

PROAKTIV

Innbydende førstegangsleilighet med lekkert uttrykk

CHARLOTTENLUND

HØRLØCKS VEG 68



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Hørløcks veg 68, 7058 CHARLOTTENLUND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 16, bnr. 76, snr. 7 i Sameiet Hørløcks veg 68

Prisantydning: 2.000.000,-

Omkostninger: 63.990,-

Totalpris: 2.063.990,-

Kommunale avgifter: 10.154,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 2/1

BRA: 33 m²

BRA-i: 28 m²

BRA-e: 5 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Seksjonseier har kjøpt rett til en parkeringsplass som medfølger leiligheten.Les mer på side 12.

Tomt: 2992.3 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.458,-

Felleskostnader inkl.: Forbruk av varmtvann, felles bygningsforsikring, avsetning til fremtidig vedlikehold, drift- og vedlikeholdskostnader m.m.

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

6 Nærområdet

10 Intervju med selger

12 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

28 Plantegninger

30 Kjerneinformasjon

36 Vedlegg

37 Egenerklæring

44 Tilstandsrapport

58 Energiattest

63 Forretningsførerinfo

95 Kontorets side

100 Budskjema

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Aurora Marie Fredriksen



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 482 93 929
E-post: aurora@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Lekker 2-roms selveier. Oppgradert oppholdsrom med kjøkken fra 2025. Perfekt førstegangsleilighet med parkering.

Er du på utkikk etter en lettstelt og lekker 2-roms leilighet med parkeringsmulighet? Da kan dette være boligen for deg.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora Marie Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Hørløcks veg 68. Leiligheten er en del av Sameiet Hørløcks veg 68, bestående av 11 seksjoner, og har en praktisk beliggenhet på Charlottenlund. Området anses som attraktivt, med kort gangavstand til flere dagligvarebutikker og spisesteder, gode bussforbindelser og praktisk nærhet til E6.

Leiligheten byr på en praktisk planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, soverom med garderobeskap og flislagt bad. Oppholdsrommet og kjøkkenet er oppgradert de senere årene og fremstår med et tidsriktig uttrykk. I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 5 kvm samt rett til parkering.

Aurora M.F

Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen



CHARLOTTENLUND

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *Charlottenlund*

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
Hørløcks veg ligger i et rolig og etablert boligområde i Trondheim, med kort avstand til både naturskjønne omgivelser og byliv. Nærområdet byr på et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter.

Ukeshandelen kan enkelt gjøres på Bunnpris eller Kiwi Charlottenlund, som begge ligger i gangavstand fra leiligheten. I nærområdet finner du også Sabrura Skovgård og Pizzapizza, som byr på sushi og ekte italiensk pizza. Dersom du ønsker et større utvalg av butikker og servicetilbud, er Grilstadporten en kort tur unna. Her finner du blant annet dagligvarebutikken Coop Extra, med egen søndagsåpen avdeling, Vitus Apotek, Nille, blomsterbutikk, frisørsalongen H2, Pizzabakeren og Impulse Treningssenter.



OFFENTLIG TRANSPORT

Churchills veg Linje 14, 102	2 min 0.1 km
Rotvoll stasjon Linje R60, R70	16 min 1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	7 min 5.2 km
Trondheim Værnes	23 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Charlottenlund Søndagsåpent	7 min 0.5 km
Kiwi Charlottenlund	12 min

VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	16 min
Vitusapotek Ranheim	16 min

SPORT

Charlottenlund barne- og ungdomss... Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km
Charlottenlundhall nr 2 Aktivitetshall	9 min 0.7 km
Impuls Treningssenter Grilstad	16 min
EasyFit Brunstad	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge IKEA Leangen	3 min
~~Skonnertveien 8-10~~	~~16 min~~

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og blokkbebyggelse.

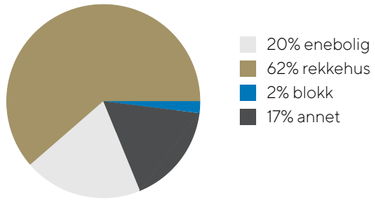
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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

Barnehage/Skole/Fritid
Charlottenlund tilbyr et bredt spekter av fritidsaktiviteter for både barn, ungdom og voksne. Her finnes idrettslag med tilbud innen fotball, håndball og innebandy, samt Chappa fritidsklubb, som tilbyr kreative og sosiale aktiviteter innen blant annet musikk, gaming og kunst. Området har også flere barnehager, og Charlottenlund barnehage og Stokkbekken barnehage ligger begge i gangavstand fra leiligheten. Beliggenheten er også svært gunstig med tanke på Trondheims studiesteder for høyere utdanning.

En tur oppover i terrenget fører deg direkte til Estenstadmarka, med flotte turmuligheter året rundt. Her finner du et godt opparbeidet løypenett, fine turstier og populære Estenstadhytta. Alternativt kan turen legges langs Ladestien, som strekker seg ca. 8 km langs fjæra fra Grilstadfjæra til Ladehammeren.

BOLIGMASSE





Langs stien finner du flere av byens populære badestrender, historiske festningsverk fra krigen og en rekke hyggelige utsiktspunkter. Underveis kan du også ta turen innom Sponhuset kafé i Ringvebukta eller Ladekaia.

Skolekrets
Charlottenlund barneskole og Charlottenlund ungdomsskole

Offentlig Kommunikasjon
Beliggenheten like ved E6 gir enkel og effektiv adkomst med bil, både til Trondheim sentrum og videre sørover. Det er også praktisk kjørevei til Trondheim lufthavn Værnes, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for både hverdags- og fritidsreiser.

Ønsker man å la bilen stå, har området et godt kollektivtilbud. Fra nærmeste bussholdeplass, Churchills veg, går busslinje 14 med forbindelse mellom Tempe og Strindheim.





Livet i Hørløcks veg

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



"Jeg liker at det er en koselig og stille bolig!"

Selger: Maja M. R. Limstrand

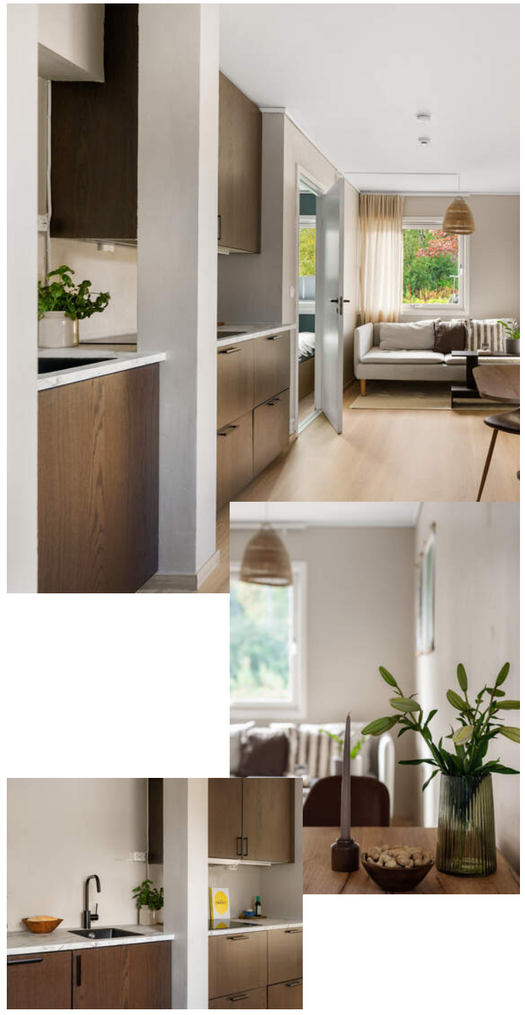
Når kjøpte du boligen?
Jeg kjøpte leiligheten i juli 2024.

Hva var avgjørende for at du valgte å bosette deg her?
Det som var mest avgjørende for at jeg valgte å bosette meg i boligen var beliggenhet. Trives veldig godt i området. Det var i tillegg en bolig jeg kunne kjøpe selv, og som hadde mulighet for parkering av bil.

Hvorfor skal du flytte/selge?
Jeg flytte fordi jeg ønsker litt mer plass.

Er det gjort noe med boligen etter at du kjøpte den?
Det er sparklet og malt over strietappet på veggene og byttet gulv. Kjøkkenet er også pusset opp i sin helhet og det er satt inn oppvaskmaskin.

Hva har du likt spesielt godt med boligen/området?
Jeg liker at det er en koselig og stille bolig. Den ligger sentralt til, og det er lett å komme seg rundt både med buss og med bil. Det er også kort vei til skogen.



Hvordan er naboene?
Syntes det er gode naboer, det er godt oppmøte på dugnad, og lett å ta kontakt med om det skulle være noe.

Vinter, vår, sommer og høst – hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?
Leiligheten varmes fort opp på vinteren, og har store vinduer som gir god mulighet for lufting på sommeren. Området er fint med mulighet for tur på sommer og vinter, og veien brøytes godt i perioder med mye snø.

Beskriv boligen med tre ord
Lys, koselig og sentral.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL HØRLØCKS VEG 68

Vi starter utendørs – Sameiets tomt er opparbeidet med gruslagt biloppstillingsplass, internvei og grøntarealer. Det følger rett til én parkeringsplass.

Parkering
Seksjonseier har kjøpt rett til en parkeringsplass som medfølger leiligheten.

