

# PROAKTIV



NORDRE HALLSETVEG 88E



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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

### TELEMARK

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



# HALLSET/BYÅSEN

Tiltalende 3-roms leilighet i 2.etg med herlig vestvendt balkong, pent kjøkken og vedovn. Fredelig, men sentralt.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Nordre Hallsetveg 88E, 7023 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 100, bnr. 108, andelsnr. 29, org.nummer 850236682 i Munkvold 1 borettslaget a/l

**Prisantydning:** 2.775.000,-

**Omkostninger:** 9.590,-

**Andel fellesgjeld:** 214.949,-

**Totalpris:** 2.999.539,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Borettslag

**Byggeår:** 1954

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA-i:** 64 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 13 m<sup>2</sup>

**TBA:** 5 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** En parkeringsplass rett utenfor døren. Flere gjesteparkeringsplasser i tunet.

**Tomt:** 4892 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.689,-

**Felleskostnader inkl.:** Felleskostnader som dekker bl.a. drift, avdrag/renter, kabel tv/internett.

**Energimerke:** Energiklasse: Oransje F.

# INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	30	32	37
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
38	45	61	64
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Husordensregler	Vedtekter
72	78		
Regnskap	Budsjema		

”

"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."

Megler: **Lisbeth Kristengård**



**Lisbeth Kristengård**  
Megler  
**Mobil:** 480 07 480  
**E-post:** lk@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

### Nordre Hallsetveg 88E

Proaktiv Eiendomsmegling ved Lisbeth Kristengård har gleden av å presentere denne tiltalende 3-roms leiligheten med fin beliggenhet i 2. etasje.

Leiligheten ligger i et fredelig og etterspurt boligområde med frodige plenområder, internveier og lekeplasser. Lite trafikk i en rolig gate. Tross fredelig beliggenhet nyter man gangavstand til nærbutikker, flotte turområder, offentlig kommunikasjon, samt 3T-treningssenter.

Kvaliteter vi vil fremheve:  
•Vestvendt balkong med ettermiddag- og kveldssol  
•Romslig stue med store

vindusflater  
•Vedovn som varmer på kalde dager  
•Pent kjøkken med mye skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer  
•2 soverom med svært gode løsninger  
•Mye lagringsplass i bod på loft og kjeller  
•God parkeringskapasitet i borettslaget  
•Nærhet til butikk, offentlig kom., Bymarka og skolevei.

*Lisbeth Kristengård*

Megler **Lisbeth Kristengård**

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

Lord Philip Chesterfield



# HALLSET/BYÅSEN

*Kommune: Trondheim / Område: Trondheim-Vest*

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

Proaktiv Eiendomsmegling v/Lisbeth Kristengård har gleden av å presentere denne trivelig 3-romsleiligheten som ligger pent til i 2. etasje i en lavblokk på totalt 3 etasjer. Mange vil nok sette pris på vedfyring som gir god varme på kalde dager og den overbygde balkongen. Den vender mot vest og byr på gode solforhold på ettermiddag samt kveldssol.

Leiligheten ligger i 2. etasje, noe som gjør at den er lett å holde varm siden den nyter godt av oppvarmings-effekten fra underliggende og overliggende leiligheter.

Velkommen på visning av en lys og tiltalende 3-roms på populære og sentrale Byåsen/Munkvoll/Hallset.

Leiligheten ligger i et fredelig og etterspurt boligområde med frodige plenområder, internveier og lekeplasser. Lite trafikk i en



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Munkvoll Linje 42, 52, 105	5 min 🚶 0.4 km
🚊 Munkvoll Linje 9	8 min 🚶 0.6 km
🚊 Selsbakk stasjon Linje R60, R70	15 min 🚶 1.3 km
🚊 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 🚶 7.2 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Hallset Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Coop Prix Rognheim PostNord	8 min 🚶 0.7 km

## VARER/TJENESTER

🛍 Byåsen Butikksenter	8 min 🚶
🏪 Vitusapotek Hallset Hage	6 min 🚶

## SPORT

🏃 Byåsen videregående Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏃 Byåsenhallen Aktivitetshall, fotball	7 min 🚶 0.6 km
🏊 3T-Byåsen	4 min 🚶
🏊 EasyFit Byåsen	9 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Boreal Travel Trondheim	6 min 🚶
---------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



rolig gate. Tross fredelig beliggenhet er det kort avstand til dagligvarehandelen på Rema 1000, Bunnpris og Kiwi. Det er 7-Eleven på Munkvoll. Rema 1000 har butikk på Hallset Hage som også har legekontor, apotek og post.

Meget god offentlig kommunikasjon mot Trondheim sentrum og omegn fra holdeplass for buss og trikk like ved. Hyppige avganger gjør at man kommer seg raskt til alle de store studiestedene og arbeidsplassene i Trondheim. Metrobuss

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

nr.3 som går fra nærmeste busstopp går direkte både til Gløshaugen og Dragvoll.

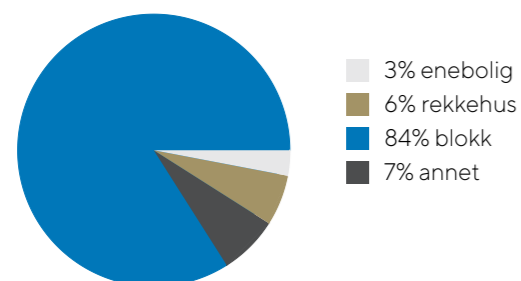
For den aktive er fantastiske Bymarka et selvskrevent utfartsområde med utmerkede turforhold både sommer og vinter. Bademuligheter på Kyvannet, Lianvannet og Haukvannet som er innen sykkelavstand. Særdeles barnevennlig med trygg skolevei til Hallset barneskole og Selsbakkia ungdomsskole, samt flere barnehager i nærheten. Skjermvegen aktivitetspark kan tilby en rekke andre aktiviteter f.eks. skateboardanlegg, frisbeegolf, terrengsykkelløype, griller og mer. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

#### Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av lavblokker og flermannsboliger.



