

# PROAKTIV



EKORNVEGEN 6







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

### BUSKERUD

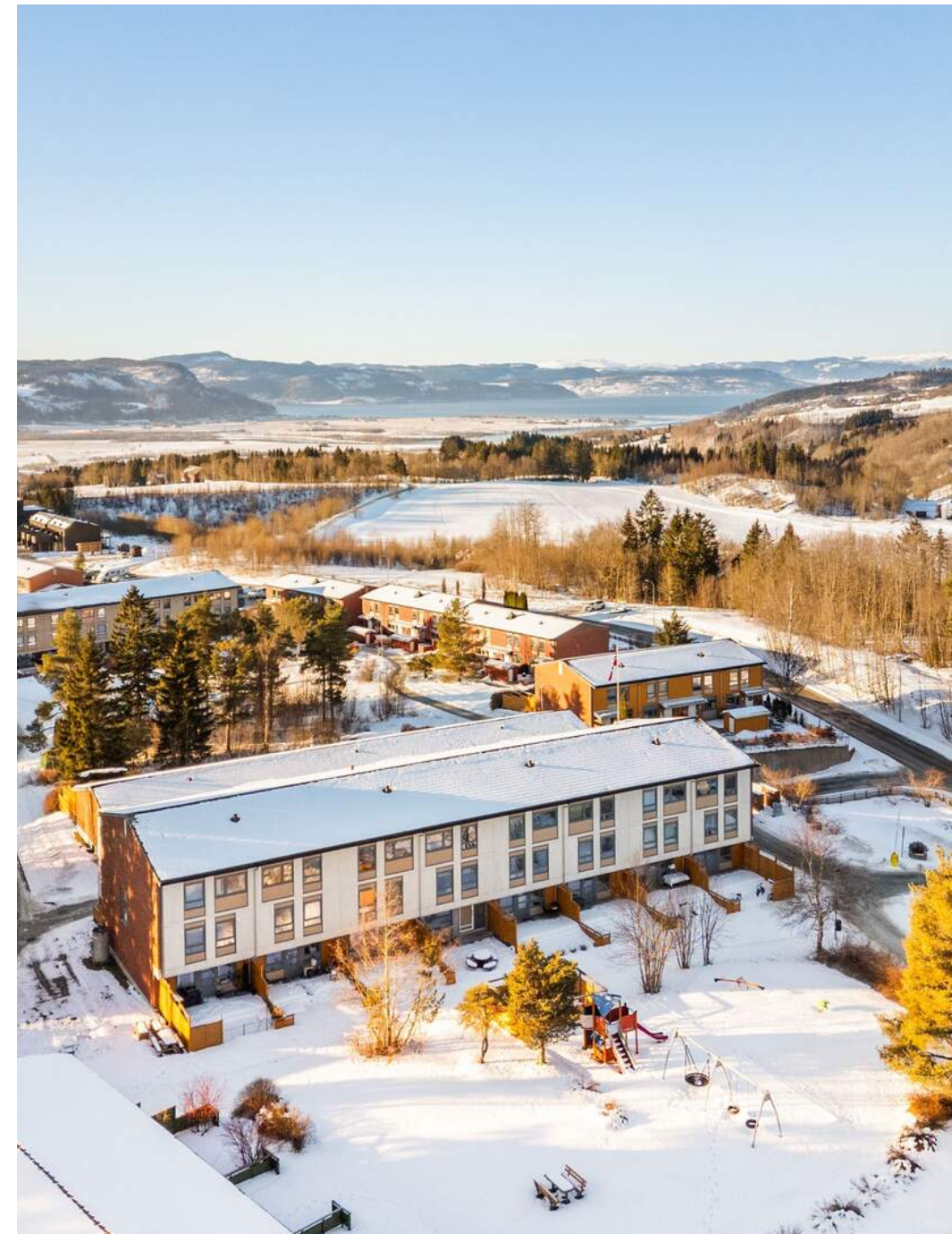
- **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

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

### TELEMARK

- **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



## EKORNVEGEN 6

LEILIGHET OVER TRE PLAN MED MYE INKLUDERT I  
FELLESKOSTNADENE. GANGAVSTAND TIL BHG/SKOLE, BUTIKK OG  
METROBUSSEN. GARASJEPLASS MED MULIGHET FOR LADER.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Ekornvegen 6, 7082 KATTEM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 174, bnr. 21, andelsnr. 54, org.nummer 950374047 i SKJETLEIN BORETTSLAG

**Prisantydning:** 2.200.000,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Andel fellesgjeld:** 691.657,-

**Totalpris:** 2.910.053,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1979

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 105 m²

**BRA-i:** 105 m²

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Parkering i garasje med elbillader.

**Tomt:** 57962 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 9.208,-

**Felleskostnader inkl.:** Avdrag, renter, oppvarming & varmtvann, drift, renhold og elektroniske fellesavtaler.

**Energimerke:** Energiklasse: Lys grønn C.

# INNHold

|                   |                |               |                        |
|-------------------|----------------|---------------|------------------------|
| 2                 | 5              | 6             | 10                     |
| Nøkkelinformasjon | Ditt nye hjem? | Nærområdet    | Informasjon om boligen |
| 14                | 16             | 46            | 48                     |
| Boligen i bilder  | Skilleside     | Plantegninger | Kjerneinformasjon      |
| 54                | 106            |               |                        |
| Vedlegg           | Budskjema      |               |                        |



# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.2025

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

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

Eiendomsmegler MNEF:  
**Oscar Kirkevollen**



**Oscar Kirkevollen**  
Eiendomsmegler MNEF  
**Mobil:** 416 02 095  
**E-post:** ok@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Heimdal  
**Telefon:** 72 59 92 40  
Trondheim Syd Eiendom AS  
Org. nummer: 989 716 816

## DITT NYE HJEM?

E attraktiv 3-roms leilighet over tre plan beliggende i et veldrevet borettslag hvor det aller meste er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Leiligheten holder en jevnt over fin standard og her har man valgmulighetene om man ønsker å flytte rett inn, eller starte smått med moderniseringer for å skape sitt eget hjem. Leiligheten har en super beliggenhet, kun 160 meter fra barnehagen, 500 meter fra Coop Prix og metrobussen. Leiligheten er omkranset av flotte grøntområder og lekeplasser og har flere naturskjønne turstier og destinasjoner innen kort rekkevidde.

Eiendommen passer ypperlig for førstegangskjøpere, enslige, unge par og eldre.

Et boligkjøp er mer enn bare fire vegger og noen dører. Man skal føle seg hjemme. Man skal kunne forestille seg et liv i denne boligen.

Leiligheten er en del av Skjetlein borettslag. Her bor du i rolige og flotte omgivelser, med tilgang på fine grøntområder og en frisk natur som omkranser området ellers. Leiligheten som har en ypperlig plassering i første etasje med utgang til egen hage og fellesområder på baksiden, inneholder gang/entré, bad, toalettrom, kjøkken/spisestue, stue og to soverom. I tillegg er det to romslige boder i kjelleretasjen.

Av gode kvaliteter kan vi bl.a. nevne:  
- Lettstelt og stor 3-roms leilighet over tre plan.  
- Sørvendt balkong med gode solforhold.  
- Separat bad og toalettrom (nytt baderomsgulv i 22')

- Fast parkeringsplass med mulighet for å etablere elbillader.  
- Flotte grøntområder/lekeplasser rett utenfor døren.  
- Kort vei til butikk, metrobussen og flere barnehager/skoler.

Eier av leiligheten har bodd i leiligheten siden 2023, men setter nå kursen tilbake til hjemmeplassen, så er tiden nå inne for at noen andre skal få ta over huset. Den romslige plassen gir god plass til en liten familie, som har stortrivdes her i tre år.

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**





# KATTEM

Kommune: KATTEM / Område: Kattem

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

Heimdal sentrum ligger ca. 2km unna. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Blant annet dagligvarebutikker, banktjenester, frisør, apotek, bensinstasjoner, restauranter, gatekjøkken, flere treningssentre og lege/tannlegekontor. En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesentre.



### OFFENTLIG TRANSPORT

|    |                                            |                     |
|----|--------------------------------------------|---------------------|
| 🚊  | Kattemsenteret<br>Linje 1, 52, 53, 109     | 5 min 🚶<br>0.5 km   |
| 🚊  | Heimdal stasjon<br>Linje F6, R60, R70      | 22 min 🚶<br>1.8 km  |
| 🚊  | Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 19 min 🚗<br>14.2 km |
| ✈️ | Trondheim Værnes                           | 37 min 🚗            |

### DAGLIGVARE

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Coop Prix Kattem<br>Post i butikk, PostNord | 6 min 🚶<br>0.4 km |
| Coop Extra Ringvålveien                     | 10 min 🚶          |

### VARER/TJENESTER

|   |                      |          |
|---|----------------------|----------|
| 🏠 | Tillertorget         | 10 min 🚗 |
| 🏪 | Boots apotek Heimdal | 19 min 🚶 |

### SPORT

|   |                                                 |                   |
|---|-------------------------------------------------|-------------------|
| ⚽ | Lundåsen<br>Ballspill                           | 2 min 🚶<br>0.1 km |
| ⚽ | Kattem aktivitetsareal - ballplass<br>Ballspill | 6 min 🚶<br>0.4 km |
| 🏊 | EasyFit Heimdal                                 | 19 min 🚶          |
| 🏊 | Feel24 Heimdal                                  | 19 min 🚶          |



### Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Coop Prix ligger kun 7 minutter gange unna og blir fort din daglige matvarebutikk. Langs Tunnelvegen er det enkelt å komme seg ut på E6 og ned til Trondheim sentrum, ca. 20 minutters kjøring.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Heimdal og Kattem er et meget attraktivt boligområde for barnefamilie og byr på gode oppvekstvilkår. Området er perfekt for dem som er interessert i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet og korte avstander til sentrum, servicefunksjoner og gode kollektivtilbud. Det er flere naturskjønne områder for utfart, og rekreasjonsmulighetene i nærområdet er mange. Ikke langt fra boligen starter skiløypene som tar en inn i fantastiske Bymarka og VM løypene rundt Granåsen og omegn. Fra boligen tar det knappe fem minutter til marka. Her får man et eldorado av turmuligheter i kort avstand fra døren, like fint på ski om vinteren som det er til fots om sommeren. Marka er et flott tilbud for alle i alle aldre, uansett hva slags tur man ønsker. Det er kilometervis med stier, nypreparerte skispor og skogsveier som skal dekke ethvert behov.

Er du glad i å stå på langrenn? Lysløypenettet ligger innen gangavstand fra boligen og starter ved Lundåsen og er et fint utgangspunkt for turer i Bymarka. I tillegg er det kort avstand til Saupstad skistadion hvor det også finnes flotte lysløyper. Lysløypene er også et ypperlig sted for å gå på rulleski om sommeren. Det er også nærhet til Bymarka og Granåsen. Forbi Smistad for en kanelbolle eller rundt Leirsjøen for et forfriskende bad.

Her har du med andre ord et meget godt utvalg av forskjellige turstier, turdestinasjoner - som passer for alle typer friluftsnutere.

Vassfjellet Skisenter er Trondheimsregionens største alpinanlegg og ligger kun 25-30 min med bil fra Heimdal. I høysesongen går det buss direkte til bakken.

