 Brannvern

Borettslaget vårt består av trehus som er fredet og dette medfører et større ansvar ved brannsikring.



Det er ikke tillatt med bruk av fakler, bålpanne, engangsgrill og kullgrill i borettslaget.

Bruk heller aldri åpen ild i kjeller eller på loft.

Det er røykeforbud på fellesareal eller ved inngangsparti, og sneiper må håndteres forsvarlig for å hindre brann.

Det er ikke tillatt å oppbevare propan eller gass i kjeller eller på loft.

Propan er svært brannfarlig og skal kun oppbevares utendørs i egnede skap/rom med god lufting. Les mer om hva vår forsikrings-selskap sier om oppbevaring av gass her: <https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/oppbevaring-av-gass>

Oppdages feil på brannvarslingsanlegget, skal dette meldes til styret umiddelbart.

Brannvarslere skal ikke demonteres, males eller tildekkes. Det gjøres oppmerksom på at brannvarslere og branntavle har en årlig sjekk gjort i Styrets regi.

Andelseier står ansvarlig for vedlikehold av leiligheten, mens Styret har ansvar for drift og vedlikehold av Borettslaget. Styret ønsker derfor at andelseier skal søke ved alle inngrep som berører bærende konstruksjoner, felles rørsystem, felles elektrisk anlegg, fasade av bolig eller brann-sikkerhet. Dette for å sikre at interne husregler og brann-sikkerhet i Borettslaget ivaretas og blir fulgt.

## 6.5 Utleie

Ved all utleie har andelseier plikt til å informere leietakere om Borettslagets vedtekter, husordensregler og brann-sikkerhet (bruk av leilighet, branntavle, brann-slokkeapparat, rømningsveier o.l.)

### 6.5.1 Langtidsutleie

Hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, kan boligen leies ut til andre for opptil tre år. Andelseier må søke til styret om dette. Pr dags dato skal søknader sendes inn til Tobb som følger opp utleie i borettslaget.

### 6.5.2 Korttidsutleie

Andelseier kan leie ut hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Dette gjelder eksempelvis både utleie gjennom Airbnb, eller vederlagsfri utlån til familie eller venner. Andelseier må ikke søke om dette, men varsle Styret om utleieforhold med tidsrom for leieforhold og kontaktinformasjon på leietaker (e).



## 7. Fellesareal

### 7.1 Renhold

Renhold utføres etter vaskelister.

### 7.2 Oppbevaring av eiendeler

Det skal ikke oppbevares private ting/utstyr eller søppel i fellesarealer. Dette p.g.a brannsikkerhet og generell framkommelighet.

Bruk egne boder eller fellesareal i kjeller til oppbevaring av privat utstyr. Utstyr i fellesareal i kjeller skal merkes med leilighetsnr/navn. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

### 7.3 Trampoliner

Plassering av trampoliner på fellesareal som disponeres av Persaunet Boligby er ikke tillatt.

### 7.4 Loft

Oppbevaring på loft tillates ikke.

### 7.5 Beplanting

Det er ikke anledning til å anlegge bed rundt husveggene, da beplantning holder på fukt og kan skade fundamentet.

Alle tiltak som omhandler planting eller oppsetting av terrasser på fellesområdene skal søkes om og godkjennes av Styret.

All bruk av vannslange som feks vask av sykkel, skylling av tekstiler/bildekk, vannspreder e.l. skal også foregå vekk fra husvegg for å hindre jevn tilførsel av fukt.

## 8. Byggenes fredningsstatus

Borettslagets bygningsmasse og området rundt er fredet ved forskrift. Dette gjør det mulig å beholde de store grøntarealene og de estetisk vakre bygningene. Samtidig legger dette noen begrensninger på oss som beboere. I all hovedsak er det eksteriøret på bygningene som er vernet, med noen tillegg. Endringer eller oppsett av egne veggfaste remedier på utsiden av bygningene skal ikke iverksettes før godkjennelse fra Styret og Riksantikvaren foreligger. Ved



tvilstilfeller kan styret kontaktes. Under følger en oppsummering av fredningsbestemmelsene pr bygg:

Bygninger med fredet eksteriør og interiør med arkitektoniske detaljer:

- Kyavegen 8
- All endring, oppussing, maling, e.l. skal godkjennes av Trøndelag fylkeskommune. Send en epost til styret slik at vi kan henvise videre til fylkeskommunen.