#### BOLIGMASSE



#### SKOLER

Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	7 min 0.6 km
Hallset skole (1-7 kl.) 436 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Dalgård skole (1-10 kl.) 571 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Stavset skole (1-7 kl.) 365 elever, 24 klasser	5 min 2.8 km
Selsbakk skole (8-10 kl.) 356 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	23 min 1.9 km
Byåsen videregående skole 1000 elever	4 min 0.3 km

#### BARNEHAGER

Skjermvegen barnehage (1-5 år) 64 barn	4 min 0.4 km
Byåsen Kirkes barnehage (1-5 år) 60 barn	9 min 0.8 km
Solvangen barnehage (0-5 år) 78 barn	10 min 0.8 km



#### Adkomst

Kjør Byåsveien ut av byen. Ta av mot Munkvoll og kryss trikkeskinnene. Man tar så til venstre inn Nordre Hallsetveg. Eiendommens adresse kan også søkes opp via GPS. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.

# VELKOMMEN TIL NORDRE HALLSETVEG 88E

Vi starter utendørs – boligen har vestvendt balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## BYGGEMÅTE

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/mur, og er kledd med metallplater. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 10.06.2025 fra Takst-Forum Trøndelag AS ved Fredrik Johnsen, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Parkering

En parkeringsplass rett utenfor døren.  
Flere gjesteparkeringsplasser i tunet.



LEILIGHETEN LIGGER I 2.  
ETASJE OG UTSIKT MOT  
BORETTSLAGETS  
GRØNTOMRÅDER

VESTVENDT  
TAKOVERBYGD BALKONG  
SOM HAR GODE  
SOLFORHOLD MED  
ETTERMIDDAG- OG  
KVELDSSOL.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og fremstår lys og tiltalende i sin helhet.

Man møtes av romslig entré/gang med plass til å sette ifra seg sko og muligheter for å henge opp ytterklær.

Det er et innbydende kjøkken fra 2014 med stilren innredning, integrerte hvitevarer og god plass til spisebord. Godt innlys, belysning under overskap og gode arbeidsflater gir utmerkede arbeidsforhold for den som er glad i å lage mat. På kjøkkenet er det opplegg for vaskemaskin.

Stuen er lys og luftig. Store vindusflater gjør at man får et godt innlys og en god atmosfære inn i rommet. God plass for både sofagruppe, spisestue og øvrig møblement. Vedfyring gir lun varme på kalde kvelder. Fra stuen er det utgang gjennom skyvedør til herlig balkong med utsikt over det fredelige tunet. Balkongen er takoverbygd, så man trenger ikke trekke inn under godværsbygene.

Baderommet har fliser på gulv og malt panel på vegger. Badet er utstyrt med et praktisk dusjkabinett, pen servant i innredning og toalett samt speil med led-belysning.

To soverom av god størrelse, det største på hele 11 kvm har svært god garderobeløsninger. Det minste har også godt med garderobeplass samt at det har en knalltøff løsning med en plassbygd Murphybed.

God lagringsplass i boden, 1 på loft og 2 i kjeller. I tillegg er det felles vaskerom hvor man kan benytte seg av vaskemaskin og

tørketrommel.

## Areal

Primærrom: 64 kvm, BRA-i: 64 kvm, BRA-e: 13 kvm, TBA: 5 kvm

Følgende rom inngår i P-rom: Primærrom:  
2. etasje: Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, toalett.

- BRA-i (internt bruksareal): 64 kvm  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 13 kvm  
- Totalt BRA: 77 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Andre etasje:

- Totalt BRA: 64 m<sup>2</sup>  
- BRA-i: 64 m<sup>2</sup>

Kommentar fra takstmann:

Boden i fellesareal er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

2 boden i kjeller på henholdsvis cirka 4 m<sup>2</sup> og 4 m<sup>2</sup>. Det er og en bod på loftet på cirka 5 m<sup>2</sup>.

Deler av arealet på loft er ikke målbar pga lav takhøyde. Ikke målbar areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbar bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt tilstandsrapport avholdt 10.06.2025 fra Takst-Forum Trøndelag AS ved Fredrik Johnsen. Megler har ikke kontrollmålt boligen.

# ENTRÉ/GANG

Man møtes av romslig entré/gang med plass for til å sett ifra seg sko og muligheter for å henge opp ytterklær.



# STUE

Stuen er på ca. 22 kvm. Den har parkett på gulv og vegger i et tidsriktig fargevalg



Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

- TG0: 1 Punkter.
- TG1: 11 Punkter.
- TG2: 5 Punkter.
- TG3: 0 Punkt.

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Toalettrom: Da det ikke er etablert dør mellom WC og bad så vurderes avtrekket på badet å omfatte toalettrommet. TG 2 settes siden det kun er naturlig avtrekk. Det bemerkes at hvis det senere skulle bli aktuelt å skille toalettrom og bad så utløser dette krav om eget avtrekk.

- Vannledninger: Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for alle tappesteder i boenheten. Ved fremtidig oppgradering av vannrør så anbefales det å etablere egen stoppekran. Utover dette så har vannrør nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer.

- Elektrisk: Selger har fremvis samsvarerklæring for diverse arbeider tilknyttet nye stikk og kurs på anlegget i 2020. Utover dette så er det ikke fremvist dokumentasjon på anlegget. På generelt grunnlag så anbefales det en utvidet elkontroll på anlegg uten dokumentasjon.