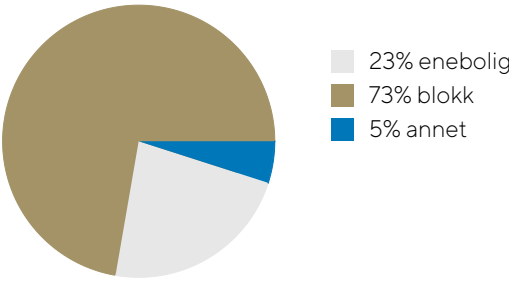


Heimdal bugner av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett, klatring mm. Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssenter, blant annet Heimdalshallen treningssenter, 3T Rosten, EVO Heimdal og Feel24 i sentrum av bydelen.

Boligen sogner til Kattem barneskole med elever fra 1.-7. trinn og Åsheim ungdomsskole. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Småbarnsfamilie kan glede seg over korte avstander, trygge skoleveier med trygge gangfelt og internveier.

Nærområdet byr på flere barnehager, bl.a. Thyra barnehage, Lund barnehage, Skjetlein barnehage og flere.

BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Kattem skole (1-7 kl.)<br>384 elever, 25 klasser         | 3 min<br>0.3 km  |
| Åsheim barneskole (1-7 kl.)<br>306 elever, 17 klasser    | 14 min<br>1.1 km |
| Stabbursmoen skole (1-7 kl.)<br>316 elever, 20 klasser   | 19 min<br>1.6 km |
| Huseby barneskole (1-10 kl.)<br>510 elever, 47 klasser   | 4 min<br>2.3 km  |
| Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>457 elever, 29 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Heimdal videregående skole<br>730 elever                 | 5 min<br>3 km    |
| Skjetlein videregående skole<br>270 elever, 25 klasser   | 9 min<br>6.7 km  |

BARNEHAGER

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Skjetlein barnehage (1-5 år)<br>41 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Kattem barnehage (1-5 år)<br>83 barn    | 5 min<br>0.4 km |
| Lund barnehage (1-5 år)<br>62 barn      | 6 min<br>0.5 km |



Offentlig Kommunikasjon

I nærområdet er det et godt utbygget offentlig kommunikasjonsnett. Fra boligen tar det ca. 40 minutter til Trondheim sentrum. Man tusler enkelt bort til Kattensenteret (6 min) og benytter metrobusen inn til sentrum (nr. 1). Metrobusen tar også en til Heimdal sentrum og Tillerterminalen og City Syd. For mer informasjon om rutetider, se [www.atb.no](http://www.atb.no).

I tillegg ligger Heimdal stasjon like i nærheten. Hyppige togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Skjetlein borettslag hovedsakelig bestående av rekkehus og leilighetsbygg.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



# VELKOMMEN TIL SKJETLEIN BORETTSLAG

Borettslaget har en fin lokasjon med nærhet til flere turstier og andre rekreasjonsmuligheter. Her bor man nært marka, i stille og rolige omgivelser.

## Parkering

Parkering i garasje med elbillader.

## Tomtestørrelse

57 962 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

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

## TAKST OG TILSTAND

## Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater, trepanel og teglstein. Saltak tekket med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

## Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Tirsdag, 27. januar 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

I forbindelse med salget har selger fylt ut et egenerklæringsskjema. Dette følger som vedlegg til salgsoppgaven.

## Borettslagsbolig

Kjøper du en borettslagsbolig blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.









# VELKOMMEN HJEM!

Etter å ha parkert bilen i parkeringskjelleren kommer du hjem til et innholdsrikt hjem som har plass til deg, familien og kjæledyr.

## Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

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

## Standard

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 4 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Bad (membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Bad (sanitært utstyr og ventilasjon). Totalvurdering: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannførende installasjoner.

Kjøkken. Totalvurdering: Det registreres en del slitasje, stedvise svellinger og løse kjøkkenfronter. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS. Totalvurdering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TGIU:

Bad (fuktsøk). Totalvurdering: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Energimerke

Lys grønn C

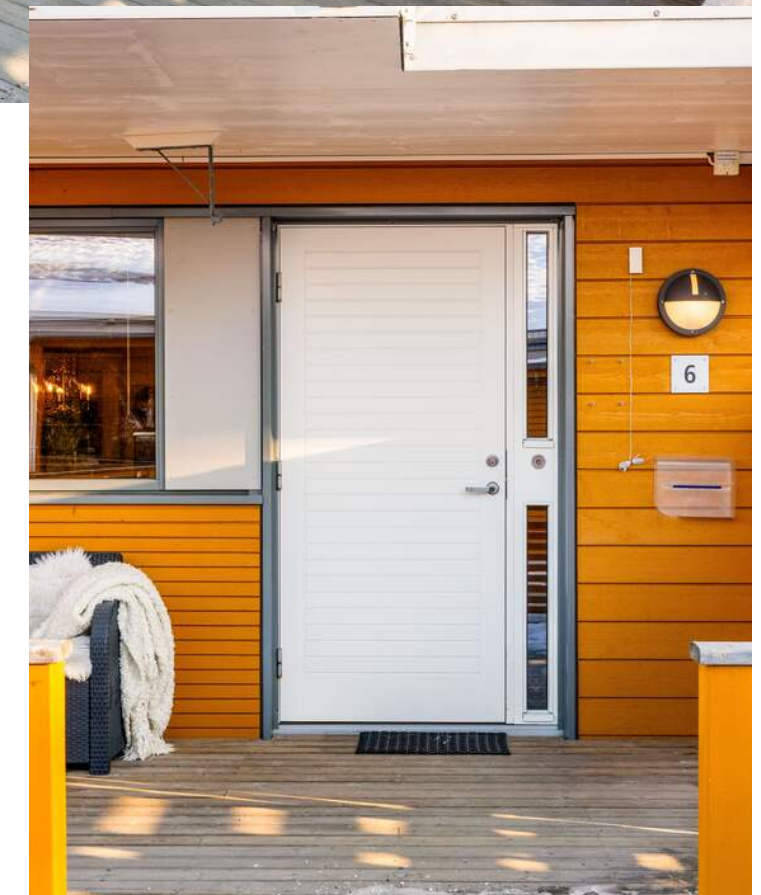
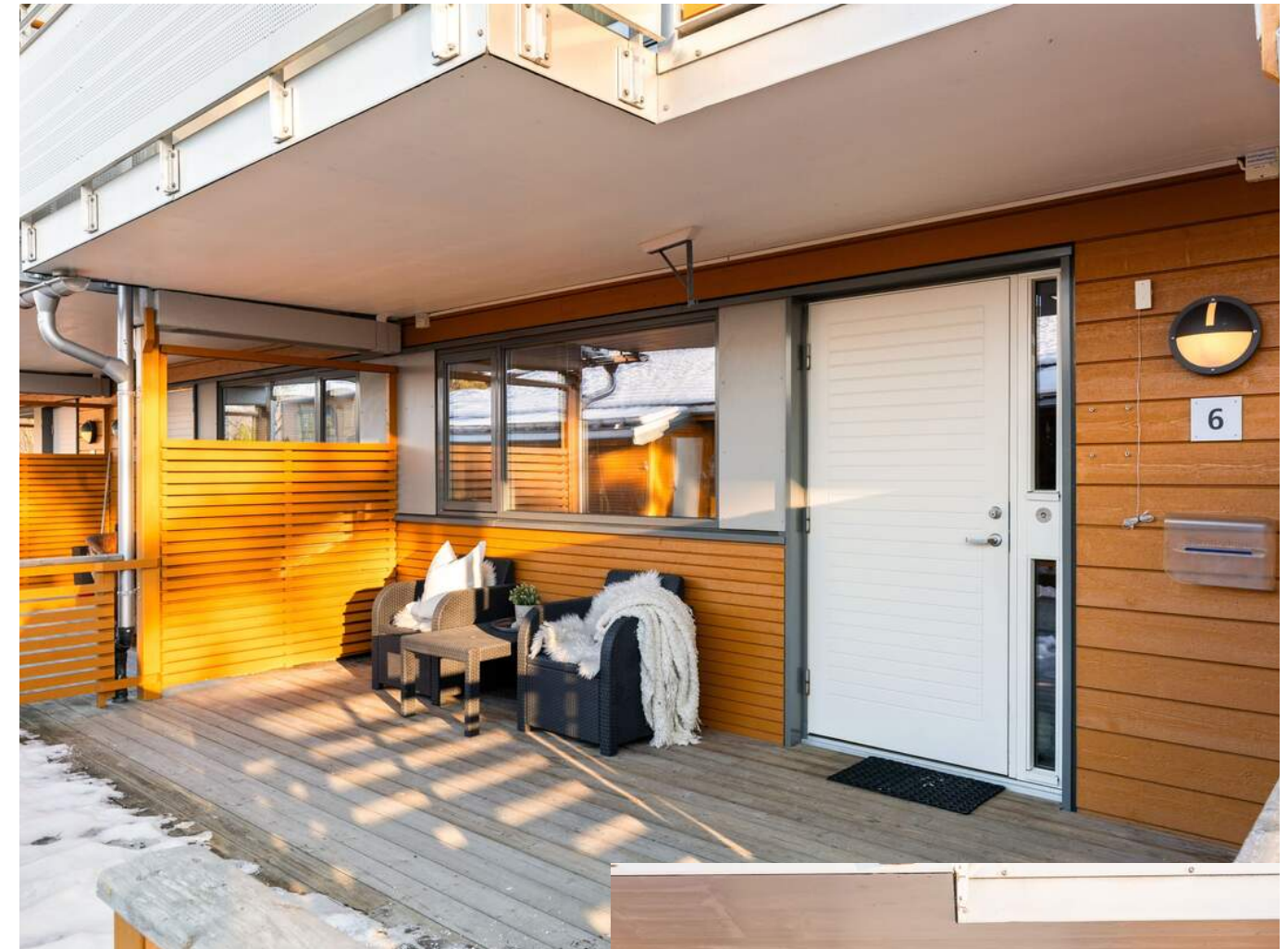
## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

## Oppvarming

Elektrisk.  
Fjernvarme.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.



LEILIGHETEN NYTER  
GODT AV TRE FINE  
UTEPLASSER



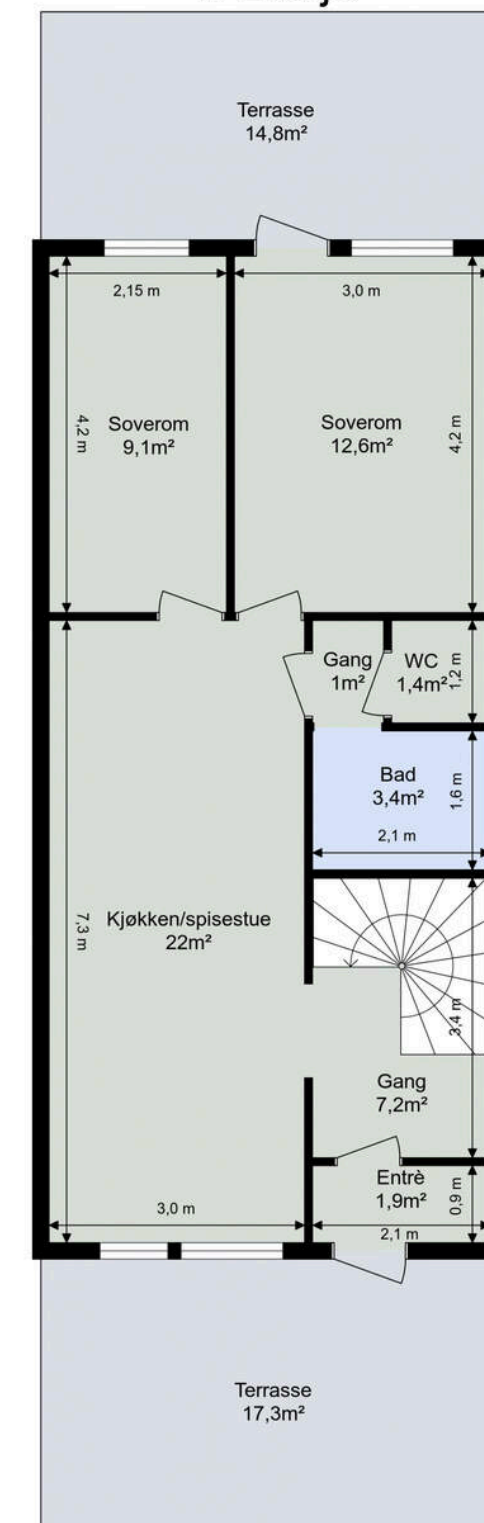
# 1. ETASJE

Påfølgende bilder er av boligens første etasje.