Det er per i dag ingen faste parkeringsplasser i sameiet, men det er lagt til rette for 10 parkeringsplasser på eiendommen. Styreleder opplyser at eventuell tildeling av faste plasser vil kunne skje ved installasjon av ladepunkt, eller når tomten som er søkt fradelt ikke lenger er tilgjengelig som parkeringsareal.

Retten til parkeringsplass er vedtektsfestet, men er verken seksjonert eller tinglyst på eiendommen.

Tomtestørrelse
2 992 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet og måler 2 993,3 kvm, iht. matrikkelutskrift mottatt fra kommunen. Tomten er opparbeidet med gruslagt biloppstillingsplass og internvei, samt grøntarealer.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leilighet etablert i 1. etasje i et leilighetsbygg oppført i én etasje over sokkel. Over grunnmuren er det etablert en trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende panel, med innslag av fasadeplater. Taket har valmtaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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

TG0: 0
TG1: 6
TG2: 7
TG3: 0
TG-IU: 2

Bygningsdeler med TG2:

Vinduer og dører: TG2 er satt pga. stedvis værslitasje/ malingsavflass med behov for vedlikehold, dører som tar i karm og alder på baderomsvindu.

Avløpsrør: TG2 er satt pga. ukjent alder.

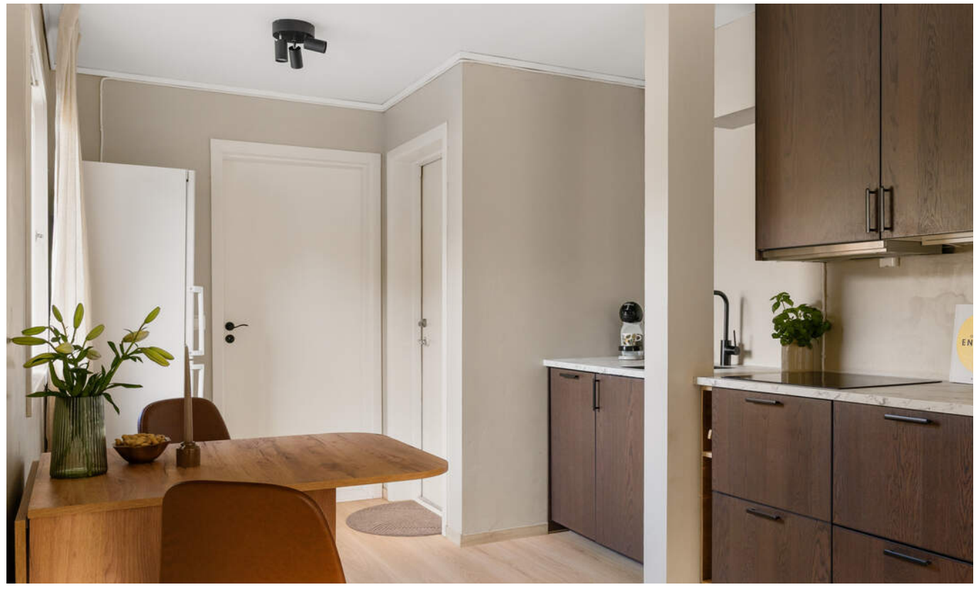
Vannledninger: Fordelerskap mangler frontdeksel. På grunn av ukjent alder og historikk har vannrør nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon iht. standardens alderskriterier.

Bad, overflate gulv: TG2 er satt pga. fallforhold/ stedvis flatt gulv i dusjsone.









Bad, membran, tettesjikt og sluk TG-2 er satt pga. alder, fordelerskap i våtsone og ukjent løsning/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør for god vannsikkerhet.

Bad, ventilasjon: TG2 er satt pga. manglende funksjon i avtrekk og manglende tilluft.

Bad, dokumentasjon: TG2 er satt pga. manglende dokumentasjon iht. standardens beskrivelser av tilstrekkelig dokumentasjon av våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt):

Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er felles for flere boenheter og er derfor ikke videre vurdert.

Bad, kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): TGIU er satt pga. manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone.

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

Bygningssakskyndig
Kjartan Korshavn (befaringsdato: Mandag, 17. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Svar: "Ja, i 2024. Det ble byttet vindu på soverommet før overtakelse."

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Svar: "Ja, i 2025 av faglært. Lagt ny kurs til platetopp og satt inn komfyrvakt." og "Ja, i 2024 av faglært. Satt opp nytt sikringsskap og seksjonert strøm til alle leiligheter. Gjort i regi av sameiet."

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Svar: "Bygge eiendom på tom tomt ved boligen."

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?
Svar: "Ekstra stikkontakt satt opp i forlengelse fra original stikkontakt på kjøkken."

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Svar: "Satt opp ny varmtvannstank i 2025, i regi av sameiet."

VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora Marie Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til Hørløcks veg 68. Leiligheten har en praktisk beliggenhet på Charlottenlund, med kort gangavstand til flere dagligvarebutikker og spisesteder, gode bussforbindelser og praktisk nærhet til E6.

Leiligheten ligger i byggets første etasje, med adkomst via felles trappeløp og gangareal fra byggets sokkeletasje. Innvendig byr boligen på en praktisk planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, soverom og bad.

Oppholdsrommet og kjøkkenet er oppgradert de senere årene og fremstår med et moderne og tiltalende uttrykk. Det er lagt et stilrent 1-stavs gulv, som er fint komplettert med gulvlister i tilsvarende fargetoner. Veggflatene er slette og malt i en behagelig, lys farge. Med vinduer på to av veggene i oppholdsrommet får man gode lysforhold, samtidig som gardinskinner i taket gir mulighet for å skjerme mot innsyn og regulere lysinnslippet.

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og ble montert i 2025. Innredningen har brune fronter, takhøye overskap og en lys benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin og platetopp, samt frittstående kombinert kjøl- og fryseskap som kan medfølge etter ønske. Kjøkkenvasken er underlimt.

Soverommet er på ca. 6 kvm og er innredet med et praktisk garderobeskap som medfølger handelen. Rommet har plass til seng og øvrig nødvendig møblement. Også her er det lagt 1-stavs gulv, og veggflatene er slette.

Baderommet er flislagt på både gulv og vegger. Innredningen består av servant med sort baderomsinnredning, toalett og innfellbare dusjvegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Med leiligheten følger rett til én parkeringsplass, i tillegg disponerer man en ekstern bod i boligens sokkeletasje på ca. 5 kvm.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

1. etasje
BRA-i: 28 kvm
Total BRA: 28 kvm

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





Oppvarming
Elektrisk.

Info strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk i 2025 på cirka 5 412 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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

Modernisering og påkostninger
2025:
- Oppussing av kjøkken
- Nytt gulv i oppholdsrom
- Sparkling og maling av vegger i oppholdsrom





MODERNE KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra IKEA og ble montert i 2025. Det er integrert oppvaskmaskin og platetopp, samt frittstående kombinert kjøl- og fryseskap som kan medfølge etter ønske.

LYST OPPHOLDSROM

I oppholdsrommet er det lagt et stilrent 1-stavs gulv, som er fint komplettert med gulvlister i tilsvarende fargetoner. Veggflatene er slette og malt i en behagelig, lys farge.





SOVEROM

Soverommet er på ca. 6 kvm og er innredet med et praktisk garderobeskap som medfølger handelen. Også her er det lagt 1-stavs gulv, og veggflatene er slette.





FLISLAGT BADEROM

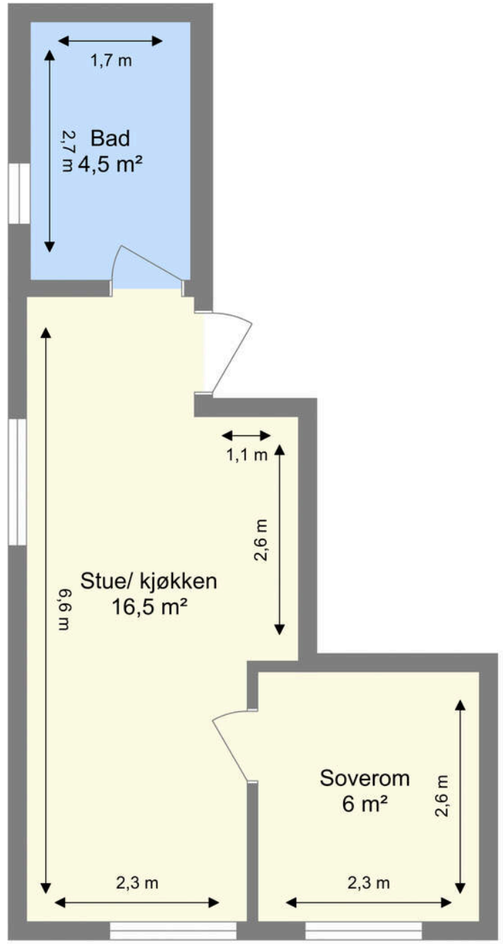
Rommet er innredet med servant med sort baderomsinnredning, toalett og innfellbare dusjvegger, samt opplegg for vaskemaskin.

PLANTEGNING

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Hørløcks veg 68 snr. 7

1. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 992,30 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet og måler 2 993,3 kvm, iht. matrikkelutskrift mottatt fra kommunen. Tomten er opparbeidet med gruslagt biloppstillingsplass og internvei, samt grøntarealer.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Kjeldsberg Boligforvaltning AS

Om sameiet
Sameiet Hørløcks veg 68 ble stiftet i 2024 og består av 11 boligseksjoner.