Våtrom: Bad:

- Tettesjikt, sluk og membran: Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt med større risiko for lekkasjer. Oppbygging av tettesjikt i gulv er ukjent. Det er etablert trepanel med bakenforliggende plastduk på vegger. Dette er å anse som et ikke egnet tettesjikt da trepanel har større risiko for fuktskader samt at plastduk i vegg kan bidra til magasinering av fukt. Utover dette så har eventuelt tettesjikt på bad trolig passert halvparten av forventet levetid. Selv om baderommet fungerer idag så vil en fremtidig oppgradering av rommet være påregnelig, men nøyaktig når dette er



STUEN HAR GOD Plass  
FOR SOFA-, SPISEGRUPPE  
OG ØVRIG MØBLEMENT.  
VEDFYRING VARMER  
GODT PÅ KALDE KVELD

nødvendig er uvisst.

- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Selger informerer om følgende oppgraderinger:

2012:  
-Ny skyvedør og vinduer i hele leiligheten.

2014:  
-Nytt kjøkken  
-Ny varmtvannstank  
-Nytt sikringskapp og nødvendige kurser til kjøkken

2016:  
-Hovedsoverom pusset opp. Nytt laminatgulv og vekkfornyer + maling.

2019:  
-Gjesterom pusset opp. Nye skyvedørgarderobes, ny kurs til strøm i rommet med stikkontakter og lampekontakt i tak med dimmer. Skjult anlegg med trekkerør lagt over himling til stue for evt. fremtidig oppgradering av el-anlegg i stue. Vegger sparklet og malt, finerplater i tak. Plassbygd Murphybed, hyller og nedfellbart skrivebord i bjørkefiner. Nytt gummigulv.

-Nye stikkontakter og kontakt til taklampe med bryter på hovedsoverom.

2020:  
-Nytt integrert kombiskap på kjøkken da det gamle var defekt.  
-Ladestasjoner til elbil opprettet av borettslaget.

2021:  
-Stue: vegger sparklet og malt.  
-Gang: Vegger og tak malt. Nytt gummigulv lagt.  
-Bad: Vegger tak og gulv malt. Montert stoppekraner på rør til blandebeholder av rørlegger. Nytt baderommøbel med servant og blandebeholder. Nytt speil med led-belysning.  
-Kjøkken: vegger malt

2022  
-Restaurering av avløpsrør ble foretatt høsten 2022.

2023  
- Brl har rehabilitert pipeløp, høsten 2023

#### Oppvarming

Elektrisk.  
Vedovn i stue.



### FRA STUEN ER DET SKYVEDØR TIL VESTVENDT BALKONG

Balkongen gir god plass til diverse utemøblement og er et ypperlig oppholdssted på fine sommerdager. .



### Energimerking

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

KJØKKENET HAR EN PEN  
LYS INNREDNING FRA  
IKEA. INNREDNINGEN VAR  
NY I 2014.  
INTEGRETE HVITEVARER  
FØLGER MED.





FRA KJØKKENET ER DET  
FLOTT UTSIKT OVER  
BORETTSLAGETS FINE  
FELLESOMRÅDER.





LYST BAD OG  
TOALETTROM PÅ 3,5 KVM.  
DET HAR FLISER PÅ GULV  
OG MALT PANEL PÅ  
VEGGER.