Etasjen inneholder entré, gang/trapperom, kjøkken/spisestue, bad, toalettrom og to soverom.

Fra det største soverommet er det og utgang til hagen på baksiden.

Ekornvegen 6  
1. Etasje



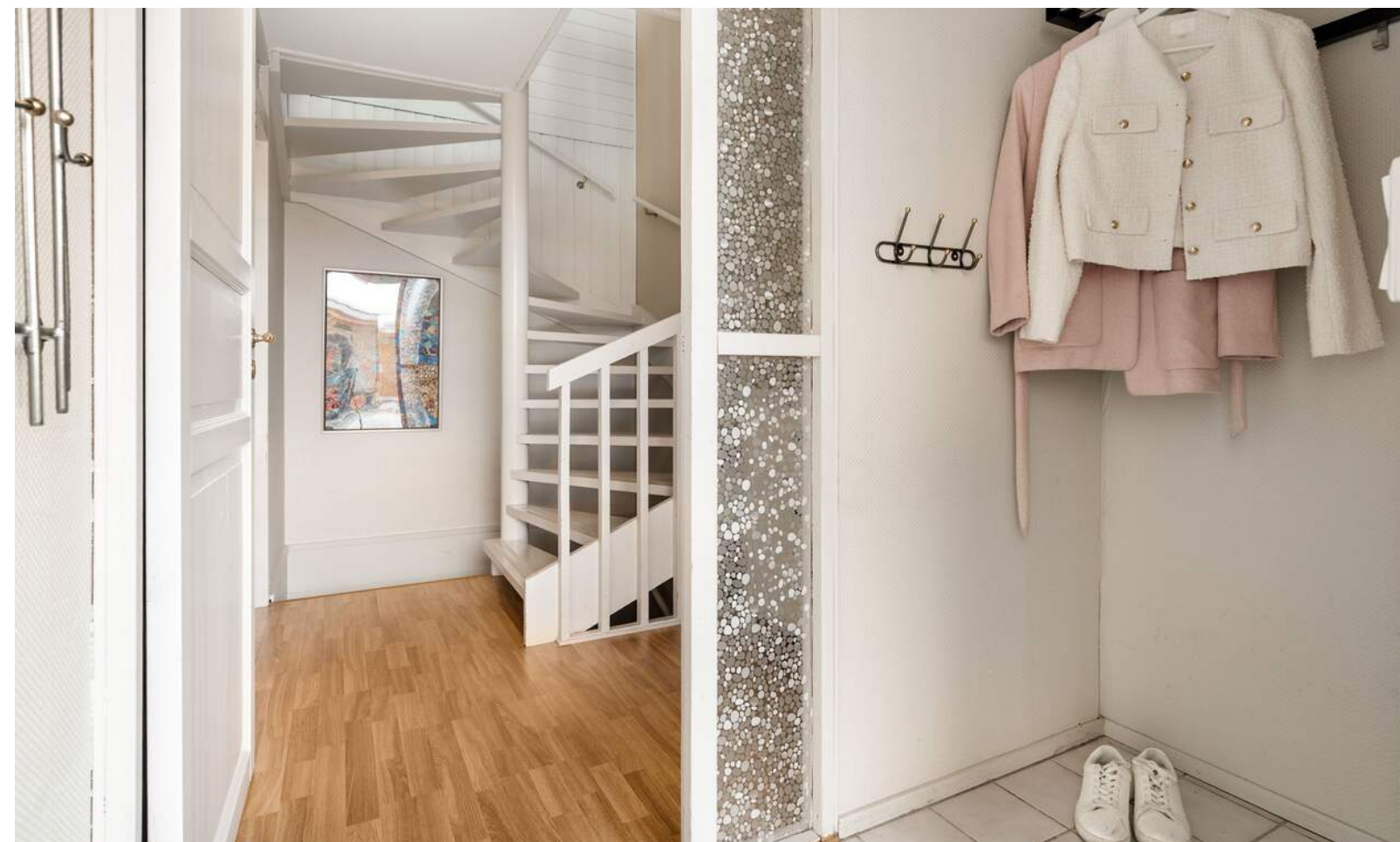
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.





# ENTRÉ

Her blir man umiddelbart møtt av et praktisk vindfang med mulighet for klesavheng, før man tar seg videre inn i boligen. I tillegg til en praktisk gang med mulighet for ytterligere lagring.





## PRAKTISK OG FUNKSJONELT

Kjøkkenet er av god størrelse og en U-formet løsning gir både godt med arbeidsplass og mye lagring. Her har man alle muligheter åpne for å skape sitt drømmekjøkken.













## HOVEDSOVEROM PÅ 12,6 KVM

Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har en romslig plass og egen utgang til en egen hage på baksiden av boligen.





SOVEROM II PÅ 9,1 KVM







## BADEROM OG SEPARAT TOALETTROM

Badet har malte overflater og våtromsbelegg på gulv. Selger informerer om nytt gulvbelegg og sluk i 2022.



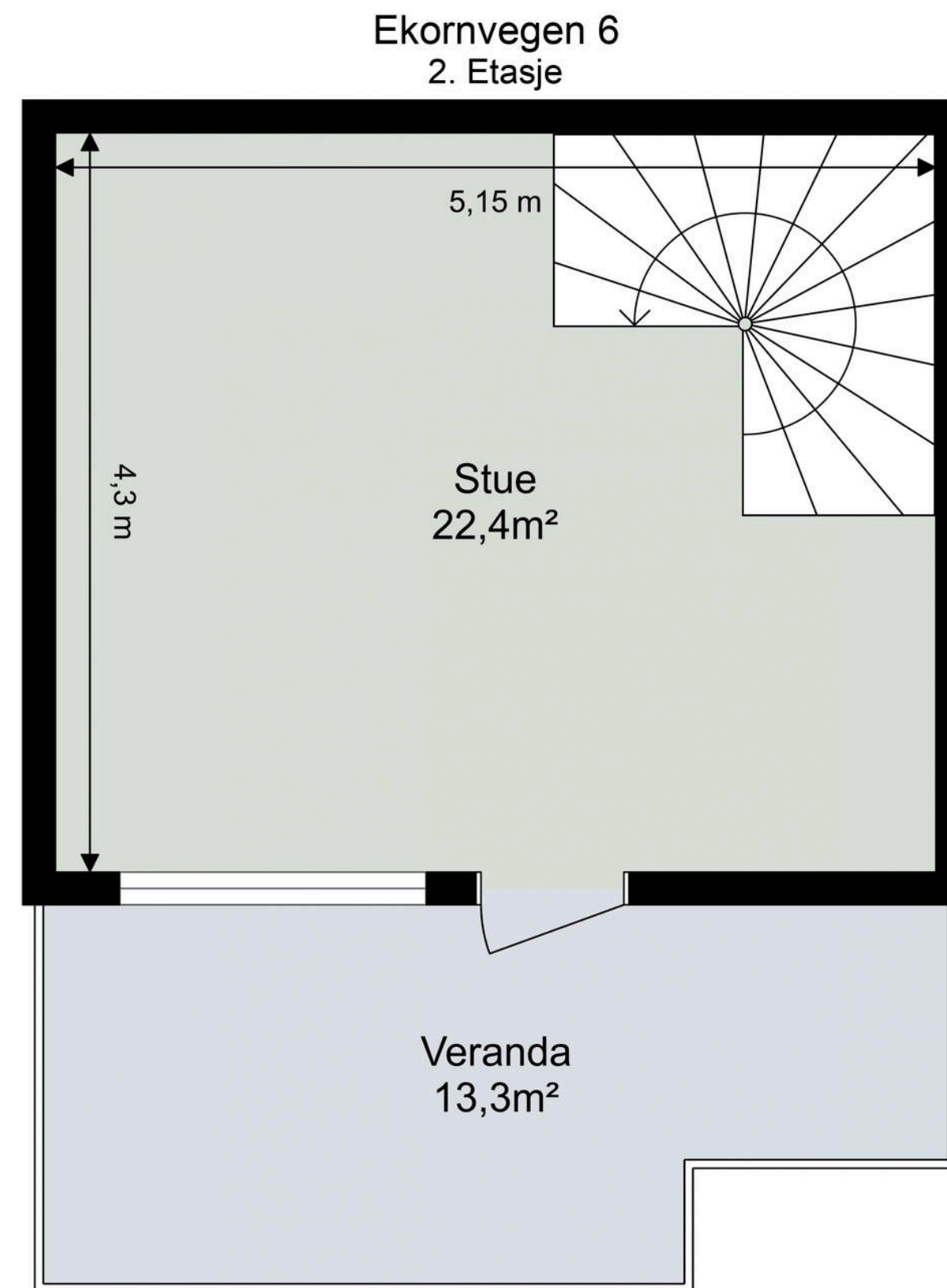


## 2. ETASJE

Påfølgende bilder er av boligens andre etasje.

Etasjen inneholder stue og en sørvendt balkong. Her kan man nyte sene sommerkvelder og en lang solgang.