Parkering og ladepunkter:
Det opplyses i årsmeldingen for 2025 at det er innhentet tilbud på etablering av ladepunkter på husets sydlige fasade. Tiltaket kan gjennomføres ved å omrokere parkeringsplassene med skråparkering, og det er mulig å etablere inntil fem ladepunkter. Pris per ladepunkt er opplyst å være kr 15 000. Eventuelle kostnader til installasjon av ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm belastes den enkelte sameiere individuelt. Fire sameiere har uttrykt at de ønsker å være med.

Seksjon 1 har kjøpt to parkeringsplasser, og seksjon 2, 3, 7 og 8 har kjøpt rett til én parkeringsplass hver. Styret fører oversikt over endringer og varsler forretningsfører om dette. Seksjon 1 og 2 har rett til å etablere carport på eiendommen. Dersom seksjon 1 deles, vil ny seksjon også ha rett til å etablere parkeringsplass med eksklusiv bruksrett i carport. De aktuelle seksjonseierne deler kostnadene knyttet til etablering av carport.

Felleskostnader pr. mnd
1.458,-

Felleskostnader inkluderer
Månedlige felleskostnader for seksjonen utgjør kr. 1 457,59.

Felleskostnadene inkluderer forbruk av varmtvann, felles bygningsforsikring, avsetning til fremtidig vedlikehold, drift- og vedlikeholdskostnader m.m.

Beløpet fordeler seg som følger:
- Kabel tv internett: kr 598
- Felleskostnader brøkfordelt: kr 515,68
- Felleskostnader enhetsfordelt: kr 343,91

Lånebetingelser fellesgjeld
Sameiet har ikke felles lån.

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Sameiets regnskapet per 31.12.2025 viser følgende:
- Årsresultat: kr - 29 524
- Egenkapital: kr 38 793
- Disponible midler: kr 82 793

Det negative årsresultatet ble overført fra annen egenkapital.

Sameiet har vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader knyttet til vedlikehold. Per 31.12.2025 utgjorde avsetningen til fremtidig vedlikehold kr 44 000, hvorav kr 22 000 ble avsatt i 2025.

Forkjøpsrett
Boligen ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Det må søkes styret om dyrehold. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige
Polisenummer 93100657

Formuesverdi primær
528.167,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.112.666,- for 2024

Info kommunale avgifter
For perioden september 2025 til august 2026 opplyser selger å ha betalt totalt kr 10 154 i kommunale avgifter. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
10.154,-

Info eiendomsssskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

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

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter
Ny eier må påregne følgende faste og løpende kostnader, blant annet strøm, forsikring, kommunale avgifter samt løpende abonnementer som TV og internett. Selger opplyser følgende om sine kostnader knyttet til dette:

Strøm
Leverandør: Motkraft
Årlig forbruk i 2025: ca. 5 412 kWh

Brøyting:
Det opplyses at kostnader til brøyting av parkeringsareal belastes den enkelte sameier. De siste to årene har snøfallet vært såpass moderat at det ikke har vært behov for å benytte eksterne brøytetjenester.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Kommentar fellesgjeld
Sameiet har ikke felles lån.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra bo- og servicesenter til bolig for hele eiendommen datert 16.09.2025.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 16. september 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dokumentnummer 1317741 | Tinglyst 24.11.2023
Seksjonering. Leiligheten er en boligseksjon med seksjonsnummer 7 og sameiebrøk 34/628. Seksjonen har tinglyst tilleggsareal i form av bodareal i byggets sokkeletasje.

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 3, i et område avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg.

Eiendommen er regulert av reguleringsplan r1149, stadfestet 12.06.1970, til ettervernshjem for gutter. Videre er deler av eiendommen regulert av r20100060, stedfestet 27.01.2011, til anlegg- og riggområde samt institusjon. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Opprettelse av eiendom (saksnr. DELE-25/82194):
Det er søkt om opprettelse av ny grunneiendom til bolig på omtrent 530 kvm fra gnr/bnr 16/76. Området det gjelder er sørvest på sameiets tomt, med formål om å senere kunne etablere en enebolig på omsøkt parsell. Per 03.10.2025 ga kommunen avslag på søknaden med bakgrunn iblant annet plan- og bygningslovens § 26-1 og KPA § 10-4. Det ble gitt et nytt avslag på søknaden per 09.12.2025. Per april 2026 ble dette oversendt klage til byråd for byutvikling vedrørende avslag på søknad om opprettelse av ny eiendom.

Forretningsfører opplyser at sameiet kan ikke motsette seg planlagt fradeling av eiendom på tomtens sørvestlige del, og at omsøkt parsell gis rett til å anlegge støyskjerm inntil 0 meter fra felles eiendomsgrense. I forbindelse med søknad om fradeling av tomt har det blitt etablert en voll mot Kochhaugvegen som skal bli fundament for støyskjerm. Støyskjermen skal bekostes av Hørløcks veg AS og er planlagt som en del av tiltaket med formål å redusere utendørs støynivå.

Konferer megler for ytterligere informasjon.

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

Legalpant
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

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

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 000 000,00 (Prisantydning)

————————————————
2 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
50 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
51 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
63 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
2 051 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 063 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende medfølger i handelen:
- Garderobeskap på soverommet
- Integrerte hvitevarer på kjøkken
- Fastmonterte lamper

Videre kan vaskemaskin og kombinert kjøl- og fryseskap medfølge etter ønske.

Eier
Maja Margrethe Rye Limstrand

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 2,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 40 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 40 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning kr 2 950,- (pr. stk./pr. time), Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (1 stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 3 000, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 338, Utlegg restanser på kommunale avgifter kr 180, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr kr 6 725.

Sum vederlag kr. 98 490
Sum utlegg og andre utgifter kr. 15 088
Totalt kostnadsoverslag kr. 113 578

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

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

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

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

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

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

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

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

Om meglerforetaket
Ansvarlig megler: Christian Schjetne
Eiendomsmeglerfullmektig: Aurora Marie Fredriksen

Dato salgsoppgave
16.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Hørløcks veg 68, 7058 CHARLOTTENLUND 02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hørløcks veg 68	Hørløcks veg 68	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2024.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen siden september 2024.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93100657

Informasjon om selger

Selger

Limstrand, Maja Margrethe Rye

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det ble byttet vindu på soverommet før overtakelse.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Usikker da det ble gjort av tidligere eier.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt ny kurs til platetopp og satt inn komfyrvakt.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Aalmo

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Satt opp nytt sikringsskap og seksjonert strøm til alle leiligheter. Gjort i regi av sameiet.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Melhus elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bygge eiendom på tom tomt ved boligen.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Ekstra stikkontakt satt opp i forlengelse fra original stikkontakt på kjøkken.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Satt opp ny varmtvannstank i 2025, i regi av sameiet.

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 32785712

Side 6

Egenerklæringsskjema

Name
Maja Margrethe Rye Limstrand

Date
2026-09-02

Identification

Maja Margrethe Rye Limstrand

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

Hørløcks veg 68
7058 CHARLOTTENLUND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1973

BRA: 33 m^2
BRA-i: 28 m^2

Rapportdato: 19.8.2026 (Gyldig til 19.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	7	0	2

Supertakst

GNR: 16 BNR: 76 SNR: 7

Kjartan Korshavn
Takstmann/ Byggmester
Takst-Forum Trøndelag AS

kk@tft.no
416 05 438

Hørløcks veg 68
7058 Charlottenlund

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. stedvis værslitasje/ malingsavflass med behov for vedlikehold, dører som tar i karm og alder på baderomsvindu.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. ukjent alder.
Vannledninger	- fordelerskap mangler frontdeksel. - på grunn av ukjent alder og historikk har vannrør nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon iht. standardens alderskriterier.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	TG-2 er satt pga. fallforhold/ stedvis flatt gulv i dusjsone.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder, fordelerskap i våtsone og ukjent løsning/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør for god vannsikkerhet.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 er satt pga. manglende funksjon i avtrekk og manglende tilluft.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon iht. standardens beskrivelser av tilstrekkelig dokumentasjon av våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder er felles for flere boenheter og er derfor ikke videre vurdert.
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGiU er satt pga. manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.8.2026

Rapportdato
19.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Maja Margrethe Limstrand**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Mikael Sveås**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel: **Takstmann/ Byggmester**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **416 05 438**
Epost: **kk@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Hørløcks veg 68, 7058 Charlottenlund**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **16** Bruksnr: **76** Festenr:
Seksjonsnr: **7** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0105**

Byggeår: **1973** - Kilde: Matrikkel
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet etablert i 1. etasje i et leilighetsbygg oppført i én etasje over sokkel. Over grunnmuren er det etablert en trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende panel, med innslag av fasadeplater. Taket har valmtaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**28**	**28** Stue/ kjøkken, bad og soverom.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**33**	**28**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 5m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2



Eksempelbilde av malingsavflass.



Eksempelbilde av malingsavflass.

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Innerdører og ytterdør av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Selger opplyser at soveromsvindu ble skiftet i 2024. Det ble påvist datostempling i glass fra 1988 og 2003. Ukjent årstall på dører.

Er det påvist punkterte glass? **Nei**

Punkterte glass kan være vanskelig å påvise, punktering er et aldringsfenomen og er påregnelig på eldre vinduer.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? **Ja**

Observerte avvik:
- Malingsavflass.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Vindu på bad har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon iht. standardens alderskriterier.