HOVEDSOVEROM PÅ  
11 KVM. ROMMET HAR  
SVÆRT GODE  
OPPBEVARINGS-  
MULIGHETER



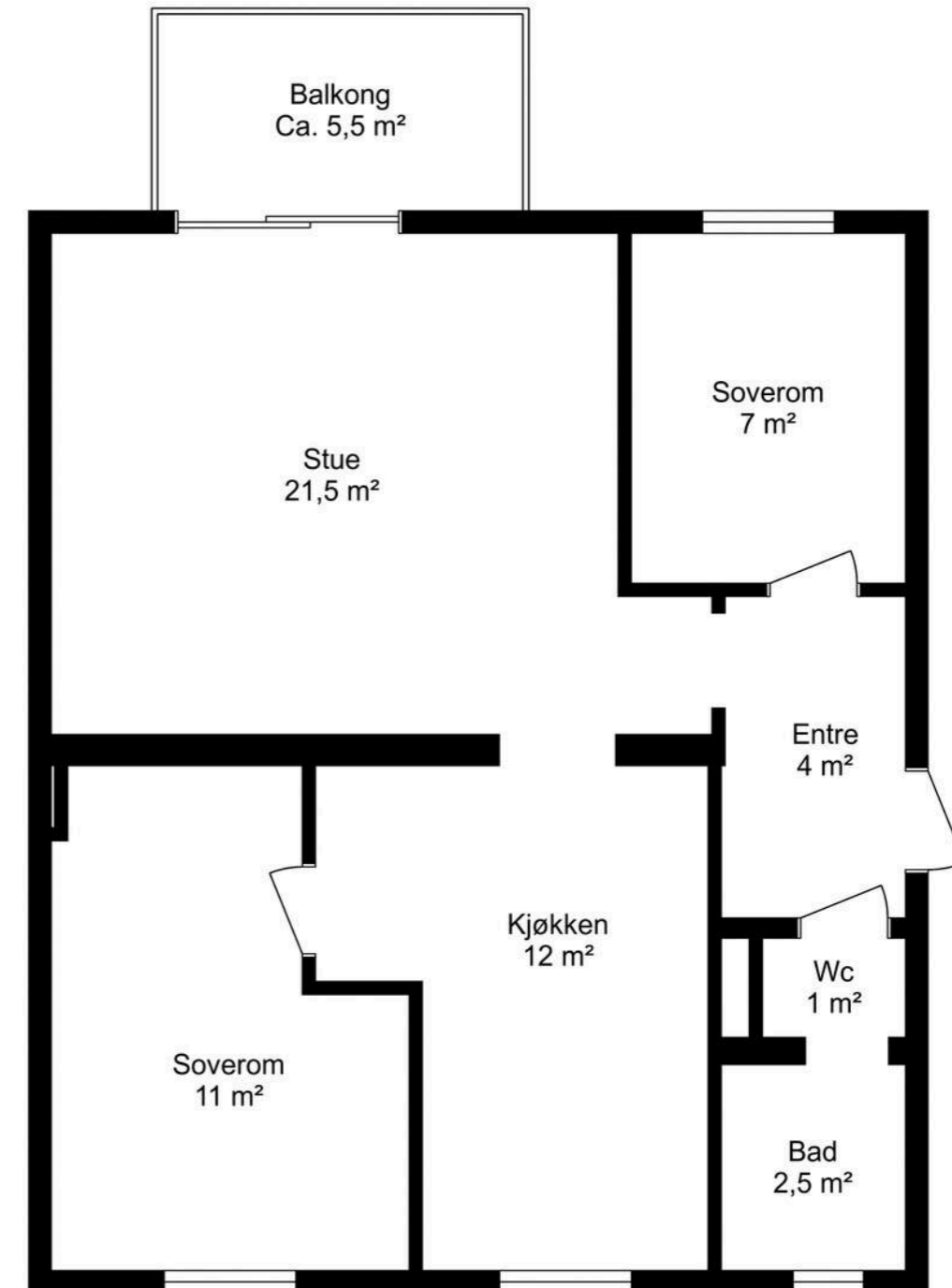


SOVEROM 2 ER PÅ 7 KVM.  
DET HAR EN KNALLTØFF  
LØSNING MED EN  
PLASSBYGD MURPHYBED.



# PLANTEGNINGER

Nordre Hallsetveg 88E Anr 29  
2. etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 4 892 kvm, Eierform: Fellestomt  
Pent opparbeidet fellestomt. Frodige grøntarealer, internveier, lekeplass og godt med parkeringsplasser.

### Utstyr

Porttelefon  
Integrerte hvitevarer på kjøkken.

## BORETTLAGET / ØKONOMI

### Borettslaget

Borettslag: Munkvold 1 borettslaget a/l, Orgnr.: 850236682  
Andelsnr.: 29  
Andel fellesgjeld: 219.137,- pr: 04.06.2025  
Andel fellesformue: kr. 19.312,- pr. 31.12.2024  
Total gjeld: kr. 7.281.571,- Oppdatert pr: 04.06.2025  
Borettslaget består av 36 andeler.

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

Borettslagets økonomi:  
Årsregnskapet for 2024 viser:  
- Årets resultat kr 402 522,-

- Egenkapital per 31.12.2024 kr -2 014 339,-  
- Total disponible midler per 31.12.2024 kr 638 270,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Forretningsfører

Forretningsfører er TOBB (tlf 73 83 15 00)

### Styregodkjennelse

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

### Dyrehold

Husdyrhold tillates såfremt det ikke er til sjananse eller ulempe for øvrige andelseiere. Det må søkes til styret om dette. Se borettslagets husordensregler punkt 12. Husordensreglene er vedlagt.

### Forsikring

If Skadeforsikring Nuf  
Polisenummer: SP0005040758

Innboforsikring tegnes av den enkelte andelseier.

### Sikringsordning

Borettslaget er med i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader. Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 940 996,- per 31.12.21  
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 763 983,- per 31.12.21  
Formuesverdi er oppgitt av Skatteetaten.

### Felleskostnader

Felleskostnader pr. mnd. kr. 6 689,- opplyst av Tobb pr. 26.01.2026  
Felleskostnader inkluderer: bl.a. drift, avdrag/renter, kabel tv/internett

I følge forretningsfører deler felleskostnadene seg på følgende poster:

Felleskostnad driftsdel kr. 3 971,-  
Felleskostnad avdrag kr. 597,-  
Felleskostnad renter kr. 1 000,-  
Tilleggsytelser: Dugnadspenger kr. 50,-  
Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 549,-

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 26.01.26 kr 214 949,-  
Andel fellesformue pr. 31.12.2024 kr. 19 312,-

### Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 04.06.2025 kr 7 281 571,-

Spesifikasjon av lån:  
Lånenummer: 90517339953, Svenska Handelsbanken AB NUF  
Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 04.06.2025: 5.45% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 217  
Saldo per 04.06.2025: 7 242 677  
Andel av saldo: 219 137  
Første termin/første avdrag: 30.10.2023 ( siste termin 30.06.2043 )  
Flytende rente

FELLESGJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarende dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

### Faste løpende kostnader

Forutenom de månedlige felleskostnader på kr. 6 689,- per mnd.

Strøm Leverandør:  
Årlig strømforbruk: ca.13000 kWh. i 2022  
Årlig kostnad: ca. 13 000,- kr.

Kabel-TV og internett leverandør: Telenor (inkludert i fellesutgifter)

- Innboforsikring kommer i tillegg.

Vi gjør oppmerksom på at løpende kostnader vil kunne variere ut i fra leverandør, forbruk og størrelsen på husholdningen.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke. Det foreligger tillatelse til å ta i bruk eiendommen datert 03.04.1959

Etter plan- og bygningslovgivningen har det alltid vært krav til ferdigattest. Imidlertid har Trondheim kommune før lovendringen som trådte i kraft 01.07.1997 ikke brukt ressurser på å følge opp de saker hvor kun midlertidig brukstillatelse har vært innhentet. I saker som er kommet i perioden 01.07.1997 til 31.12.1997 var det valgfritt om man ville ha saken behandlet etter det nye eller det gamle regelverket. Fra 01.01.1998 kunne man ikke lenger velge, og saken måtte behandles i tråd med det nye regelverket.

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

## Kjerneinformasjon

### Utleie

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

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.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse

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

Informasjon fra styret vedrørende garasjene:  
Den gamle garasjerekken er i så dårlig stand og vi er anbefalt å rive fra to uavhengige fagmenn etter teknisk rapport. Vi har kartlagt at garasjen følger andelen, da det ser ut som det dreier seg om eksplisitt ubestemt bruksrett.