WISØSVEA  
TAKST



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



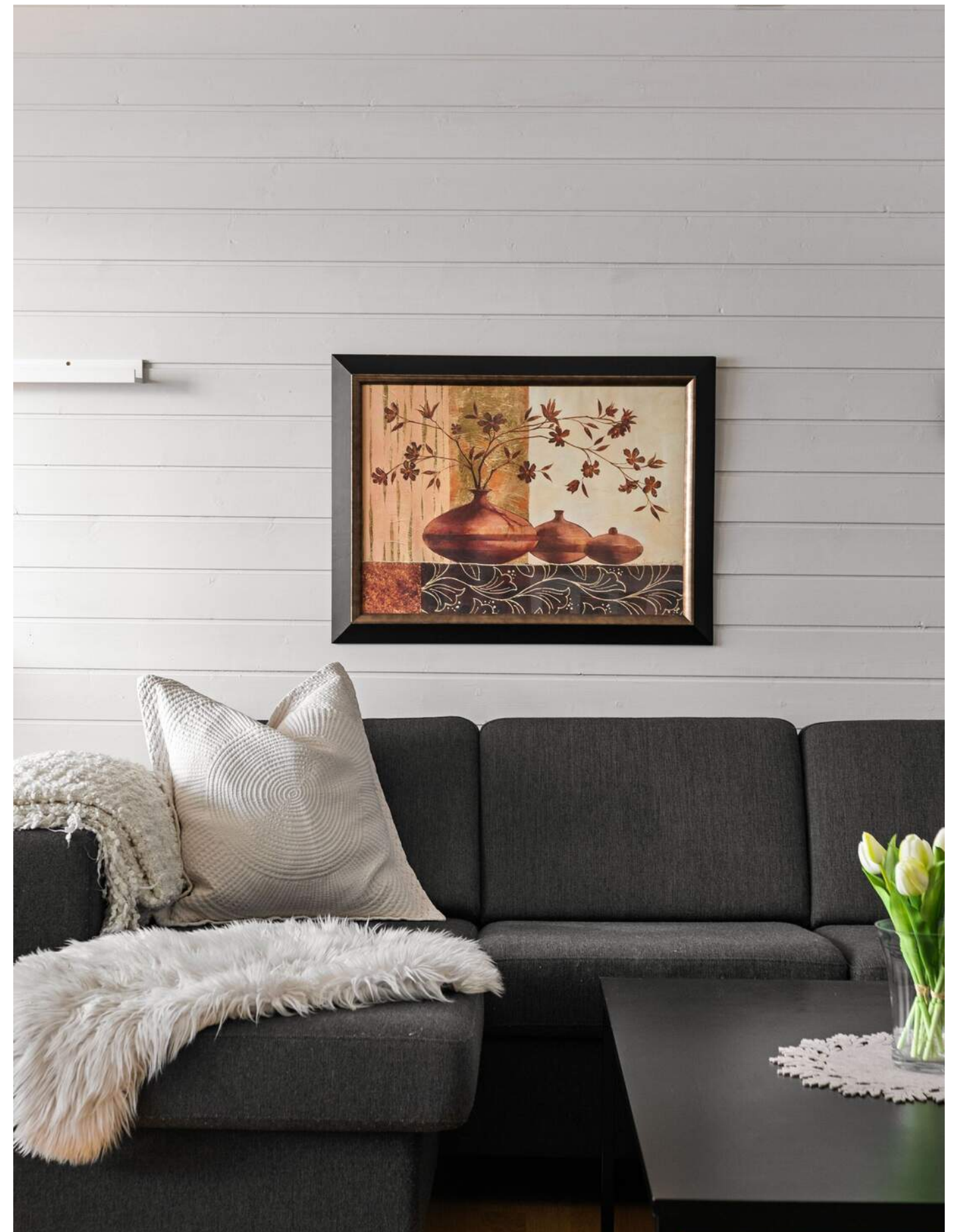
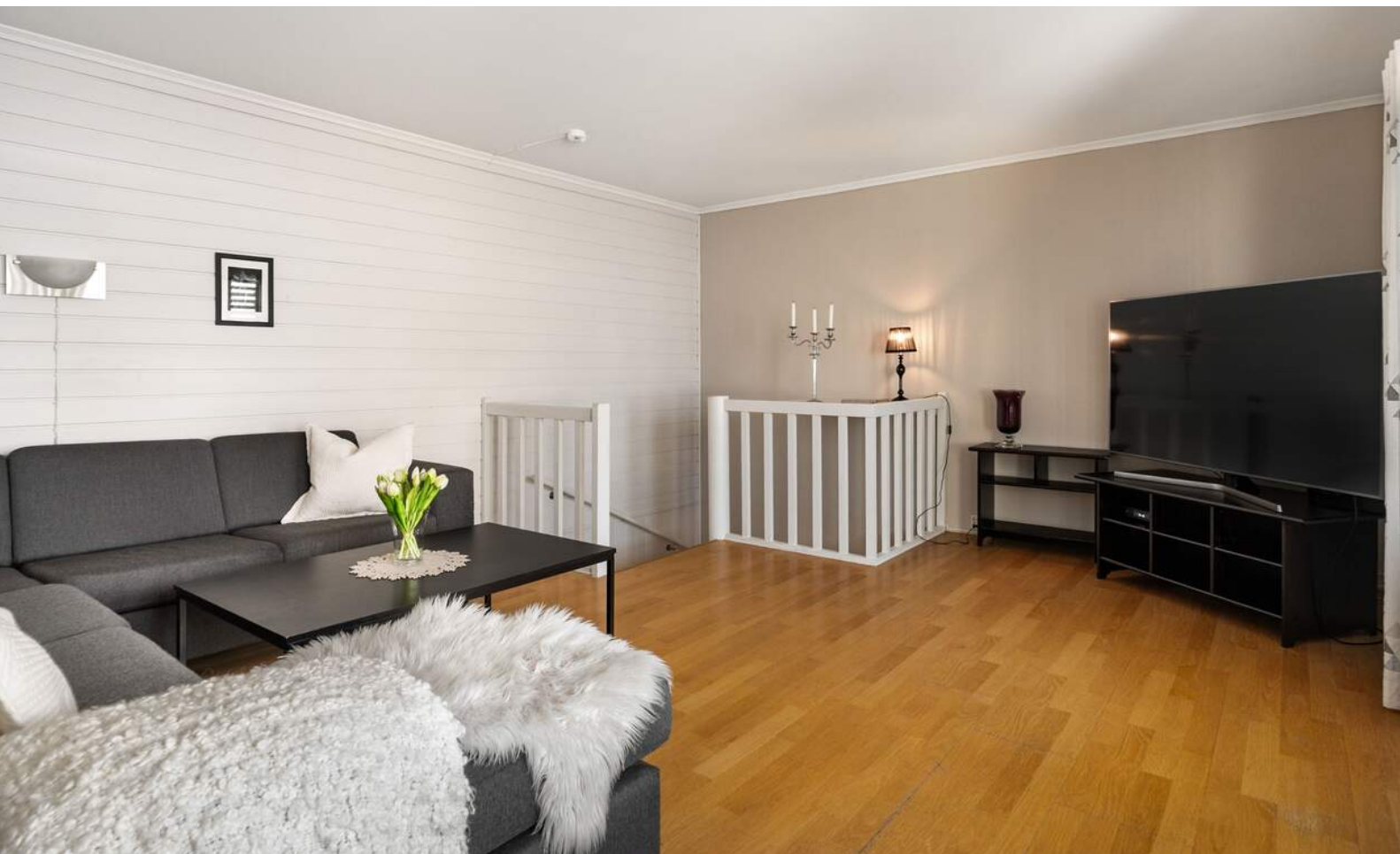
## FELLESKOSTNADER

---

Borettslaget har felles avtale med Telenor. Dette er inkludert i de månedlige felleskostnadene, sammen med bl.a. oppvarming og varmtvann, renter og avdrag, parkering og renhold.

















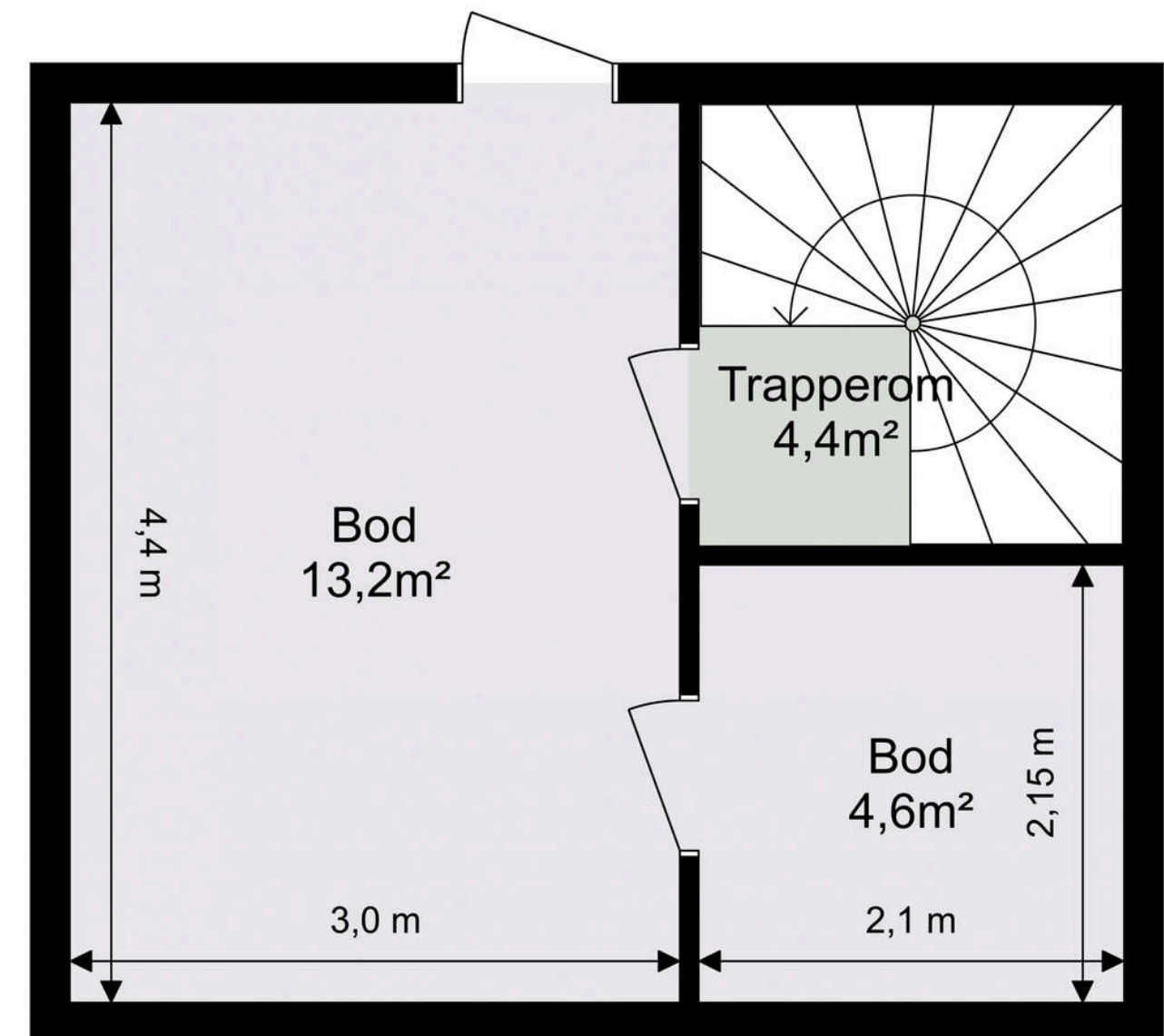
# KJELLER

Påfølgende bilder er av leilighetens kjeller. Rommet benyttes i dag som soverom. Dagens bruk som soverom er ikke godkjent, da begge rom er godkjent som bodrom.

Fra kjelleren er det tilgang til øvrige fellesareal i bygget.

Ekornvegen 6

Kjeller



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



## GODT MED LAGRINGSPLASS

I kjelleretasjen finner vi to store  
bodrom.