Bygninger med fredet eksteriør:

- Kyavegen 10
- Kyavegen 12
- Kyavegen 27
- Kyavegen 29

For mer informasjon om fredningsbestemmelsene:

<https://www.forsvarsbygg.no/no/verneplaner/landsverneplan-for-forsvaret/trondelag/persaunet-leir/>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2004-05-06-718>

### 8.1 Fasade

Grunnet byggets fredningsstatus, er det ikke tillatt å sette opp ting som kan endre eller skade fasaden på bygningene som for eksempel markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmpumper, katte trapper, e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

## 9. Pliker og mislighold

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

## Borettslaget Persaunet Boligby - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>				
	1 790 004	1 791 252	1 790 000	1 879 500
Felleskostnader driftsdel				
Felleskostnader kapitaldel	2 238 197	2 378 427	2 607 585	2 289 715
Tillegg elektroniske fellesavtaler	326 400	297 703	326 400	351 000
Andre tillegg	15 000	0	15 000	15 000
Andre driftsinntekter	1 111 137	2 400	0	0
Innbetaling IN-ordning	1 688 391	5 202 860	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>7 169 129</b>	<b>9 672 642</b>	<b>4 738 985</b>	<b>4 535 215</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styreonorar	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar	-132 966	-116 982	-120 500	-124 500
Honorar administrative tjenester	-36 963	-44 236	-33 300	-26 000
Eksterne honorar	-29 666	-48 641	-11 100	-26 100
Kontingent/felleskostnader	-117 708	-117 084	-123 000	-147 600
Drifts- og serviceavtaler	-96 783	-44 477	-72 450	-85 167
Renholdstjenester	-329	-263	0	0
Løpende vedlikehold	-132 954	-164 977	-200 000	-100 000
Periodisk vedlikehold	-3 717 949	-636 840	-100 000	-940 000
Elektroniske fellesavtaler	-329 987	-296 874	-326 400	-351 000
Forsikring	-342 350	-304 983	-325 300	-391 077
Kommunale tjenester og renovasjon	-428 464	-335 466	-388 000	-476 400
Eiendomsavgifter	-203 671	-204 180	-200 000	-213 900
Energi, felles	-122 180	-108 183	-90 000	-77 200
Andre driftsutgifter	-10 524	-19 760	-13 500	-9 200
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-5 770 954</b>	<b>-2 511 407</b>	<b>-2 072 010</b>	<b>-3 036 604</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1 398 175</b>	<b>7 161 235</b>	<b>2 666 975</b>	<b>1 498 611</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>				
Finansinntekter	136 267	129 774	57 000	80 000
Finanskostnader	-1 618 325	-1 643 043	-1 828 774	-1 683 797
<b>Netto finansposter</b>	<b>-1 482 058</b>	<b>-1 513 269</b>	<b>-1 771 774</b>	<b>-1 603 797</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>				
	-83 883	5 647 966	895 201	-105 186
Ordinært resultat etter skatt	-83 883	5 647 966	895 201	-105 186
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>9, 13</b>	<b>-83 883</b>	<b>5 647 966</b>	<b>895 201</b>
Disponering av totalresultat:	-83 883	5 647 966	895 201	-105 186
Overført til annen egenkapital	-1 512 872	559 781	0	0
Overført fra annen egenkapital	-83 883	0	0	0
Overført til egenkapital IN ordning	1 688 391	5 202 860	0	0
Redusert restansvar IN overført EK	-175 519	-114 675	0	0

Org.nr: 990 417 032 - 189

## Borettslaget Persaunet Boligby - Noter 2024

## Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	795	1 497
Generalforsamling/årsmøte	2 500	0
Bankgebyrer	792	786
Andre gebyrer	4 729	16 404
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 709	1 073
Andre kostnader	0	1
<b>Sum andre driftsutgifter</b>	<b>10 524</b>	<b>19 760</b>

Andre gebyrer gjelder avregning Klare Finans og banktransagebyr.

## Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
<b>Disponible midler 01.01</b>	<b>1 989 132</b>	<b>2 353 040</b>
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-83 883	5 647 966
Opptak lån	3 000 000	0
Avdrag lån	-558 284	-808 503
Avdrag IN ordning	-1 688 391	-5 202 860
Overført øremerkede midler	-941	-511
Uttak øremerkede midler	941	0
<b>Årets endring i disponible midler</b>	<b>669 443</b>	<b>-363 908</b>
<b>Disponible midler i periodens slutt</b>	<b>2 658 575</b>	<b>1 989 132</b>
<b>Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.</b>	<b>33 134</b>	<b>32 623</b>
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	941	511
Årets benyttede midler av vedlikehold	-941	0
<b>Totale øremerkede midler i periodens slutt</b>	<b>33 134</b>	<b>33 134</b>
<b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b>	<b>2 691 708</b>	<b>2 022 266</b>

## Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Tomter	Bygning	Byggmes. anl.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 172 000	89 383 000	139 850
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 172 000	89 383 000	139 850
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	139 850
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 172 000	89 383 000	0

Antatt levetid i år : 10

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.  
Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.  
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.  
Bygninger er satt opp ca. 1942. Fjernvarmemålere er anskaffet i 2007.

Org.nr: 990 417 032 - 189

# 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

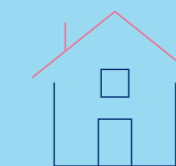
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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](https://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](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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:

Kyavegen 8, 7045 TRONDHEIM. Gnr. 9, bnr. 851, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260236  
Megler: Mads Kirkeslett, mobil: 97059235, e-post: mads@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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



**Mads Kirkeslett**

Partner / Jurist / Megler  
970 59 235  
mads@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no