Det ble på årsmøte i 2023 vedtatt å rive garasjene og bygge carport. Andelseier med garasje i den gamle garasjerekken vil nå i nær fremtid måtte ta stilling til om de ønsker å ha carport, garasje (ønskes dette må vi tilbake til årsmøtet på nytt for å få vedtak på at det er ok med garasje) eller kun en oppstillingsplass ute. Det vil være andelseier som betaler for ny garasje/ carport. Det vil også bli en sum pr mnd som andelseier betaler inn til borettslaget for vedlikehold av garasjen. Sum er ikke fastsatt. Andelseier som ønsker carport/ garasje betaler for garasjen via felleskostnadene.

Borettslaget tar opp lån og fordeler lånekostnadene ut over de andelene som ønsker carport/ garasje etter faktiske kostnader for byggverket til den enkelte andelseier (det vil være muligheter for tilvalg på begge alternativene som vil kunne gi ulik pris). Sum er ikke avklart pr nå, men vi vil kalle inn til møte for alle berørte parter når vi har alt klart.

Uteområdet skal også oppgraderes. Grunnarbeid og ny asfalt, samt etablere flere oppstillingsplasser. Nevner dette da det vil bli økning av felleskostnadene for alle andeler, sum er pr nå uavklart. Vi er i prosess med å hente inn tilbud. Estimert oppstart høsten 2025/ vår 2026/ høst 2026. Alt etter kapasitet samt avklaring om garasjene.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:  
- Bestemmelse om bebyggelse, gjelder fjerne eller flytte 8 stk. ferdiggarasjer, datert 11.01.1963 med dagboknummer 300200.

#### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 hvor området er avsatt til boligformål. Den er videre regulert av reguleringsplan R 134 stadfestet 04.09.1954 - reguleringsplan for Halset Nordre. Det foreligger regulering under arbeid, 5001 r20240026 Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 29 Orgnr. 850236682 i Trondheim kommune

#### Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

#### Prisantydning inkludert omkostninger

2 775 000,- (Prisantydning)  
214 949,- (Andel av fellesgjeld)

2 989 949,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)  
8 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 590,- (Omkostninger totalt)

2 999 539,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### Sikkerhetsstillelse

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

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

#### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

#### Kjøper er utenlandsk statsborger

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

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

## Kjerneinformasjon

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

#### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

#### Lov om hvitvasking

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

## Kjerneinformasjon

### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Eier

Anders Husøy

### Finansiering

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

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende minimumsprovisjon kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-, oppgjørshonorar kr. 5 900,-, kredittkostnad kr. 3 000,-, visninger kr. 2 950,-, salgsgaranti kr. 0,-, salgsoppgaver kr. 2 500,-, markedsføringspakke kr. 21 900,- og oppslag i grunnboken kr. 250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 11 433,-. Utleggene omfatter tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann, som ikke er innbefattet i salgsgarantien.

### Tinglysning av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysning 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 tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### Informasjon om meglerforetaket

Pacta Eiendom AS

Org.nr. 983 374 654

Ansvarlig megler: Lisbeth Kristengård

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Egenerklæring

Nordre Hallsetveg 88E, 7023 TRONDHEIM

10 Jun 2025

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordre Hallsetveg 88E	Nordre Hallsetveg 88E	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2021

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.

 Juni 2021 - November 2023  
 Utleid November 2023 - d.d.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Husøy, Anders

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Noen tilfeller av oppslag av kloakk på vaskerom i 88A, kjenner ikke til noen problemer i 88E-F

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

 Ja  Nei

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
2020

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Forrige eier fikk lagt opp stikkontakter på begge soverom

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Ukjent

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

**Rør**

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

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

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

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2022

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Rørfornying gjennomført i borettslaget i 2022

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
TT-Teknikk

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

**Ventilasjon og oppvarming**

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

Side 3



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

16 **Er det utført arbeid på varmelegger 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

**Beskriv feilen eller endringen**

Pipeløpene ble rehabilitert høsten 2023, gjennomført av Alphapipe i regi av borettslaget

**Sopp og skadedyr**

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**  
Borettslaget har i alle år jeg har bodd der hatt ute feller for skadedyr og har jevnlig hatt Pelias AS til å følge opp disse. Siden 2021 har det ved hver sjekk vært minimal aktivitet og aldri behov for ytterligere tiltak.

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Boligen er oppført før 01.07.1997

Side 4



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

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

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

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

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

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**  
 Borettslaget er i prosessen om å bygge nye garasjer/carporter.  
 Per nå er ingenting vedtatt gjennom generalforsamling, men styret jobber med det.  
 Det er også planlagt å legge fiber til borettslaget, dette gjennomføres 1/2025

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

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94960253

## Egenerklæringskjema

Name Date  
 Husøy, Anders 2025-06-10

Identification

 Husøy, Anders



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Husøy, Anders

10/06-2025  
11:51:25

BANKID

# Nordre Hallsetveg 88E 7023 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1954  
BRA: 77 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 64 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 100 BNR: 108

Fredrik Johnsen  
Takst-forum Trøndelag AS

fj@tft.no  
91132028

Nordre Hallsetveg 88E  
7023 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

### TG-0

#### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

### TG-1

#### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

### TG-2

#### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

### TG-3

#### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

### TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32326>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG2

##### Toalettrom

###### Oppsummering

Da det ikke er etablert dør mellom WC og bad så vurderes avtrekket på badet å omfatte toalettrommet. TG 2 settes siden det kun er naturlig avtrekk. Det bemerkes at hvis det senere skulle bli aktuelt å skille toalettrom og bad så utløser dette krav om eget avtrekk.

###### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

##### Vannledninger

###### Oppsummering

Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for alle tappesteder i boenheten. Utover dette så har vannrør nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer

###### Anbefalte tiltak

Ved fremtidig oppgradering av vannrør så anbefales det å etablere egen stoppekran.

##### Elektrisk

###### Oppsummering

Selger har fremvis samvarserklæring for diverse arbeider tilknyttet nye stikk og kurs på anlegget i 2020. Utover dette så er det ikke fremvist dokumentasjon på anlegget.

###### Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag så anbefales det en utvidet elkontroll på anlegg uten dokumentasjon.

##### Våtrom

###### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt med større risiko for lekkasjer. Oppbygging av tettesjikt i gulv er ukjent. Det er etablert trepanel med bakenforliggende plastduk på vegger. Dette er å anse som et ikke egnet tettesjikt da trepanel har større risiko for fuktskader samt at plastduk i vegg kan bidra til magasinering av fukt. Utover dette så har eventuelt tettesjikt på bad trolig passert halvparten av forventet levetid.

###### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Selv om baderommet fungerer idag så vil en fremtidig oppgradering av rommet være påregnelig, men nøyaktig når dette er nødvendig er uvisst. Frem til da så anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett

###### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

###### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

### 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>10.6.2025</b>	Rapportdato <b>10.6.2025</b>
-----------------------------------	---------------------------------

#### Hjemmelshavere

Navn: <b>Anders Husøy</b>	Tilstede ved inspeksjon: <b>Ja</b>
---------------------------	------------------------------------

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

#### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: <b>Fredrik Johnsen</b>	Telefon: <b>91132028</b>
Firma: <b>Takst-forum Trøndelag AS</b>	Epost: <b>fj@tft.no</b>
Adresse: <b>Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal</b>	



#### Egne premisser:

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

#### Informasjon om boligen

Adresse: <b>Nordre Hallsetveg 88E, 7023 Trondheim</b>				
Kommunenr: <b>5001</b>	Gårdsnr: <b>100</b>	Bruksnr: <b>108</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: <b>1954</b>				
Boligtype: <b>Leilighet</b>				

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong/mur, og er kledd med metallplater. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	64	64	0	0	5
Fellesloft (bod)	5	0	5	0	0
Felleskjeller (boder)	8	0	8	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>77</b>	<b>64</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Fellesloft (bod)	10	5	5
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	64	64	0	Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, toalett.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Boder i fellesareal er påvist av eier. Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap eller bruksrett.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkong fremstår med normal slitasje.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Balkongdør med glass. Ytterdør i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er byttet i 2014	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

### 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe hvor det opplyses om pipefornying i 2023.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>
Selger opplyser at det er utført pipefornying i 2023.	

### 6.5 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning ifra 2014 fremstår uten vesentlige avvik sett bort fra mindre svellinger i ett overskap. Vaskemaskin er sikret med et waterguardsystem.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke vedlagt kommunepakke til vurdering for oppdraget og derfor er ikke nevnte forhold vurdert.	
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 ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke vedlagt kommunepakke til vurdering for oppdraget og derfor er ikke nevnte forhold vurdert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Da det ikke er etablert dør mellom WC og bad så vurderes avtrekket på badet å omfatte toalettrommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Da det ikke er etablert dør mellom WC og bad så vurderes avtrekket på badet å omfatte toalettrommet. TG 2 settes siden det kun er naturlig avtrekk. Det bemerkes at hvis det senere skulle bli aktuelt å skille toalettrom og bad så utløser dette krav om eget avtrekk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er utført rørfornyning i regi av borettslaget i 2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik registrert ved enkel test av tappesteder.	

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Stoppekran er felles for flere boenheter. Det er ikke registrert egen stoppekran for alle tappesteder i boenheten. Utover dette så har vannrør nådd høy alder med større risiko for skader i tiden som kommer	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved fremtidig oppgradering av vannrør så anbefales det å etablere egen stoppekran.	

## 6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er sporadisk oppgradert etter byggeår.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Selger har fremvis samvarserklæring for diverse arbeider tilknyttet nye stikk og kurs på anlegget i 2020. Utover dette så er det ikke fremvist dokumentasjon på anlegget.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
På generelt grunnlag så anbefales det en utvidet elkontroll på anlegg uten dokumentasjon.	

## 6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2014	

Størrelse	
117 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk via kjøkken	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ingen tegn til utilstrekkelig luftutsifting på befaringdagen.	

## 6.13 Våtrom

<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på badet er oppgradert etter byggeår men alder er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
-----------------------------------	---

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres noe hullyd i en flis ved sluk og ved dør uten at forholdet anses som alvorlig. Det bemerkes at det er etablert vindu i våtsone, men så lenge det brukes dusjkabinett så anses dette ikke å være utsatt for vannsprut.	

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt med større risiko for lekkasjer. Oppbygging av tettesjikt i gulv er ukjent. Det er etablert trepanel med bakenforliggende plastduk på vegger. Dette er å anse som et ikke egnet tettesjikt da trepanel har større risiko for fuktskader samt at plastduk i vegg kan bidra til magasinerings av fukt. Utover dette så har eventuelt tettesjikt på bad trolig passert halvparten av forventet levetid.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Selv om baderommet fungerer idag så vil en fremtidig oppgradering av rommet være påregnelig, men nøyaktig når dette er nødvendig er uvisst. Frem til da så anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett	

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett og servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

**Ventilasjon**

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.	

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet innredning og at tilstøtende vegger er i mur. Det er målt fuktprosent på panelvegger inne på badet uten å registrere avvik.	