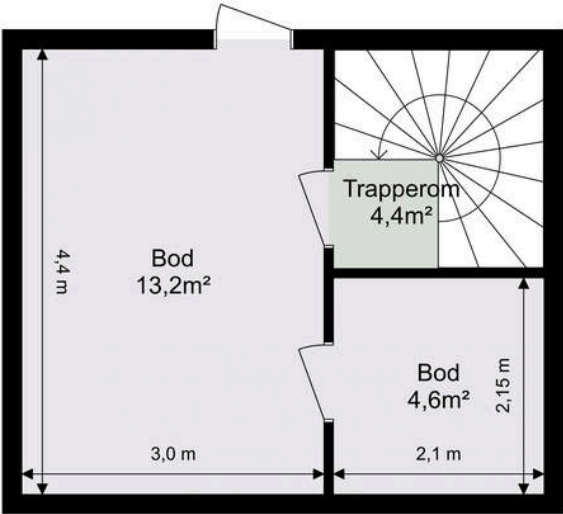


PLANTEGNINGER



Ekornvegen 6

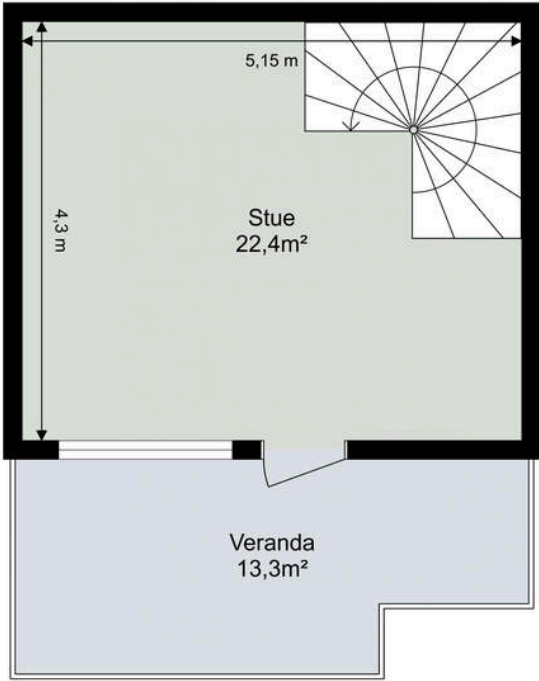
Kjeller



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



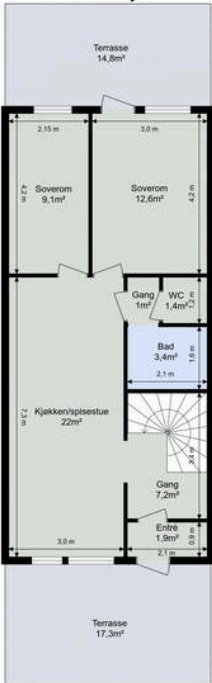
Ekornvegen 6  
2. Etasje



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



Ekornvegen 6  
1. Etasje



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



# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

### Om borettslaget

Skjetlein er ett av seks borettslag som utgjør boområdet på Kattem.

Borettslaget ble stiftet 5. mai 1977 og det er 212 boenheter i laget. De første beboerne flyttet inn i 1979. Bebyggelsen består av rekkehus, lavblokker og altanganghus.

Skjetlein har en flott beliggenhet, lengst sydvest på Kattem, 12 km sør for Trondheim sentrum. Borettslaget har fine naturområder med turstier og skiløyper som fører rett til bymarka. Det er kort vei til skoler, barnehager, butikk m/post og Heimdal sentrum.

### Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

### Felleskostnader pr. mnd

9.208,-

### Felleskostnader inkluderer

Avdrag, renter, oppvarming & varmtvann, drift, renhold og elektroniske fellesavtaler. De er fordelt slik:

Felleskostnad avdrag - kr 58,-  
Felleskostnad renter - kr 649,-  
Oppvarming og varmt vann - kr 967,-  
Felleskostnad driftsdel - kr 4 307,-  
Felleskostnad avdrag - kr1 978,-  
Felleskostnad renter . kr 218,-  
Felleskostnad avdrag - kr 106,-  
Felleskostnad renter - kr 379,-  
Renhold - kr 79,-  
Elektroniske fellesavtaler - kr 467,-

### Andel fellesgjeld

691.657,- per fredag, 30. januar 2026

### Andel fellesformue

43.050,- per fredag, 30. januar 2026

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

SKJETLEIN BORETTSLAG

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 23 666 351,-

Driftsutgifter til sammen kr. 16 599 775,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 4 418 692,-

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 1 107 653,-

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. (-) 45 813 258,-.

Boligselskapet har tapt egenkapital, men bygningenes verdi er langt høyere enn bokført verdi. Det er budsjettet med positivt resultat i årene fremover, noe som vil medføre positiv egenkapital.

### SERVISENTRALEN KATTEM UST

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 34 087 584,-

Driftsutgifter til sammen kr. 33 017 611,-.

Årsresultatet gir da et resultat på kr. 0,-.

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 0,-

Egenkapital pr. 31.12.202x var kr. 6 107 056,-.

### Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser.

Lånummer: 14635129 1, Den Norske Stats Husbank  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 30.01.2026: 1.41% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 82  
Saldo per 30.01.2026: 125 977 995  
Andel av saldo: 559 916  
Første termin/første avdrag: 01.08.2016 ( siste termin 01.05.2046 )  
Fastrente til 01.07.2030.

Lånummer: 90517366977, Svenska Handelsbanken AB NUF  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 30.01.2026: 5.4% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 58  
Saldo per 30.01.2026: 18 710 306  
Andel av saldo: 83 159  
Første termin/første avdrag: 15.10.2024 ( siste termin 15.10.2054 )  
3 mnd NIBOR + margin 1,05%  
Lån som refinansieres hvert 2. år. I inneværende periode ligger lånet til å bli nedbetalt for tidlig i nedbetalingsplan. Lån innfris 30.06.2048.

Lånummer: 90517428123, Svenska Handelsbanken AB NUF  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 30.01.2026: 5.4% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 59  
Saldo per 30.01.2026: 10 930 861  
Andel av saldo: 48 583  
Første termin/første avdrag: 02.12.2025 ( siste termin 02.06.2055 )  
Flytende rente

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er prøvd. 6 medlemmer har meldt forkjøpsrett innen fristen.

Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

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

### Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring

Polisenummer91512600

### Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

### Formuesverdi primær

kr 805.032,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

kr 3.220.126,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.



**Andre utgifter**

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Felleskostnader, forsikring & strøm.

**Diverse**

Deler av kjeller er tatt i bruk som soverom. Bruksendring fra bodareal til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra bodareal til soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Samarbeidspartnere  
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.

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

Det foreligger godkjent byggemelding datert 23.08.77. I følge bygningsinformasjon fra Trondheim kommune, er bygningen tatt i bruk 24.07.1979.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Mandag, 23. juli 1979

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det foreligger ingen tinglyste forpliktelser på andelens grunnboksblad.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r1081o. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål i byggesone 3 i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen berøres videre av:  
- Detaljregulering av Skjetleinskogen (r20190037), hvor området er avsatt til ny boligbebyggelse, barnehage mm.

Det er igangsatt planleggingsarbeid (r20240012 - Uståsen 2 og 4), hvor det er planlagt kombinert bolig/forretning, parkeringskjeller og torg på eiendom 176/179 og 176/181.

**Vei/Vann/Avløp**

Eiendommen har adkomst via privat veg til 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.

**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.

**Grunnboksdato**

Onsdag, 18. februar 2026

**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.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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



ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Budgivning

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Jan Egil Venås

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,925% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, markedsføringspakke kr 21 900,-, grunnboksutskrifter kr 250,-, visning kr 2 950,- pr stk, prospekter kr 2 000,-, kredittkostnad kr 2 000,-, overtagelsesgebyr kr 2 000,-, gebyr elektronisk signering kr. 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 32 137,-. Utleggene omfatter tinglysing av sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer, eierskiftegebyr til forretningsfører, opplysningsgebyr til forretningsfører, oppgjørskostnad, foto, tilstandsrapport og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget, med unntak av kostnadene til taksmann og kommunal informasjon. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer det evt. kostnader for boligselgerforsikring.

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 samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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.

Dato salgsoppgave  
18.2.2026

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.

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dato salgsoppgave  
18.2.2026



VEDLEGG

Tilstandsrapport, energiattest, egenerklæring, regnskap, vedtekter, kommunal informasjon & budskjema.



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ekornvegen 6

7082 KATTEM

5001/174/0/21/54/0

Rapportdato

18.02.2026

TG 0 0

TG 1 2

TG 2 4

TG 3 0

TG IU 1

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0

Befaring utført den 03.02.2026 av:



Christer Prestmo Laugen  
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4792492286  
christer@wstakst.no



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



### Om rapporten

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

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.

2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

### Takstmannens integritet

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

### Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

### Tilstandsgradene

|       |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG 0  |  | <b>Ingen avvik</b> <p>Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| TG 1  |  | <b>Mindre eller moderate avvik</b> <p>Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.</p>                                                                                                                                                                                                                                |
| TG 2  |  | <b>Vesentlige avvik</b> <p>Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.</p> |
| TG 3  |  | <b>Store eller alvorlige avvik</b> <p>Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.</p>                                                                                                                                                                                                                  |
| TG IU |  | <b>Ikke undersøkt</b> <p>Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.</p>                                                                                                                      |

### Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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





Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

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

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

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



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



i

Om boligen

**Adresse:** Ekornvegen 6 , 7082, KATTEM

**Matrikkel:** 5001/174/0/21/54/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1979

**Tomt:** 57 962.10 m²

**Hjemmelshaver(e):** Jan Egil Venås

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater, trepanel og teglstein. Saltak tekkt med takstein. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Selger informerer om: - Nytt sluk og gulvbelegg på bad i 2022.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0

i

Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

| 1. Etasje                                                                                           |                           |                           |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------------|
| BRA-i<br>60 m²                                                                                      | BRA-e<br>0 m²             | BRA-b<br>0 m²             | Åpent areal (TBA)<br>32 m²                 |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entrè, gang m/trapp, kjøkken/spisestue, bad, gang, toalettrom og 2 soverom. | Beskrivelse av BRA-e<br>- | Beskrivelse av BRA-b<br>- | Beskrivelse av åpent areal<br>2 terrasser. |

| 2. Etasje                     |                           |                           |                                        |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| BRA-i<br>22 m²                | BRA-e<br>0 m²             | BRA-b<br>0 m²             | Åpent areal (TBA)<br>13 m²             |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Stue. | Beskrivelse av BRA-e<br>- | Beskrivelse av BRA-b<br>- | Beskrivelse av åpent areal<br>Veranda. |

| Kjeller                                       |                           |                           |                                 |
|-----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| BRA-i<br>23 m²                                | BRA-e<br>0 m²             | BRA-b<br>0 m²             | Åpent areal (TBA)<br>0 m²       |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Trapperom og 2 boder. | Beskrivelse av BRA-e<br>- | Beskrivelse av BRA-b<br>- | Beskrivelse av åpent areal<br>- |

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0



| Sum areal                               |                           |                           |                                  |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| BRA-i<br>105 m <sup>2</sup>             | BRA-e<br>0 m <sup>2</sup> | BRA-b<br>0 m <sup>2</sup> | Åpent areal<br>45 m <sup>2</sup> |
| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b) |                           |                           |                                  |
| BRA<br>105 m <sup>2</sup>               |                           |                           |                                  |

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

i

Oppsummert

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

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

**Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:** Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannførende installasjoner.

**Kjøkken:** Det registreres en del slitasje, stedvise svellinger og løse kjøkkenfronter. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

**VVS:** Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

1

Dokumentasjon

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

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**  
Ja

**Kommentar:**  
Mottatt og gjennomgått.

**Når ble egenerklæringen signert?**  
03.02.2026

2

Lovlighet

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

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

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

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0



3

Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. våtromstapet på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om nytt sluk og gulvbelegg i 2022.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det måles 15mm høydeforskjell på gulv, samt at dørterskel er hevet med ca. 25mm. Lekkasjesikkring er ivaretatt. Det bemerkes at dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1



Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

!

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

!

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0

10/17

64

EKORNVEGEN 6

Vedlegg

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2



Kommentar:

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Levetid:

!

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

!

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

!

Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0

11/17

PROAKTIV.NO

65



Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2



Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannførende installasjoner.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

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

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da vegger er utført i kompakt spon og er ikke gunstig for hulltaking.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU



Kommentar:

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

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Badets fuktsikring anbefales oppgradert ved videre dusjing på overflatene, med mindre det settes inn dusjkabinett med lukket avløp.