Oppsummering — **TG-2**

Det ble registrert værslitte overflater/ malingsavflass på utvendig omramminger og enkelte vinduskarmer med behov for vedlikehold. Dører tar i karm og anbefales justert for optimal funksjon. Baderomsvindu har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funkjsjon iht. standardens alderskriterier.
TG-2 er satt pga. stedvis værslitasje/ malingsavflass med behov for vedlikehold, dører som tar i karm og alder på baderomsvindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type **Betongdekke**

Resultat skjevhetsmåling

Ved enkel nivellering ble det registrert ca 10mm totalt avvik på stue/ kjøkken.

Oppsummering — **TG-1**

Ved stikkprøvekontroll av minst to tilfeldige rom ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. Målt lokalt avvik er <15mm og totalt avvik <30 mm pr. målte rom.

6.3 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2025.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? **Nei**

Oppsummering overflater og innredning — **TG-1**

Innredningen fremstår i normal tilstand med normale bruksslitasjer iht. alder.

Type avtrekk **Mekanisk**

Er det registrert avvik på avtrekk? **Nei**

Oppsummering avtrekk — **TG-1**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? **Ikke kontrollert**

Byggesaksmappe er ikke fremlagt/ kontrollert og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? **Nei**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Ikke kontrollert**

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? **Ikke relevant/finnes ikke**

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**

Ukjent historikk/ omfang.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

På grunn av ukjent alder og historikk har avløpsrør nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon iht. standardens alderskriterier.

Oppsummering — **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. På grunn av ukjent alder og historikk har avløpsrør nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon iht. standardens alderskriterier.
TG-2 er satt pga. ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å søke konkret kjennskap til årstall og historikk, da avløpsrør er en bygningsdel med begrenset levetid, evt. tiltak vurderes deretter.

6.6 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Ukjent historikk/ omfang.

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fordelerskap mangler frontdeksel.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- På grunn av ukjent alder og historikk har vannrør nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon iht. standardens alderskriterier.

Oppsummering — **TG-2**

Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/ veggjennomføringer. Det ble registrert stengeventiler på kjøkken. Selger opplyser at hovedstoppekran er plassert i felles kjeller, ikke videre undersøkt eller funksjonstestet da denne trolig stenger vannet til flere leiligheter.
Fordelerskap er plassert under servant på bad, det er ikke etablert frontdeksel/ sprutdeksel, med risiko for skader på tilstøtende bygningsdeler ved en evt. lekkasje.
TG-2 er satt pga. ukjent alder, manglende frontdeksel til fordelerskap og manglende hovedstoppekran innvendig i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å søke kjennskap til årstall/ historikk da vannledninger er en bygningsdel med begrenset levetid, evt. tiltak vurderes deretter. Etablering av frontdeksel/ sprutdeksel anbefales. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere egen hovedstoppekran innvendig i leiligheten.

6.7 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på vegg mot bad.

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

Det ble kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for "Ny kurs platetopp og komfyrvakt, ca. 13 m." datert 16.12.2025.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Selger opplyser at sikringene løste ofte ut tidligere, men har ikke løst ut etter skifte av platetopp/ komfyr.	
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

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

Selger opplyser at stikkontakt på kjøkken er utført av ufaglært/ egeninnsats. Det gjøres oppmerksom på at det kun foreligger dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget/ arbeid utført i regi av nåværende eier. Ukjent historikk og omfang på arbeider utført tidligere.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for store deler av anlegget, opplysninger om ufaglært arbeid samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll (NEK 405-2/ NEK 405-3) av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering — **TG-IU**

Varmtvannsbereder er felles for flere boenheter og er derfor ikke videre vurdert.

6.9 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Naturlig ventilering med periodisk avtrekk fra kjøkken.	

Oppsummering — **TG-1**

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

6.10 Våtrom: Bad — TG-2



Eksempelbilde av fordelerskap i våtsone og glipper mellom fordelerskap og vegg.



Eksempelbilde av eldre monteringshull i dusjsonen.

Generell beskrivelse	
Badet har flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at badet ble oppgradert i ca. 2004, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Årstall kan derfor avvike.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Hullyd under flis.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv — **TG-2**

Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 30mm fra topp flis foran dør til topp slukrist. Deler av dusjsonen har flatt gulv, slik at vannansamlinger ved dusjing er påregnelig. Det ble registrert stedvis hullyd (manglende heft mot underlag) i enkelte gulvflis, vurderes ikke å være spesielt vesentlig, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet.
TG-2 er satt pga. fallforhold/ stedvis flatt gulv i dusjsone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Svabring etter dusjing er påregnelig.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Annet**
Rustfritt stål og plast.	

Type tettesjikt	**Annet**

Ukjent tettesjikt og utførelse.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Løsningen, evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fordelerskap er plassert i våtsone. Eldre monteringshull synlig i overflater i dusj.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Tettesjikt har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon iht. standardens alderskriterier. Det bemerkes at fordelerskap er plassert i våtsone og har glipper/ er utett, under servant. Det ble registrert enkelte eldre monteringshull, fylt med fugemasse i dusjsone. Det er ukjent løsning, evt. oppbrett av tettesjikt ved dør.
TG-2 er satt pga. alder, fordelerskap i våtsone og ukjent løsning/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør for god vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere et dusjkabinett, for å begrense overflater belastningen med fritt vann som et forebyggende tiltak, pga. alder.
Forebyggende tiltak/ tetting rundt fordelerskap anbefales. Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning/ oppbrett av tettesjikt ved dør anbefales da evt oppbrett av membran under flis ikke er dokumentert. Evt. tiltak vurderes deretter. Undersøke utførelsen ved tettingen ved eldre monteringshull.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr — **TG-1**

Selger har etter befaringsdagen foretatt utskifting til et gjenbrukt servantskap, dokumentert med bilder på mail. Ikke kontrollert av undertegnede.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende funksjon.

Oppsummering ventilasjon — **TG-2**

Avtrekk ble testet med papir og det ble ikke registrert sug i kanalen. Videre er det ikke etablert tilluft ved dør.
TG-2 er satt pga. manglende funksjon i avtrekk og manglende tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke årsak til manglende funksjon i avtrekk, og utbedre dette. Det anbefales å etablere tilluftsspalte ved dør.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**
Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

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

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsone grenser mot yttervegg og nabo. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.
TGiU er satt pga. manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon — **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon iht. standardens beskrivelser av tilstrekkelig dokumentasjon.
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon iht. standardens beskrivelser av tilstrekkelig dokumentasjon av våtrom.

enova

Energiattest

E

Adresse	
Hørløcks veg 68, 7058 CHARLOTTENLUND	
Dato for energimerking **17.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333735**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182187534**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **76**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0105**



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 **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **28,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **28,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **238,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **255,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 148 kWh**

A G E

Hørløcks veg 68, 7058 CHARLOTTENLUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Hørløcks veg 68, 7058 CHARLOTTENLUND



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Årsmelding for 2025
Sameiet Hørløcks Veg 68

Styret har i perioden bestått av

Styrets leder	Charles Hagen Williamsen
Styremedlem	Kais Mirzai
Styremedlem	Tonje Frich Nordheim
Varamedlem	Inge Lilleøkdal
Varamedlem	Sandra Eide

Styremøter

I løpet av 2025 har det vært avholdt 3 styremøter.

Andre forhold

Det ble innhentet tilbud på etablering av ladepunkter på husets sydlige fasade. Tiltaket kan gjennomføres ved å omrokere parkeringsplassene med skråparkering, og det er mulig å etablere inntil fem ladepunkter, og pris per punkt er 15.000. Strøm belastes den enkelte sameiere individuelt. Fire sameiere ønsker å være med.

Det har blitt etablert en voll mot Kochhaugvegen som skal bli fundament for støyskjerm. Støyskjermen skal bekostes av Hørløcks veg AS som et rekkefølgekrav når tomt mot Hørløcks veg blir godkjent fradelt. Trondheim kommune har motsatt seg dette, men vedtaket har blitt påklaget.

Det er et problem at leietakere og/eller sameiere ikke sorterer avfall i tilstrekkelig grad. Om dette ikke blir forbedret, må det anskaffes større avfallsdunker med dertil økende fellesutgifter for sameierne.

Trondheim, den 26. mars 2026

Styret i Hørløcks veg 68

Resultatregnskap

Sameiet Hørløcks Veg 68
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Oppstartsinntekter		44 000	88 000	0	0
Diverse driftsinntekter	2	91 300	0	0	0
Felleskostnader		124 290	59 985	122 800	159 700
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		38 214	0	0	79 000
Sum inntekter		**297 804**	**147 985**	**122 800**	**238 700**
Forretningsførerhonorar		50 635	8 750	37 000	38 000
Andre honorarer og kontingenter		1 438	2 656	0	0
Kommunale avgifter og renovasjon		0	0	3 000	0
Administrasjons- og møteutgifter		726	314	1 000	1 400
Vakthold/ alarm/ internkontroll		0	0	6 300	6 300
Vedlikehold/ drift	3	117 318	0	12 500	41 000
Energikostnader		19 303	7 732	7 000	10 000
Fellesavtale TV og bredbånd		68 923	0	0	79 000
Forsikring		46 186	14 921	31 000	40 000
Avsetning framtidig vedlikehold	4, 5	22 000	22 000	22 000	20 000
Gebyr og bankomkostninger		3 207	1 909	3 000	3 000
Oppstartskostnader		0	22 000	0	0
Sum driftskostnader		**329 736**	**80 282**	**122 800**	**238 700**
Driftsresultat		**-31 932**	**67 703**	**0**	**0**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		717	614	0	0
Annen finansinntekt		1 691	0	0	0
Finansresultat		**2 408**	**614**	**0**	**0**
Resultat		**-29 524**	**68 317**	**0**	**0**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	6	-29 524	68 317	0	0
Sum overføringer		**-29 524**	**68 317**	**0**	**0**

Balanse pr 31. desember

Sameiet Hørløcks Veg 68
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		80 822	14 746
Andre fordringer		0	31 203
Sum fordringer		**80 822**	**45 949**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	4, 5	5 770	52 555
Sum omløpsmidler	**7**	**86 592**	**98 503**
Sum eiendeler		**86 592**	**98 503**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2, 6	38 793	68 317
Sum opptjent egenkapital		**38 793**	**68 317**
Sum egenkapital		**38 793**	**68 317**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	4, 5	44 000	22 000
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**44 000**	**22 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 417	454
Annen kortsiktig gjeld		2 381	7 732
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**3 799**	**8 186**
Sum gjeld		**47 799**	**30 186**
Sum egenkapital og gjeld		**86 592**	**98 503**

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Hørløcks Veg 68

Charles Hagen Williamsen	Tonje Frich Nordheim	Kais Mirzai
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Hørløcks Veg 68

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom gjenvinnbart beløp av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Fordringer
Restanser husleie og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende
Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Inntekter
Leieinntekter faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier.

Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Om virksomheten
Foretaket er et sameie i Trondheim kommune.
Sameiet drives fra Hørløcks veg 68, 7058 CHARLOTTENLUND

Note 2 Diverse driftsinntekter

Sameiet har hatt oppgradering av ny varmtvannsbereder som er dekket av beboerne.

Note 3 Vedlikehold/drift

Det er i løpet av året utført større og mindre vedlikehold på sameiets eiendom.
Dette vedlikeholdet omfatter blant annet:

Tilkobling varmtvannstank	4 695
Pukk	3 347
Ny MS tank/ ekspasjonskar + reduksjonsventil	70 619
Tette avløpsrør / spyling leilighet pga betongbit i rør	38 657
Sum	**117 318**

Note 4 Andre avsetninger for forpliktelser

	2025	2024
Avsetning til fremtidig vedlikehold 1.1	22 000	
Årets avsetning til vedlikehold	22 000	22 000
Avsetning til fremtidig vedlikehold 31.12	**44 000**	**22 000**

Sameiet har i årsmøte vedtatt å foreta en periodisk avsetning til dekning av fremtidige kostnader til vedlikehold. Midlene er overført til en bundet bankkonto. Opptjente renteinntekter knyttet til denne bankkontoen kan også benyttes til å dekke fremtidige vedlikeholdskostnader og skal da også vises som en økning av vedlikeholdsfondet i regnskapet. Benyttelse av midlene krever vedtak av sameiets styre.

Note 5 Bankinnskudd

Avsetning vedlikehold 2025 blir overført egen bankkonto i 2026

Note 6 Egenkapital

EK 1.1	68 317
Årets resultat	-29 524
EK 31.12	**38 793**

Note 7 Disponible midler

Disponible midler 1.1.	90 317
Årets resultat	-29 524
Endring vedlikeholdsfond	22 000
Årets endring i disponible midler	60 793
Disponible midler 31.12.	**82 793**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Budsjett 2026

Sameiet Hørløcks Veg 68
Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	**2025**	**Regnskap pr august 2025**	**Regnskap 2024**
Oppstartsinntekter	0	0	44 000	88 000
Diverse driftsinntekter	0	0	91 300	0
Felleskostnader	159 700	122 800	79 462	59 985
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	79 000	0	12 738	0
Sum inntekter	**238 700**	**122 800**	**227 500**	**147 985**
Forretningsførerhonorar	38 000	37 000	41 622	8 750
Andre honorarer og kontingenter	0	0	1 438	2 656
Kommunale avgifter og renovasjon	0	3 000	0	0
Administrasjons- og møteutgifter	1 400	1 000	0	314
Vakthold/ alarm/ internkontroll	6 300	6 300	0	0
Vedlikehold/ drift	41 000	12 500	117 318	0
Energikostnader	10 000	7 000	11 993	7 732
Fellesavtale TV og bredbånd	79 000	0	43 887	0
Forsikring	40 000	31 000	30 140	14 921
Avsetning framtidig vedlikehold	20 000	22 000	0	22 000
Gebyr og bankomkostninger	3 000	3 000	1 705	1 909
Oppstartskostnader	0	0	0	22 000
Sum driftskostnader	**238 700**	**122 800**	**248 103**	**80 282**
Driftsresultat	**0**	**0**	**-20 603**	**67 703**
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	0	0	0	614
Finansresultat	**0**	**0**	**0**	**614**
Resultat	**0**	**0**	**-20 603**	**68 317**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	68 317
Sum overføringer	**0**	**0**	**0**	**68 317**

Orgnr: 933965988 - Utarbeidet den 27.10.2025 av Kjeldsberg Boligforvaltning AS

VEDTEKTER

FOR SAMEIET I HØRLØCKS VEG 68

Vedtatt i konstituerende årsmøte 26.06.2024

I medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31 (sist endret 01.01.2014)

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hørløcks Veg 68, og har gårdsnummer 16 og bruksnummer 76 i Trondheim kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.11.2023. Sameiet består av 10 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1. Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Framleie skal godkjennes av sameiets styre. Dette gjelder ikke der det er egen utleieenhet.

2.4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.4.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Per i dag er utvendig areal på eiendommen angitt som fellesareal. Seksjon 1 og 2 gis rett til eksklusive utearealer på eiendommen iht. vedlagt kart i vedlegg D1 som viser eksklusivt uteareal.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er

nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Seksjonseier som har eksklusiv bruksrett til uteareal ved sin bolig, kan ikke motsette seg at øvrige seksjonseiere får adgang til felles sikringsskap.

2.4.2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2.4.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Utvendige arealer (trapper, gårdsplasser, plen osv.) skal til enhver tid være ryddige og velstelte.

Alle boligenheter sørger for egen avfallshåndtering.

Næringsenhet i 1.etasje (herav seksjon 2) gis rett av sameiet til å kunne bruksendres til bolig. Eier av enheten plikter å selv ordne med nødvendige søknader og kostnader for godkjenning til omgjøring av formål. Felles strømskap må i søknadsprosessen inngå som sameiets fellesareal med egen adkomst.

Sameiet gir seksjon 1 rett til å dele seksjonen i 2, herav ved et horisontalt skille mellom sokkel og 1.etasje. Kostnader og søknader i forbindelse med reseksjonering må selv dekkes av seksjonseier.

Seksjon 1 og 2 gis rett til å etablere carport på eiendommen. Dersom seksjon 1 deles vil ny seksjon også ha rett til å etablere parkeringsplass med eksklusiv bruksrett i carport. Aktuelle seksjonseiere deler på kostnadene i forbindelse med etablering av carport.

Det er lagt til rette for 10 parkeringsplasser på området. Seksjon 1 har kjøpt 2 p-plasser, seksjon 2, 3, 7 og 8 har kjøpt en parkeringsplass hver. Styret fører oversikt over endringer og varsler forretningsfører om dette. Oppdatering gjøres i vedtektene uten årsmøtevedtak.

Sameiet kan ikke motsette seg planlagt fradeling av eiendom på tomtens sørvestlige del. Omsøkt parsell gis rett til anlegge støyskjerm inntil 0 meter fra felles eiendomsgrense.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Utvendige arealer (trapper, gårdsplasser, plen osv.) skal til enhver tid være ryddige og velstelte.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder. For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk. Kostnader for utvendig vedlikehold fordeles på samme brøk som styrets fordeling.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligseksjonseier og seksjonseier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg. I seksjonseier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter seksjonseierbrøk.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

6.2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7.1 Det velges en styreleder, 2 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av 8 forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en samesier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Seksjonseier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder seksjonseier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike seksjonseier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31, sist endret 01.01.2014.

Vedtatt på konstituerende årsmøte 26.06.2024

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/83110-18

STEINLAND MULTIPLAN AS

Tempevegen 23
7031 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Erlend Lyngstad Hovind	BYGG-24/83110 oppgis ved alle henvendelser	Martin Haugum	16.09.2025

Hørløcks veg 68, ferdigattest for bruksendring fra bo- og servicesenter til bolig for hele eiendommen

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	16/76/0/0
Bygningsnummer:	182187534
Ansvarlig søker:	STEINLAND MULTIPLAN AS
Tiltakshaver:	HØRLØCKS VEG 68 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Erlend Lyngstad Hovind
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: snittegninger
fasadetegninger
plantegning, ny
Situasjonsplan

Kopimottaker: HØRLØCKS VEG 68 AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-24/83110	Dato 16.09.2025

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.09.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder bruksendring fra bo- og servicesenter til bolig slik det er beskrevet i vedtak BYGG-24/83110-7, datert 14.01.2025.