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

**6.14 Rom under terreng**

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

**6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

**6.16 Trapp**

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

**6.17 Vannbåren varme**

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6:18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## **Borettslaget Munkvold 1**

Husordensregler etter Generalforsamling 02 mai 2017, endret 09.05.18, 10.05.202. Sist endret 11.05.2022

### **HUSORDENSREGLER for BL Munkvold 1**

1. Ski, kjelker, sykler, dukkevogner, sko, klær, ol., skal ikke settes i oppganger og trapperom. Barnevogner kan settes i dertil beregnet rom innenfor hoveddør. Fortrinnsrett til å benytte dette rom har den som bor høyest i oppgangen. Sykler kan settes i sykkelbod i kjeller. Gjenstander som oppbevares/lagres i fellesarealer skal merkes tydelig med navn og leilighetsnummer. Gjenstander lagret i fellesarealer som ikke er merket vil bli kastet. Rømningsveier skal holdes frie.
2. Lek, støy og unødig opphold i trappeoppganger er ikke tillatt.
3. Dører til loft og kjeller skal alltid være låst og lyset slukket. Også mens vaskemaskinen går.
4. Alt avfall som kastes skal være pakket i henhold til bestemmelser i "Regler for Kildesortering" utgitt av Trondheim kommune. Søppelcontainer finnes bak den ene garasjerekken.
5. Balkongene skal ikke benyttes slik at de sjenerer andre. Blomsterpotter/kasser skal henge på innsiden av balkongen. Risting av matter, etc., skal ikke forekomme verken fra balkong eller vinduer. Grilling med elektrisk grill og gassgrill er tillatt, dersom man overholder brannsikkerhetsmessige hensyn, og bruken er avtalt med naboer. Gassholdere skal oppbevares forsvarlig i utvendig bod/skap/garasje over bakkenivå.
6. Bruk av klesstativene ute er ikke tillatt på søn- og helligdager.
7. Markiser og levegger kan ikke monteres uten godkjenning fra Styret.
8. Det kan kun benyttes klosettpapir på klosettene. Uvedkommende ting skal ikke kastes i klosettene (f.eks. bleier, bind, etc.). Økonomisk ansvar vil bli gjort gjeldende dersom det oppstår skade eller ulempe som følge av dette.
9. Enhver leieboer er ansvarlig for renhold og ryddighet, og at de ikke bringer skadedyr inn i leiligheten.
10. Bruksoverlating/fremleie av leilighet, se borettslagets vedtekter §4.2. Den enkelte andelseier har overfor borettslaget alltid det fulle ansvar for hele leiligheten og de plikter den enkelte andelseier har.
11. Dekoder og modem fra Telenor tilhører leiligheten, og skal være en del av bruksoverlatingen ved salg/fremleie.
12. Husdyrhold tillates såfremt det ikke er til sjananse eller ulempe for øvrige andelseiere. Det må søkes til styret om dette.
13. Postkasse, entrédør og ringeklokke utvendig skal være skiltet. Ansvar for navneendring av ringeklokke utvendig ligger hos og SKAL utføres av vaktmester.

14. Banking, unødig høy støy, skal unngås i tidsrommet fra kl. 22:00 til kl. 07:00 mandag-torsdag, fra kl. 23:00 til kl. 07:00 fredag, og fra kl. 23:00 til kl. 09:00 lørdager. Søndager samt andre helligdager inntre helligdagsloven, dvs «søndager kl.00:00-24:00, samt påske-, pinse- og julaften etter kl16:00 være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm» (Lov-2021-05-07-34, fra 01.06.2021)

15. Det påligger hvert enkelt medlem å verne om borettslagets eiendom, og gjøre sitt beste for å skape et hyggelig forhold naboer i mellom, og videre gjøre sitt beste til at HUSORDEN blir overholdt.

Det enkelte medlem har selvstendig ansvar for etterlatte eiendeler i fellesarealene - utendørs og innendørs. Styret kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra denne bestemmelsen. Borettslaget dekker ikke skade på etterlatte eiendeler i fellesarealene.

16. Styret skal påse at denne HUSORDEN blir overholdt, og kan — hvis det finner det nødvendig — foreta inspeksjoner, også i leilighetene.

17. Parkering skal foregå etter gjeldende parkeringsplan. Parkering på oppmålte plasser tillates kun for kjøretøy inntil 3 500 kg. Parkering foran inngangene er tillatt for av- og pålessing, ikke parkering over lengre tid. Gjesteparkering er forbeholdt gjester. De som har garasje og er tildelt parkeringsplass skal benytte disse. De som disponerer et kjøretøy og har garasje, gis ikke mulighet for tildeling av parkeringsplass. Parkering foran garasjene er forbudt. Garasjeporten skal holdes lukket. Ved bruk av motorvarmer skal tidsur benyttes. Bileiere (gjester) som er til stede når snøbrøyting foregår, må flytte bilene sine slik at eiendommen kan bli skikkelig ryddet. Bileiere som ikke er til stede under brøytingen, skal selv fjerne resterende snø.

Ulovlig parkering kan medføre bot eller borttauing. Styret skal informeres ved ulovlig parkering.

Styret tildeler parkeringsplasser.

Følgende leiligheter er garasjeplass.

Leilighet	Garasje	Leilighet	Garasje
1	2	26	5
3	15	27	12
5	1	28	30
6	16	30	18
9	17	31	6
13	13	32	20
17	8	33	14
20	4	34	19
22	9	35	11
25	7	36	3

18. Bruk av felles vaskekjeller  
Vaskemaskin og tørketrommel finnes i vaskekjeller i begge blokkene. Vaskemaskin og tørketrommel kan benyttes i tidsrommet fra kl 06:00 til kl 22:00.

Regler for bestilling av vaskemaskin og tørketrommel:

- Hver dag er delt i to perioder, fra kl 06:00 til kl 15:00 og fra kl 15:00 til 22:00.
- Hver andelseier har en brikke med leilighetsnummer. Hver andelseier kan kun reservere maskinene for en periode, og disponerer da maskinene hele perioden.
- Ved reservasjon henges brikken på den dato og periode som ønskes reservert. Ener bruk fjernes brikken slik at andre kan utnytte kapasiteten på maskinene samme dag.
- Andelseiere som er hjemme på dagtid oppfordres til å vaske mellom kl 06:00 og 15:00 for å utnytte kapasiteten i vaskekjeller best mulig.
- Vaskeposer skal benyttes ved vask av bh, o.l., som inneholder spiler, etc., pga fare for

blokkering av pumpe.