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0

4

Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra kjelleretasje til 1. etasje.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt delvis manglende håndløper på vegg. På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstiller dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

5

Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp

Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn. På grunn av trappens alder er det lite trolig at den tilfredsstiller dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Ingen avvik utover dette.

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0

6

Toalettrom

TG 1



Totalvurdering

Kommentar:

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask. Det bemerkes at toalettet er løst, anbefales festet.



7

Kjøkken

TG 2

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

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

---

**Fungerer avtrekk over stekesone?**  
Ja

**Kommentar:**  
Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.

---

**Generell beskrivelse av innredning**  
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.  
Plater på vegg over benkeplate.

---

**Integrerte hvitevarer:**  
Ventilator

---

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

**Kommentar:**  
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

---

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**  
Det registreres en del slitasje, stedvise svellinger og løse kjøkkenfronter.  
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

---

**Levetid:**  

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

---

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0

8

VVS

TG 2

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

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

---

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

---

**Hvordan type oppvarming har boligen?**  
Fjernvarme

---

**Ventilasjon:**  
Naturlig ventilasjon, Sentralavtrekk

---

**Gjennomstrømning av tilluft**  
Ja

---

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**  
Nei

**Kommentar:**  
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

---

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.  
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**  
Nei

---

**Levetid:**  

 Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

 Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0



9

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

**Type sikringer:**  
Skrusikring

---

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**  
Sikringsskapet er plassert i felles gang i kjeller.

---

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

---

**Foreligger det samsvarserklæring?**  
Nei

---

**Er det kursfortegnelse i skapet?**  
Ja

---

**Ble det funnet synlige avvik?**  
Nei

---

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

---

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

---

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**  
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**  
Ja

**Kommentar:**  
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0



EKORNVEGEN 6 - 5001/174/0/21/54/0





Energiattest



|                                             |                                                |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Ekornvegen 6, 7082 KATTEM</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>03.02.2026</b> | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-254890</b> |
| Bygningskategori<br><b>Boligblokker</b>     | Bygningsnummer<br><b>182474436</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>174</b>                   | Bruksnummer<br><b>21</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                  | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</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<br><b>1979</b>                  | Bygningstype<br><b>Leilighet</b>        |
| Bruksareal<br><b>105,0 m²</b>           | Oppvarmet bruksareal<br><b>105,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>3</b>            | Bygningsmateriale<br><b>Betong</b>      |
| Oppvarming<br><b>Fjernvarme</b>         |                                         |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b> |                                         |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

|                                        |
|----------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>126,36 kWh/m²</b> |
|----------------------------------------|

Beregnet levert energi i lokalt klima

|                                        |                                           |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| Pr. KVM pr. år<br><b>133,34 kWh/m²</b> | Totalt levert pr. år<br><b>25 392 kWh</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|



Ekornvegen 6, 7082 KATTEM



Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |





# Egenerklæring

Ekornvegen 6, 7082 KATTEM

18 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ekornvegen 6

Ekornvegen 6

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.05.2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Hele perioden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Venås, Jan Egil

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitët

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

Rør

Side 2

74

EKORNVEGEN 6

PROAKTIV.NO

75





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 avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ 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



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

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 13807259



Skjetlein Borettslag - Resultatregnskap 2024

|                                     | Note         | Regnskap 2024      | Regnskap 2023      | Budsjett 2024      | Budsjett 2025      |
|-------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |              |                    |                    |                    |                    |
| Felleskostnader driftsdel           |              | 10 034 772         | 17 773 560         | 10 035 249         | 11 198 394         |
| Felleskostnader kapitaldel          |              | 8 778 060          | 0                  | 8 778 757          | 8 778 757          |
| Inntekter garasjer                  |              | 42 120             | 42 042             | 42 120             | 46 332             |
| Utleieinntekter                     |              | 670 908            | 633 768            | 670 907            | 670 907            |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler  |              | 1 203 312          | 1 162 608          | 1 312 704          | 1 377 100          |
| Andre tillegg                       |              | 150 096            | 0                  | 150 000            | 185 600            |
| Fjernvarme                          |              | 2 625 612          | 2 603 796          | 2 625 600          | 2 611 764          |
| Andre driftsinntekter               | 1            | 161 471            | 140 971            | 30 000             | 30 000             |
| <b>Sum driftsinntekter</b>          |              | <b>23 666 351</b>  | <b>22 356 745</b>  | <b>23 645 337</b>  | <b>24 898 854</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>              |              |                    |                    |                    |                    |
| Personalkostnader                   | 2            | -48 270            | -44 996            | -57 400            | -57 400            |
| Styrehonorar                        |              | -225 000           | -224 999           | -225 000           | -247 500           |
| Avskrivninger                       |              | -443 720           | -450 407           | -443 720           | -443 720           |
| Forretningsførerhonorar             |              | -243 030           | -238 578           | -243 000           | -251 100           |
| Honorar administrative tjenester    |              | -129 364           | -125 369           | -128 900           | -133 100           |
| Eksterne honorar                    | 3            | -24 076            | -35 594            | -17 500            | -26 000            |
| Kontingent boligbyggelag            |              | -68 900            | -63 600            | -90 675            | -74 200            |
| Drifts- og serviceavtaler           | 4            | -294 462           | -277 851           | -286 100           | -292 800           |
| Vaktmestertjenester                 |              | -3 013 061         | -2 753 800         | -3 415 000         | -3 281 833         |
| Renholdstjenester                   |              | -192 773           | -55 352            | -185 000           | -185 600           |
| Løpende vedlikehold                 | 5            | -927 716           | -803 790           | -700 000           | -800 000           |
| Periodisk vedlikehold               | 6            | -2 911 140         | -975 616           | -2 712 000         | -6 425 000         |
| Elektroniske fellesavtaler          |              | -1 193 937         | -1 172 036         | -1 312 704         | -1 377 100         |
| Forsikring                          |              | -1 297 094         | -1 277 477         | -1 399 900         | -1 526 200         |
| Kommunale tjenester og renovasjon   |              | -1 986 713         | -1 683 810         | -1 798 800         | -2 200 000         |
| Eiendomsavgifter                    |              | -855 760           | -839 614           | -881 600           | -898 500           |
| Festeavgift                         | 7            | -1 000             | -1 000             | -1 000             | -1 000             |
| Energi, felles                      |              | -2 653 289         | -3 215 668         | -3 234 400         | -3 161 764         |
| Andre driftsutgifter                | 8            | -90 472            | -102 009           | -75 000            | -71 000            |
| <b>Sum driftskostnader</b>          |              | <b>-16 599 775</b> | <b>-14 341 566</b> | <b>-17 207 699</b> | <b>-21 453 817</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |              | <b>7 066 576</b>   | <b>8 015 178</b>   | <b>6 437 638</b>   | <b>3 445 037</b>   |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |              |                    |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                     |              | 278 234            | 209 473            | 100 000            | 140 000            |
| Finanskostnader                     |              | -2 926 117         | -2 943 590         | -3 226 599         | -3 203 728         |
| <b>Netto finansposter</b>           |              | <b>-2 647 883</b>  | <b>-2 734 117</b>  | <b>-3 126 599</b>  | <b>-3 063 728</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>   |              | <b>4 418 692</b>   | <b>5 281 061</b>   | <b>3 311 039</b>   | <b>381 309</b>     |
| Ordinært resultat etter skatt       |              | 4 418 692          | 5 281 061          | 3 311 039          | 381 309            |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  | <b>9, 14</b> | <b>4 418 692</b>   | <b>5 281 061</b>   | <b>3 311 039</b>   | <b>381 309</b>     |
| Disponering av totalresultat:       |              | 4 418 692          | 5 281 061          | 3 311 039          | 381 309            |
| Reduksjon av udekket tap            |              | 4 418 692          | 5 281 061          | 0                  | 0                  |

Skjetlein Borettslag - Balanse 2024

|                                           | Note   | Regnskap 2024      | Regnskap 2023      |
|-------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |        |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |        |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>               |        |                    |                    |
| Andelskapital                             | 14     | 21 200             | 21 200             |
| <b>Opptjent egenkapital</b>               |        |                    |                    |
| Annen egenkapital                         | 14     | -45 834 458        | -50 253 151        |
| <b>Sum egenkapital</b>                    |        | <b>-45 813 258</b> | <b>-50 231 951</b> |
| <b>GJELD</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                   |        |                    |                    |
| Pantelån                                  | 15, 16 | 150 208 047        | 155 518 368        |
| Andel langs.gjeld Servicesentralen m/pant | 12, 15 | 1 227 390          | 1 522 148          |
| Borettsinnskudd                           | 15, 17 | 20 789 000         | 20 789 000         |
| Annen langsiktig gjeld                    | 15     | 426 291            | 0                  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>               |        | <b>172 650 728</b> | <b>177 829 516</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                   |        |                    |                    |
| Leverandørgjeld                           |        | 1 243 800          | 2 200 474          |
| Skyldig off. myndigheter                  |        | 1                  | 292                |
| Forskudd kunder                           |        | 440 878            | 369 401            |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger     |        | 0                  | 429                |
| Påløpte renter                            |        | 541 494            | 322 170            |
| Påløpte kostnader                         |        | 38 325             | 52 356             |
| Andel korts.gjeld Servicesentralen        | 12     | 1 188 540          | 1 188 540          |
| Annen kortsiktig gjeld                    |        | 140                | 338                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>               |        | <b>3 453 178</b>   | <b>4 134 001</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                          |        | <b>176 103 906</b> | <b>181 963 517</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |        | <b>130 290 648</b> | <b>131 731 567</b> |
| Pantstillelser                            | 15     | 170 997 047        | 176 307 368        |

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

|                                |                                         |                                    |
|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|
| Christian Krokey<br>Leder      | Runar Skogstad Kjellhaug<br>Styremedlem | Alf Martin Heggvoll<br>Styremedlem |
| John B. Løftamo<br>Styremedlem | Gunn Elin Larsen<br>Styremedlem         |                                    |



**REGLER FOR BRUK, RO OG ORDEN I SKJETLEIN BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamling 28.04.2025.

**VELKOMMEN!**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

**ANSVAR - OMFANG**

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

**FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - PARKERING**

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget og dermed beboerne - unødvendige utgifter. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Skjetlein Borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy. Disse plassene er godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. Parkering inne i tunene/gata er ikke tillatt. For å sikre parkeringsplasser nok til alle, oppfordres alle til å benytte tildelt plass i garasjeanlegget. Vask og reparasjon av biler i garasjeanlegget er ikke tillatt. Respekter skiltingen i området. Det er ikke tillatt å hensette campingvogner, campingbiler, avskilte biler eller tilhengere på parkeringsplassen over lengre tid (langtidsparkering). Det er ikke tillatt å hensette/langtidsparkere biler som ikke er i jevnlig bruk på parkeringsplassene. Det gjøres unntak ved nødvendig langtidsparkering når beboer varsler styret og får godkjenning.

Utleie: Det er ikke lov å leie ut parkeringsplass til beboere utenom borettslaget.

**REGLER FOR DYREHOLD**

Dyrehold i borettslaget skal registreres og godkjennes. Bruk borettslagets søknads-skjema. Dyrene skal øremerkes/skippes og bære halsbånd med ID-nummer og adresse. Registreringsskjema skal undertegnes av andelseier/bruker/leietaker. Ved innlevering av skjema fra bruker skal dette også være undertegnet av andelseier. Tilstøtende naboer skal bekrefte at dyreholdet i utgangspunktet ikke er til sjenanse.