Vi viser også til vedlagte tegninger som lå til grunn for godkjenningen.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

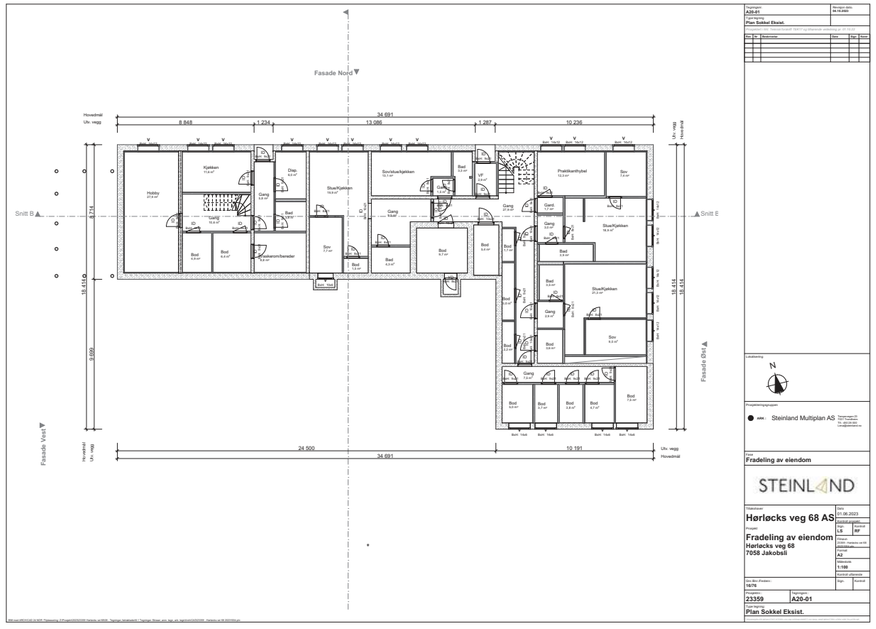
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-24/83110	Dato 16.09.2025

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Prosjektnr.
A20-01

Revisjon dato
04.06.2023

Plan/Snitt
Plan Sokkel Eksist.

Rev. dato	Rev.	Revisjonstype	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Lokalisering

N

Prosjekterende/ansvarlig

Steinland Multiplan AS

Fase
Fradeling av eiendom

STEINLAND

Tiltakshaver
Hørløcks veg 68 AS

Dato
04.06.2023

Prosjekt
Fradeling av eiendom
Hørløcks veg 68
7058 Jakobsli

Målestokk	Målform
1:5	M²

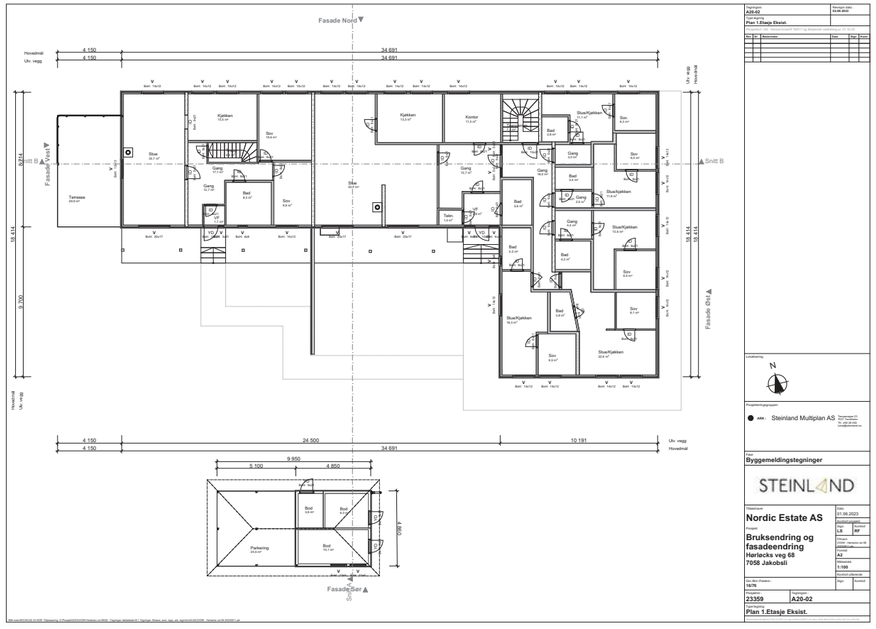
Format
A3

Kartreferansesystem
1/1000

Sos./Gnr./Festenr./...	Bnr.	Fnr./Snr.
1676		

Tegningsnummer	Tegningsnavn
23359	A20-01

Detaljnivå
Plan Sokkel Eksist.



Prosjektnr.
A20-02

Revisjon dato
04.06.2023

Plan/Snitt
Plan 1.Etasje Eksist.

Rev. dato	Rev.	Revisjonstype	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Lokalisering