Eiere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Dyreeiere må påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboer/andre. Det er båndtvang på hunder og hundeeiere oppfordres til å respektere dette. Det vises for øvrig til politivedtekt for Trondheim - om dyr. Brudd på reglene om dyrehold anses som mislighold av leieforholdet, og vil bli behandlet deretter. Vesentlig mislighold/brudd på forpliktelser overfor borettslaget kan føre til oppsigelse/salgspålegg.

**RENHOLD AV FELLESAREALER**

Utfør renhold av trapper, ganger og boder etter oppsatt turnusliste. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.

q:\dok\tobb\57 - skjetlein borettslag\57 husordensregler for skjetlein borettslag ( 817180 ).doc

Brudd på reglene om renhold anses som mislighold av leieforholdet, og vil bli behandlet deretter. Vesentlig mislighold/brudd på forpliktelser overfor borettslaget kan føre til oppsigelse/salgspålegg.

**KILDESORTERING - AVFALL**

Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

**MATING AV FUGLER**

Vær oppmerksom på at mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

**RO OG ORDEN**

Unngå støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboer, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboer har samtykket til dette.

Lås alltid dørene til kjeller og til fellesrom. Det skal være stille kl. 21.00 når det gjelder oppussingsaktivitet i leilighetene. Veldig støyende oppussingsaktivitet som boring og meisling skal være slutt senest kl. 19.00. Det må ikke forekomme oppussingsarbeider som medfører sjenerende støy for naboer på søndager og helligdager. Musikk og festbråk avsluttes senest kl. 22.00 hverdager, men skal ikke forekomme på søndager og helligdager.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger, vinduer, i trapper eller i korridorer. Heng heller ikke ut klær på søndager og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

**BRUK AV LEILIGHETEN**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

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

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenn

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Det er forbudt med blinkende utebelysning.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjellerganger eller fellesrom.

q:\dok\tobb\57 - skjetlein borettslag\57 husordensregler for skjetlein borettslag ( 817180 ).doc



Inngripen på felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner samt bærende bygningskonstruksjoner er ikke tillatt for andelseier uten styrets samtykke. Det vises for øvrig til pkt. 5, vedlikehold i vedtekter for Skjetlein Borettslag.

Det er ikke tillatt å etter-montere elektriske kjøkkenvifter, da dette gir ubalanse i ventilasjonsanlegget.

OPPHENGSELEMENTER BALKONGER

Noen av opphengselementene på balkongene er beskyttet mot rustangrep ved at strømledninger/strømnett er støpt inn i elementet. Den enkelte beboer må selv passe på at overflatebehandlingen på disse betongelementene ikke blir skadet. Det må ikke festes (bores/stiftes) noe til opphengselementene. Dette gjelder for hele elementet, også oppleggshyllene. Årsaken er blant annet at nettet kan bli brutt slik at prosessen mister sin effekt.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget 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.

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

SKJETLEIN BORETTSLAG

SØKNAD-/REGISTRERINGSSKJEMA  
FOR HUSDYRHOLD I SKJETLEIN BORETTSLAG

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_ LEIL.NR.: \_\_\_\_\_

TELEFON PRIVAT: \_\_\_\_\_ TELEFON ARBEID: \_\_\_\_\_

ANDELSEIERENS NAVN: \_\_\_\_\_

DET SØKES OM:

HUND:

INNEKATT:

RASE: \_\_\_\_\_ ALDER: \_\_\_\_\_ REG.NR/ID \_\_\_\_\_

REGLER FOR DYREHOLD ER LEST OG AKSEPTERT

Dato: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

Andelseiere /brukere i naturlig tilstøtende leiligheter bekrefter med dette at husdyrholdet i utgangspunktet ikke vil være til ulempe. Ved registrering fra bruker/leietaker skal andelseier bekrefte det samme.

Navn: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Registreringen / søknaden godkjennes.

Kattem,

\_\_\_\_\_  
Styreleder



|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vedtekter</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>for Skjetlein Borettslag org nr. 950 374 047<br/>tilknyttet<br/>Boligbyggelaget TOBB</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.05.1977,<br/>sist endret 18.05.2020.</b>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1. Innledende bestemmelser</b>                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1-1 Formål</b>                                                                           | Skjetlein Borettslag 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold</b>                      | (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                             | (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>2. Andeler og andelseiere</b>                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2-1 Andeler og andelseiere</b>                                                           | (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                             | (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2-2 Sameie i andel</b>                                                                   | (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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier</b>                              | (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 styret 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**

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseiere i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseiere i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i laget, under forutsetning av sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.



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 husstandsfellesskapsloven.

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).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseier kan pålegges å besørge utvendig overflatebehandling på egen bolig når dette skjer som ledd i periodisk vedlikehold organisert av borettslaget. Dersom andelseier ikke oppfyller plikten kan borettslaget la arbeidet bli utført på andelseiers bekostning.

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

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

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

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

(9) Dersom det som følge av andelseiers uaktsomhet oppstår skade som omfattes av bygningsforsikringen kan borettslaget kreve at andelseier helt eller delvis dekker egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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



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

5-3 Tekniske installasjoner og bygningskonstruksjoner

Inngripen på felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner samt bærende bygningskonstruksjoner er ikke tillatt for andelseier uten styrets samtykke.

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 brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

Alle styremedlemmer skal være bosatt i borettslaget.

(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. Styret velger nestleder blant sine medlemmer og bestemmer selv sin arbeidsform.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av 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. Fristen er på fem uker før avholdelse av generalforsamlingen.

(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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 årsmelding fra styret
- 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.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**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**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**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. jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.







VEDTEKTER FOR SERVICESENTRALEN KATTEM UST SA

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 1 | Servicesentralen Kattem Ust SA med organisasjonsnummer 870 960 182 er et samvirkeforetak.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| § 2 | Det skal ikke betales andelsinnskudd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| § 3 | Foretaket har til formål å fremme borettslagene Åsheim, Kattem, Ustmyra, Torvsletta, Skjetlein og Lyngmyras interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av tjenester fra foretaket. Foretaket skal drive varmesentral, vaktmester og servicesentral og andre tekniske og sosiale fellestiltak som borettslagene ønsker. |
| § 4 | Forretningskontoret skal være i Trondheim.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| § 5 | Foretakets høyeste myndighet er årsmøtet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| § 6 | Foretaket forvaltes av et styre på 7 medlemmer som skal velges av årsmøtet. Alle 6 borettslagene skal være representert i styret og dessuten en representant fra de ansatte. Årsmøtet skal også velge 7 personlig varamedlemmer.                                                                                                           |
|     | Styret velger selv leder og nestleder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | Foretaket forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | I styremøte har hvert medlem en stemme. Lederen innkaller til styremøte. For øvrig skal styremøte holdes når ett av styremedlemmene eller forretningsfører krever det.                                                                                                                                                                     |
|     | Styret er beslutningsdyktig når over halvparten av medlemmene er til stede, og over halvparten av styrets samtlige medlemmer stemmer for vedtaket.                                                                                                                                                                                         |
|     | I saker som nevnt i burettslagslovens § 8-9 kreves samtykke fra samtlige styremedlemmer fra borettslagene for at et vedtak skal være gyldig.                                                                                                                                                                                               |
|     | Foretakets personale ansettes av styret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|      |                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2    |                                                                                                                                                                                                                                  |
| § 7  | Styret legger frem regnskap for foretaket som avsluttes hvert kalenderår.                                                                                                                                                        |
|      | Medlemmene kan få utbetalt hele eller deler av årsoverskuddet på grunnlag av deres omsetning med foretaket.                                                                                                                      |
|      | Foretakets revisor skal være den som til enhver tid er valgt som forretningsførers revisor.                                                                                                                                      |
| § 8  | Det holdes ordinært årsmøte hvert år senest 30. juni.                                                                                                                                                                            |
|      | Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig med et varsel på minst 8, høyst 20 dager.                                                                                                                                                |
|      | Hvert medlem (borettslag) i foretaket har en stemme. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen saken. Alle styremedlemmer i borettslagene nevnt i § 3 har møte og talerett.                                                            |
|      | Årsmøtet skal ledes av foretakets styreleder.                                                                                                                                                                                    |
|      | Det ordinære årsmøtet skal behandle:                                                                                                                                                                                             |
|      | 1. Konstituering.                                                                                                                                                                                                                |
|      | 2. Revisjonsberetning.                                                                                                                                                                                                           |
|      | 3. Godkjenne årsregnskap og årsmelding herunder disponering av årsresultatet.                                                                                                                                                    |
|      | 4. Godkjenne revisors honorar                                                                                                                                                                                                    |
|      | 5. Fastsette godtgjørelse til styret                                                                                                                                                                                             |
|      | 6. Eventuelt andre saker anmeldt av et styremedlem og som er nevnt i innkallingen. Saker som et styremedlem ønsker behandlet av årsmøtet skal anmeldes styret senest 1. April.                                                   |
|      | 7. Valg                                                                                                                                                                                                                          |
|      | Alle vedtak på årsmøtet krever flertall av de avgitte stemmer, bortsett fra vedtektsendringer som krever minst 2/3 av de avgitte stemmer.                                                                                        |
| § 9  | Ved oppløsning av foretaket skal gjenværende midler gå til de som er medlemmer på oppløsningstidspunktet jfr. samvirkeloven § 135 pkt. 5. Fordelinga skal skje på grunnlag av medlemmenes omsetning med foretaket de siste 5 år. |
| § 10 | Lov om samvirkeforetak (samvirkelova) av 29. juni 2007 gjelder.                                                                                                                                                                  |
|      | Vedtatt av årsmøtet, siste gang: 30.05.2018.                                                                                                                                                                                     |