N

Prosjekterende/ansvarlig

Steinland Multiplan AS

Fase
Byggemeldingstegninger

STEINLAND

Tiltakshaver
Nordic Estate AS

Dato
04.06.2023

Prosjekt
Bruksendring og fasadeendring
Hørløcks veg 68
7058 Jakobsli

Målestokk	Målform
1:5	M²

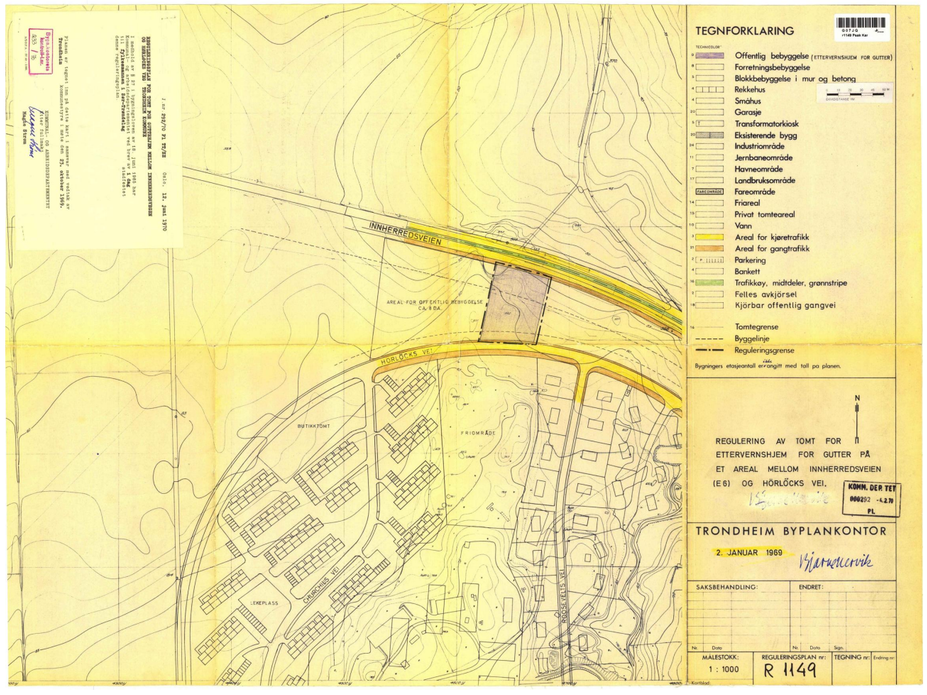
Format
A3

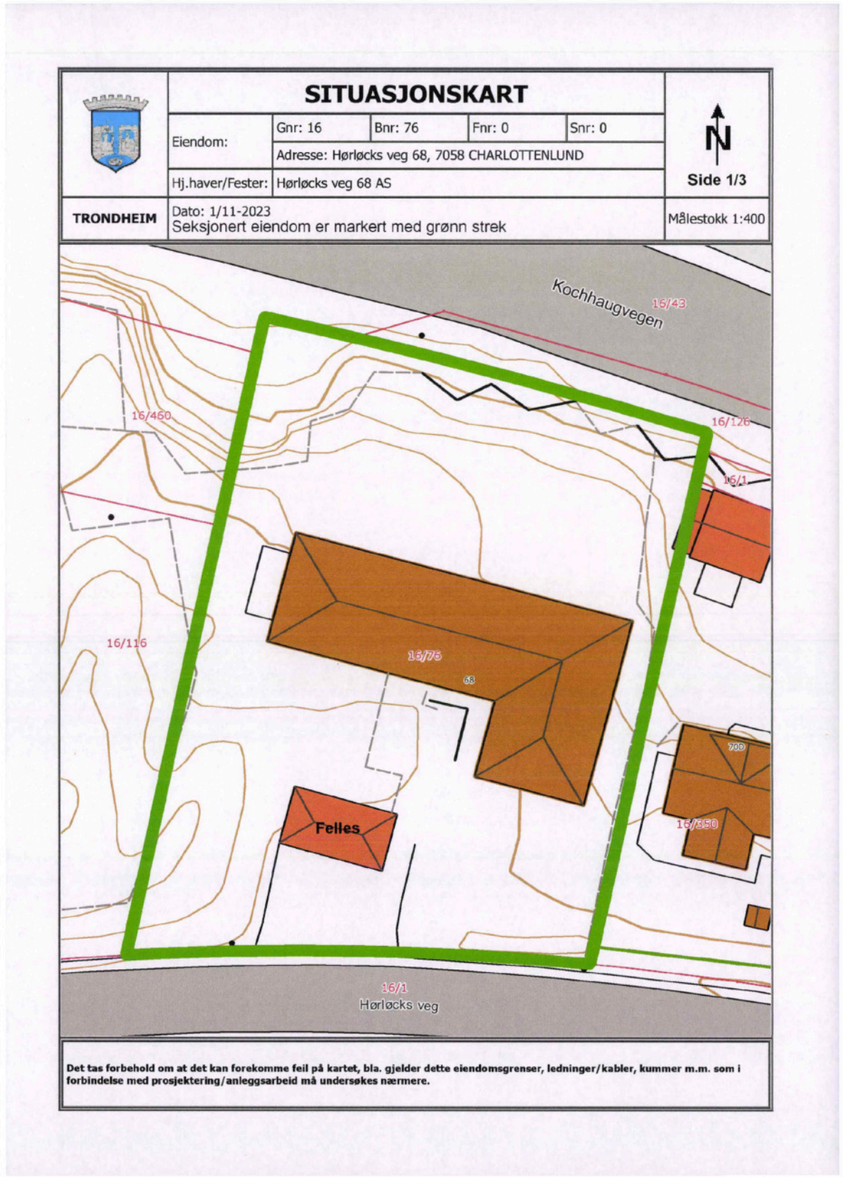
Kartreferansesystem
1/1000

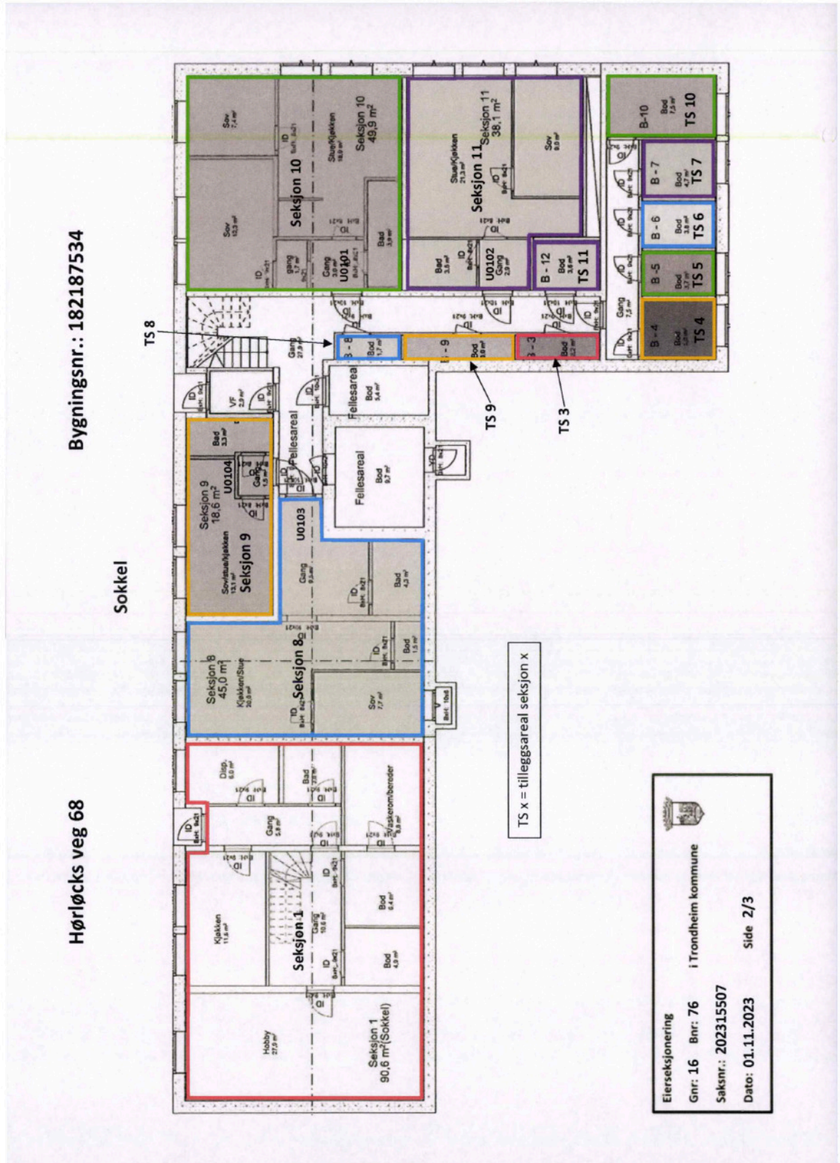
Sos./Gnr./Festenr./...	Bnr.	Fnr./Snr.
1676		

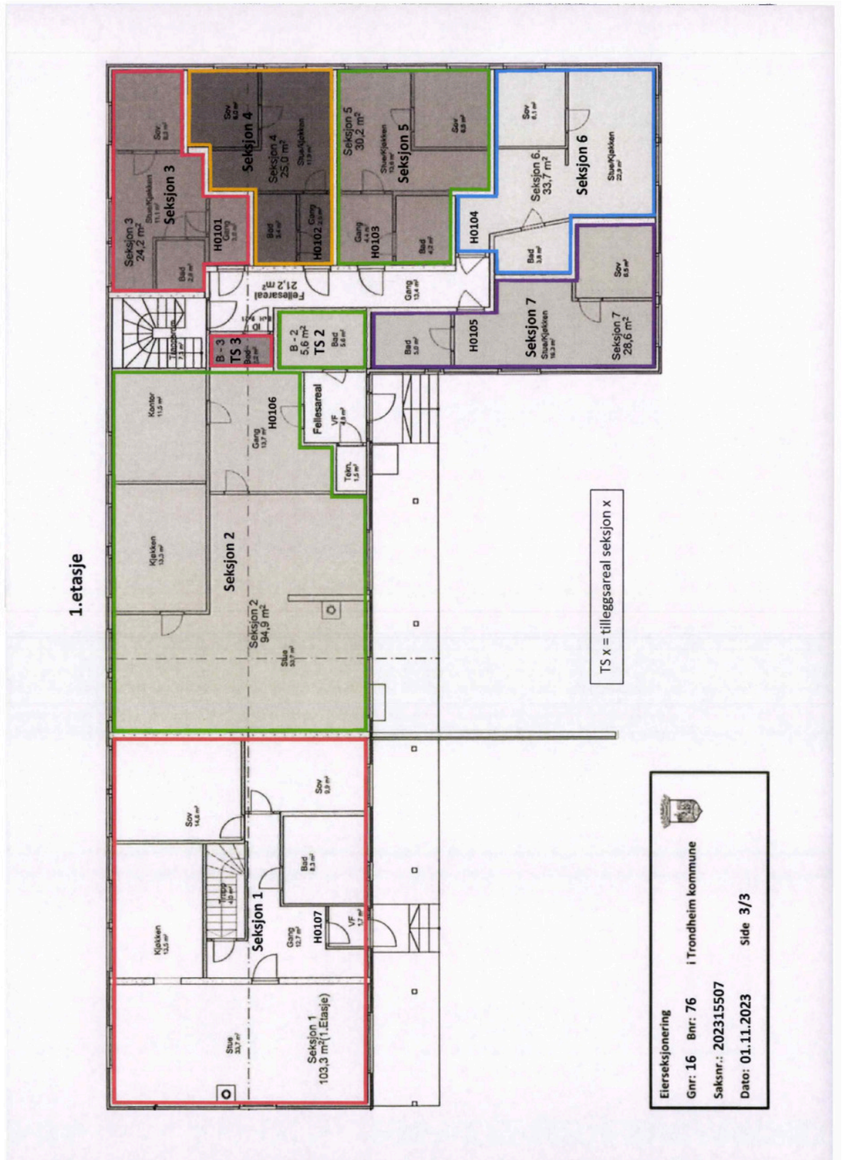
Tegningsnummer	Tegningsnavn
23359	A20-02

Detaljnivå
Plan 1.Etasje Eksist.


TEGNFORKLARING
Offentlig bebyggelse (ETTERVERNSHJEM FOR GUTTER)
Forretningsbebyggelse
Blokkbebyggelse i mur og betong
Rekkehus
Småhus
Garasje
Transformatorkiosk
Eksisterende bygg
Industriområde
Jernbaneområde
Havneområde
Landbruksområde
Fareområde
Friareal
Privat tomteareal
Vann
Areal for kjøretrafikk
Areal for gangtrafikk
Parkering
Bankett
Trafikkøy, midtdeler, grønnstripe
Felles avkjørsel
Kjørbar offentlig gangvei
Tomtegrense
Byggelinje
Reguleringsgrense
Bygningers etasjeantall ervrangitt med tall på planen.
N
REGULERING AV TOMT FOR ETTERVERNSHJEM FOR GUTTER PÅ ET AREAL MELLOM INNHERREDSVEIEN (E6) OG HØRLØCKS VEI.
KOMM. DER TET
TRONDHEIM BYPLANKONTOR
2. JANUAR 1969
SAKSBEHANDLING:
ENDRET:
MÅLESTOKK:
1 : 1000
REGULERINGSPLAN nr.
R 1149
TEGNING nr.
INNHERREDSVEIEN
HØRLØCKS VEI
BUTIKKTOMT
FRIOMRÅDE
LEKEPLASS
GARASJER
AREAL FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE C.S.B.A.