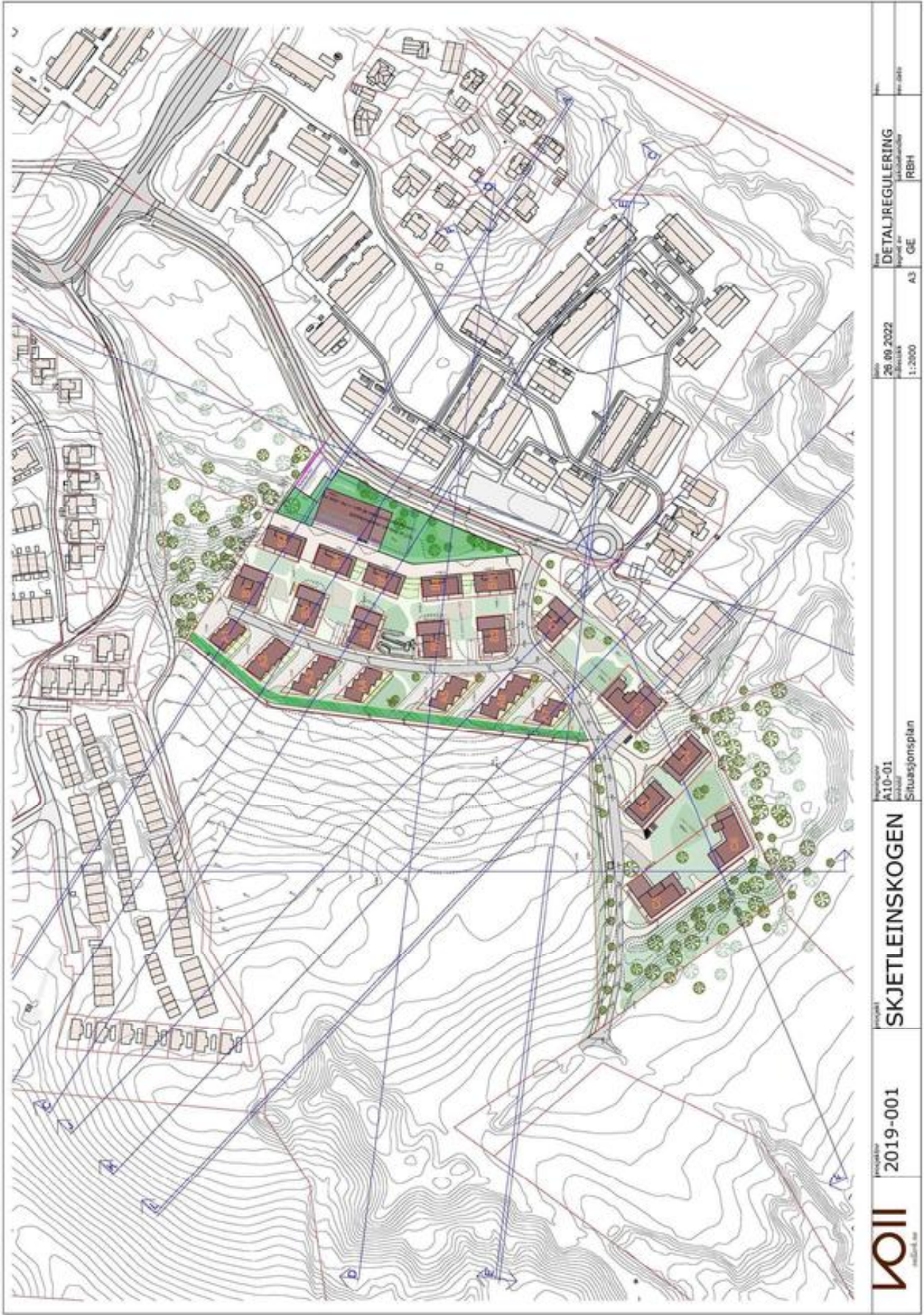
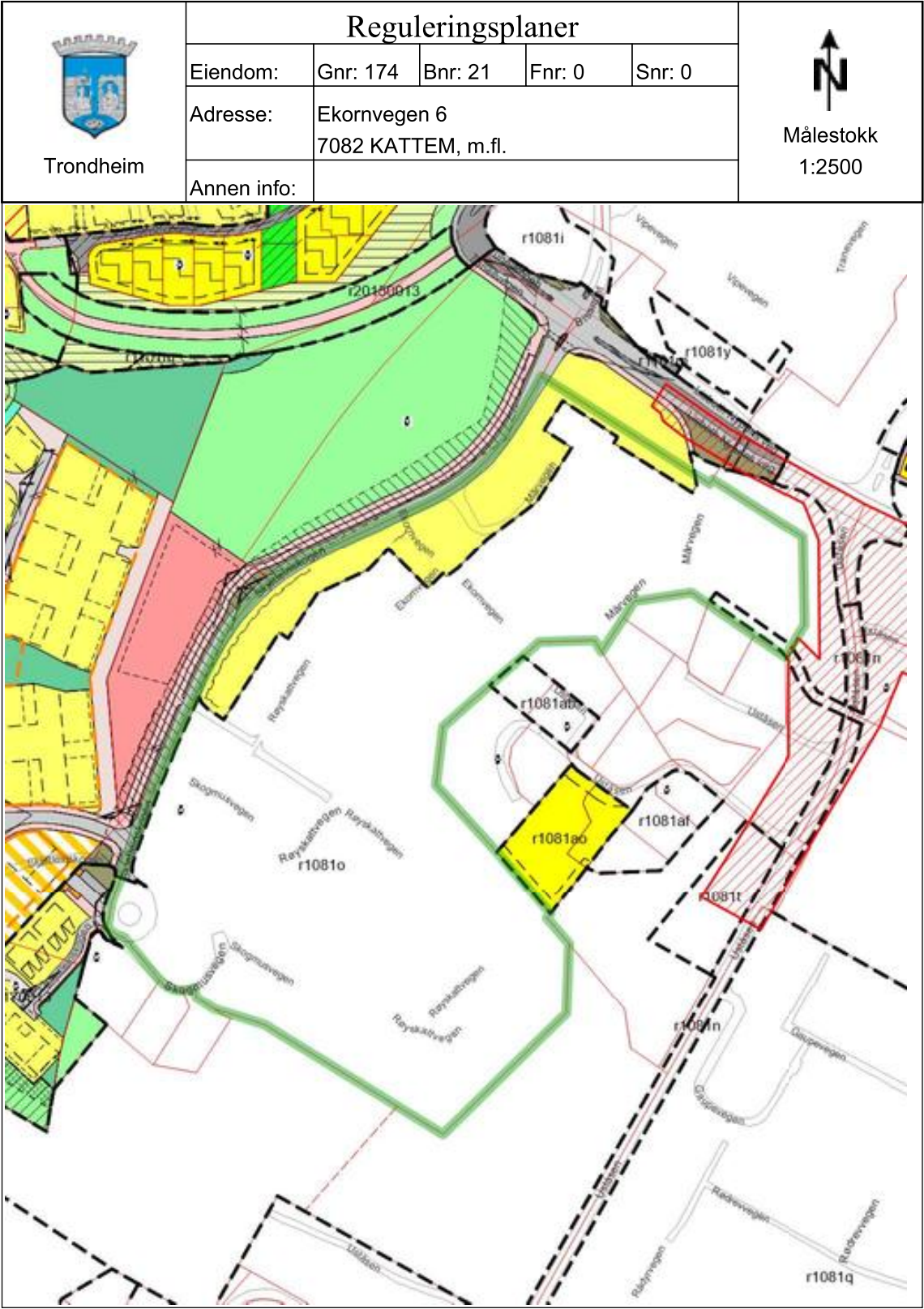




Tegnforklaring

|                                                                                     |                                      |                                                                                     |                                                |                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | KpOmråde kommuneplan gjeldende       |  | Eiendomsgrense god nøyaktighet                 |  | Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet |
|  | Veg                                  |  | Område med innsigelse                          |  | Område for grunnvannsforsyning    |
|  | Hensyn landbruk (grønn strek)        |  | Hensyn bevaring naturmiljø                     |  | Hensyn bevaring kulturmiljø       |
|  | Byggegrense - grønn strek            |  | Turveg / turdrag                               |  | Framtidig turveg / turdrag        |
|  | Kollektivtrase                       |  | Hovedveg                                       |  | Hovedvegnett sykkel               |
|  | Byggesone 1                          |  | Byggesone 2                                    |  | Byggesone 3                       |
|  | Offentlig eller privat tjenesteyting |  | Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting |  | Blå/grønnstruktur                 |
|  | Framtidig blå/grønnstruktur          |  | LNFR                                           |  | Framtidig LNFR                    |









TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 671/14

ROJO Arkitekter AS  
Kongens gate 89

IGANGSETTINGSTILLATELSE

N-7012 TRONDHEIM

|                                    |                                                     |                       |                    |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Vår saksbehandler<br>Eivind Huseby | Vår ref.<br>14/6601<br>oppgis ved alle henvendelser | Deres ref.<br>1232/ES | Dato<br>26.02.2014 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|

Ekornvegen, godkjent søknad for tiltak for rehabilitering av borettslag

Byggested: **Ekornvegen** Gnr./Bnr.: **174/21**  
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**  
Tiltakshaver: **Skjetlein Borettslag**

**Innledning**  
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 05.02.2014.

Tegninger mottatt byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder etterisolering, bytte av dører og vinduer, nye sportsboder, nye trapper, levegger, terrasser, brannteknisk oppgradering og øvrig utomhusarbeid.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r1081q, stadfestet 12.01.1978. Eiendommen er regulert til boliger.

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

|                                                                                                                      |                                          |                          |                           |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------------|
| Postadresse:<br>TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Sluppen<br>7004 TRONDHEIM                    | Besøksadresse:<br>Erling Skakkes gate 14 | Telefon:<br>+47 72542500 | Telefaks:<br>+47 72542511 | Organisasjonsnummer:<br>NO 989 091 565 |
| E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no<br>Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging |                                          |                          |                           |                                        |

45153/14



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1595/16

ROJO Arkitekter AS  
Kongens gate 89

FERDIGATTEST

N-7012 TRONDHEIM

|                                    |                                                     |                            |                    |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Vår saksbehandler<br>Eivind Huseby | Vår ref.<br>14/6601<br>oppgis ved alle henvendelser | Deres ref.<br>Erlend Sunde | Dato<br>24.05.2016 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|--------------------|

Ekornvegen 1-19, ferdigattest for rehabilitering

Gnr./Bnr.: **174/21**  
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**  
Tiltakshaver/byggherre: **Skjetlein Borettslag**

Søknaden gjelder ferdigattest for rehabilitering av deler av Skjetlein Borettslag.

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Steinulf Hoel<br>bygningssjef | Eivind Huseby<br>byggesaksbehandler |
|-------------------------------|-------------------------------------|

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

- Vedlegg:
- Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
  - Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Skjetlein Borettslag, Røyskattvegen 42 A, 7082 KATTEM

|                                                                                                                      |                                          |                          |                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|
| Postadresse:<br>TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Sluppen<br>7004 TRONDHEIM                    | Besøksadresse:<br>Erling Skakkes gate 14 | Telefon:<br>+47 72542500 | Organisasjonsnummer:<br>NO 989 091 565 |
| E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no<br>Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging |                                          |                          |                                        |

149338/16





# Tidlig ute

Er du på boligjakt? Nå kan du forberede deg til salget av din nåværende bolig, selv om du ikke vet nøyaktig når det blir. Kort fortalt, mindre stress og mer fleksibilitet på dine premisser.



**Oscar T Kirkevollen**  
Eiendomsmegler MNEF  
T: 41 60 20 95 / E: ok@proaktiv.no

-  Proaktiv – Tidlig ute kan gi deg en raskere salgsprosess og du får fordelen av å kjøpe og selge i samme marked.
-  Svært dyr mellomfinansieringsperiode vil forkortes.
-  Du får tilgang til en dedikert eiendomsmegler som veileder deg trygt gjennom hele salgsprosessen og gir deg gode råd på et tidlig stadie.
-  Du får tilgang til boligselgerforsikring fra Gjensidige med tjenesten Gjensidige Maksimer, et nettverk med dyktige kvalitetssikrede håndverkere som kan fikse alt fra utbedring av fukt, til maling av stuen.
-  Grunnet bedre tid til forberedelser og mulighet for å hente inn takstmann og stylist tidlig, øker du sjansen for å få en høyere pris på din bolig. Dette gjelder både i forbindelse med evt. oppussing samt styling.
-  Det er ingen frist for når boligen må selges, alt skjer i ditt tempo.



Det koster ikke noe ekstra å være tidlig ute, men det blir fort dyrt å være ute i siste liten.

**PROAKTIV**  
EIENDOMSMEGLING

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og 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 nærområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



# 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 henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

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



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser 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:**

Ekornvegen 6, 7082 KATTEM. Gnr. 174, bnr. 21, i KATTEM kommune, oppdragsnr.: 1320260009  
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

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

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

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

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

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

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





proaktiv.no



**Oscar Kirkevollen**

Eiendomsmegler MNEF  
416 02 095  
ok@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Trondheim Syd Eiendom AS**

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