SITUASJONSKART
Eiendom:
Gnr: 16
Bnr: 76
Fnr: 0
Snr: 0
Adresse: Hørløcks veg 68, 7058 CHARLOTTENLUND
Hj.haver/Fester:
Hørløcks veg 68 AS
TRONDHEIM
Dato: 1/11-2023
Seksjonert eiendom er markert med grønn strek
Side 1/3
Målestokk 1:400
Kochhaugvegen
16/43
16/460
16/126
16/1
16/116
16/76
68
Felles
16/250
16/1
Hørløcks veg
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


Bygningsnr.: 182187534
Sokkel
Hørløcks veg 68
TS 8
TS 9
TS 3
TS x = tilleggsareal seksjon x
Eierseksjonering
Gnr: 16 Bnr: 76 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202315507
Dato: 01.11.2023 Side 2/3


1.etasje
TS x = tilleggsareal seksjon x
Eierseksjonering
Gnr: 16 Bnr: 76 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202315507
Dato: 01.11.2023 Side 3/3

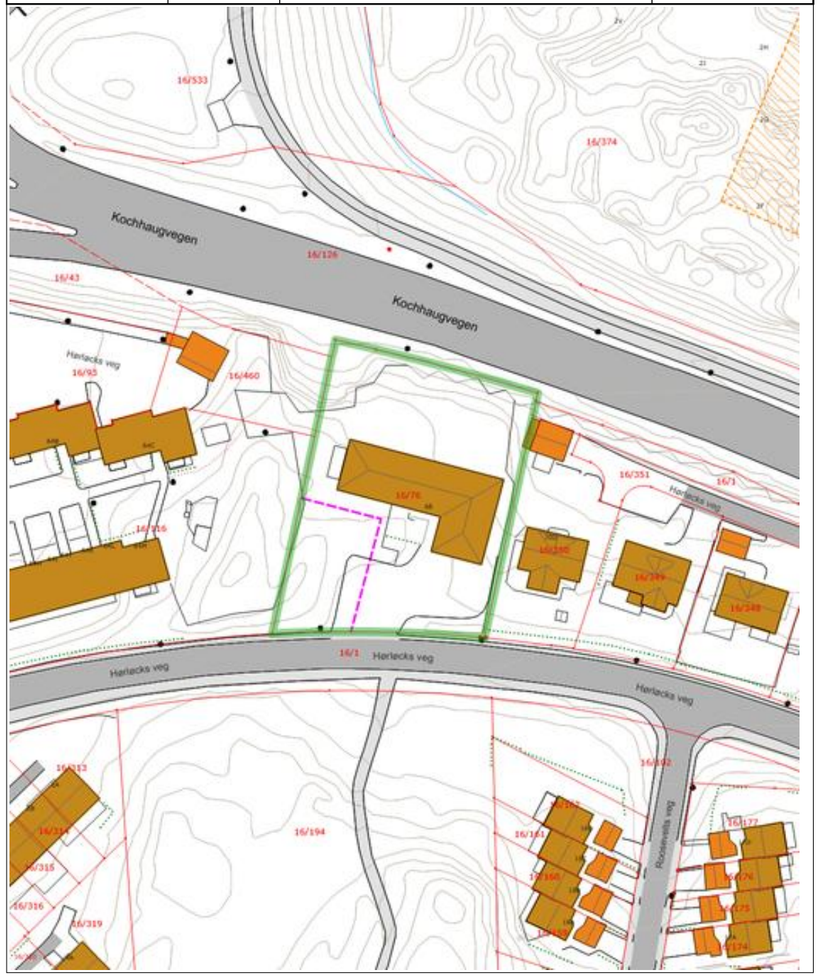
Vedlegg

Trondheim

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hørløcks veg 68 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

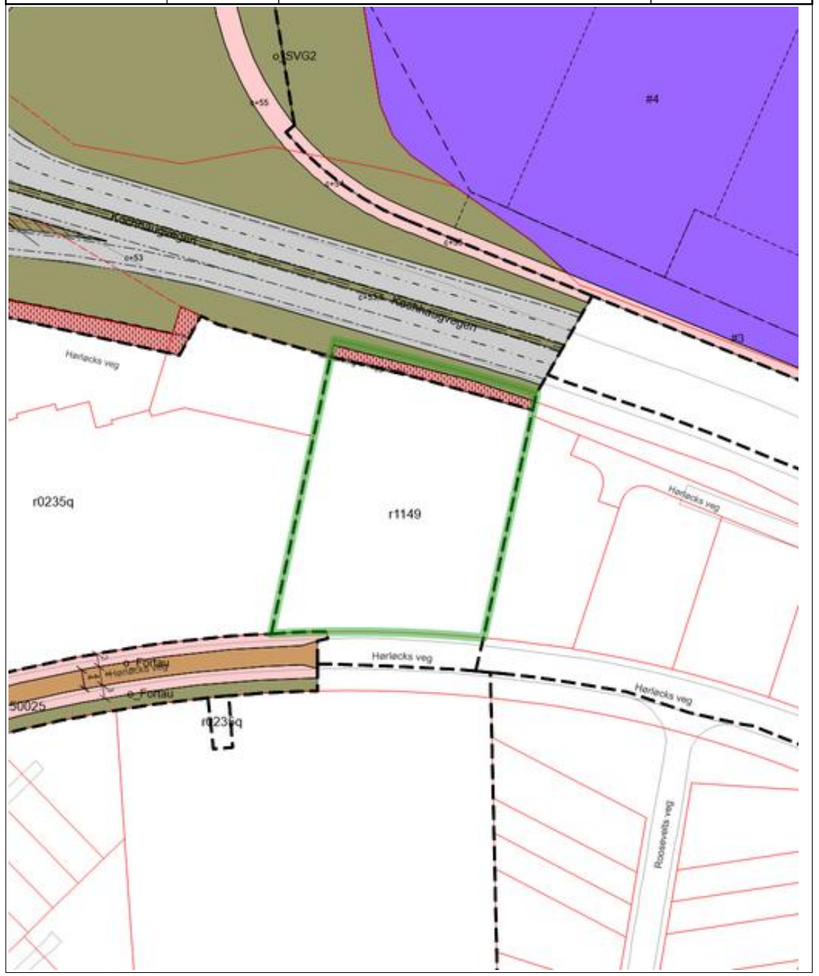


Tegnforklaring

Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet
Teiggrensepunkt	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Skjerm
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Sti	Byggetiltak	Søknad om deling etter 2014 (linje)
Takoverbygg	Bolig	Garasje og uthus
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Sti	Europaveg gatenavn .	Riksveg gatenavn .
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Kanal og grøft	Høydekurve	Høydekurve
Gang- og sykkelveg	Veg	Trapp
Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo	

16.09.2026 14:36:41 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hørløcks veg 68 7058 CHARLOTTENLUND			
	Annen info:				



Tegnforklaring

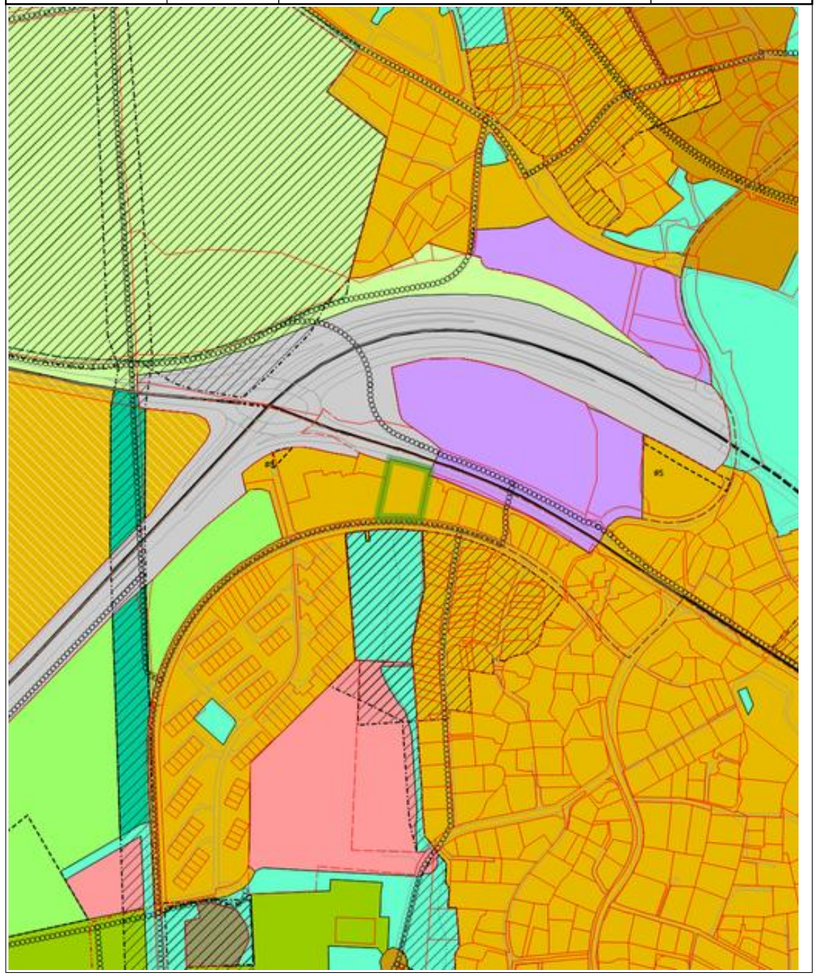
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Europaveg gatenavn .
- Riksveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Frisikt
- Institusjon
- Næringsvirksomhet
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivanlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 16	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hørløcks veg 68 7058 CHARLOTTENLUND			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Framtidig blå/grønnstruktur
- Framtidig LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Jernbane - på bakken
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg bru
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Forsvaret framtidig
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet
Kontoret vårt finner du i Brøsetvegen 168 som er nærmeste nabo til Strinda / Moholt kirke.

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

Proaktiv Moholt
Brøsetvegen 168, 7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: moholt@proaktiv.no

Vi åpnet kontoret i april 2013. Siden da har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. I tillegg har vi mottatt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

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

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har utmerket seg i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger på tilfredshet i flere år. Både i 2023, 2022 og 2021 var kontoret nest best på landsbasis, og i 2024 ble det også pallplass.

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

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Hørløcks veg 68, 7058 CHARLOTTENLUND. Gnr. 16, bnr. 76, snr. 7 i Sameiet Hørløcks veg 68, oppdragsnr.: 1310260197
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Aurora M. Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
482 93 929
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst
Brøsetveien 168, 7069 TRONDHEIM, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no