- Husk å rengjøre pulverbeholder i vaskemaskin og lofilter i tørketrommel.
- Vaskekjeller skal være i orden etter bruk. Om nødvendig skal gulvet spyles og søppel tømmes.
- Vis respekt for bestillinger - de gjelder inntil brikken er fjernet.
- Hold lyset avslått når det ikke er folk til stede i kjelleren.

19. Trappe-, lofts- og kjellervask

Borettslaget har engasjert firma for vask av fellesarealer. Trappevask utføres en gang pr. 14. dag. Lofts- og kjellervask utføres månedlig. Eventuelle klager på utført vask meddeles styret skriftlig. Vaskefirma kvitterer på opphengte lister etter utført vask.

Grunnet tilkomst for vaskefirma er det ikke tillatt å legge ut andre matter enn dørmatter. Av samme årsak skal fellesrom på loft eller i kjeller være ryddige, og gjenstander som ikke er regelmessig i bruk skal lagres i egen bod eller tilfluktsrom.

Gjenstander i trapperom skal ikke være til hinder for vaskefirma.

Alle som driver med aktiviteter som skitner til fellesarealer skal gjøre rent etter seg. Det gjelder aktiviteter som oppussing, vedbæring, transport av juletre, sykler, etc.

20. Rutiner for salg av leilighet

Sett opp oppslag i alle oppganger. Ta kontakt med borettslagets forretningsfører, det vises til oversikten over tillitsvalgte og kontaktpersoner. Vi gjør oppmerksom på at det ikke er forkjøpsrett i borettslaget. Informer om og overlever husordensreglene til ny andelseier.

21. Internkontroll av elektriske anlegg

Kontrollskjema for internkontroll av elektriske anlegg for hver leilighet og fellesarealer oppbevares av Styret. Leder for Styret i borettslaget skal få overlevert samsvarserklæring når det gjøres endringer på elektriske anlegg slik at de samles i felles perm.

22. Kr 50,- pr. måned betales inn til dekning av ytre vedlikehold. Beløpet vil bli krevd inn sammen med felleskostnadene. Ved deltagelse på 2 dugnadsdager vil innbetalt beløp bli refundert den enkelte andelseier 100%. Ved deltagelse på 1 dugnadsdag, vil 50% av innbetalt beløp bli refundert.

23. Ved lengre tids fravær fra bolig/andel skal det til Borettslaget v/Styret oppgis kontaktperson i Trondheim. Kontaktpersonen skal være ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av leiligheten i andelseiers fravær.

## Vedtekter Borettslaget AL Munkvold 1

Vedtatt av generalforsamling 23.05.2012, endret 09.07.18, endret 22.6.2020, sist endret 10.03.2025

### §1. Innledende bestemmelser

#### § 1-1 Formål

Borettslaget AL Munkvold 1, organisasjonsnr 850 236 682, gnr. 100 bnr. 108 i Trondheim kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom ( boret ) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 36 andeler.

#### § 1-2 Forretningskontor

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

### §2. Andeler og andelseiere

#### § 2-1 Andeler og andelseiere

1. Andelene er på NOK 1.000,-.
2. Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 ( 1 ). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10 % av andelene jf. lov om borettslag.
5. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### § 2-2 Sameie i andel

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes § 4-2.

#### § 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel. Men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 2 i vedtektenes.
3. Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.
6. Andelshavere har ikke anledning til å eie mer enn en (1) garasje.

### § 3. Forkjøpsrett

#### § 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg.

Andelseier som vil overta ny andel må enten legge ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere.

Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

### § 4. Boret og bruksoverlating

#### § 4-1 Boretten

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en utimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. I tillegg til vedtektenes gjelder husordensreglene. Husordensreglene er vedtatt i borettslagets generalforsamling.

**§ 4 – 2 Bruksoverlating**

- 1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- 2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
  1. Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
  2. Andelseieren er en juridisk person.
  3. Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
  4. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
  5. Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.  
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.  
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 3) Andelseieren som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).
- 4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- 5) Fremleie/salg av garasje skal søkes styret. Det kan kun leies ut/selges til noen av borettslagets andelshavere.

**§ 5 Vedlikehold****§ 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør fram til borettslagets fellesledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring for leiligheten, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Varmtvannsberedere skal skiftes før de er 20 år gamle. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Markiser og verandatrekk skal ruller inn når man er borte og ved dårlig vær. Manglende kontroll som resulterer i skade på verandatrekkene/markisene, kan medføre at den enkelte beboer må betale reparasjonen selv.
- 3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør fram til borettslagets fellesledninger. Sikringsskap fra og med første hovedsikring for leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- 5) Andelseieren skal hode boligen fri for insekter og skadedyr.

3 av 8

- 6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- 8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-13 og § 5-15.

**§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

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

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

**§ 6-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**§ 6-3 Fravikelse**

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

4 av 8

## § 7 Felleskostnader og pantessikkerhet

### § 7-1 Felleskostnader

- 1) Felleskostnadene betales hver måned. Forfall er den 1. for kommende måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente og purregebyr etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### § 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

## § 8 Styrets og dets vedtak

### § 8-1 Styret

- 1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum to andre medlemmer. Styret kan bestå av inntil 5 personer totalt. Styret kan også velge inntil 2 varamedlemmer.
- 2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### § 8-2 Styrets oppgaver

- 1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.
- 2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### § 8-3 Styrets vedtak

- 1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
  2. å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,

5 av 8

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### § 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura.

## § 9. Generalforsamlingen

### § 9-1-Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### § 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- 1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

- 1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- 3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 9-3 (1).

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

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

### § 9-5 Møteledelse og protokoll

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

6 av 8

**§ 9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**§ 9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

- 1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingene fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med flertall av de stemmer som er avgitt.
- 3) Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken med loddtrekning.

**§ 10 Revisor**

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

**§ 11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****§ 11-1 Inhabilitet**

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- 2) Ingen kan selv ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**§ 11-2 Taushetsplikt**

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

**§ 11-3 Mindretallsvern**

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

**§ 12 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven****§ 12-1 Vedtektsendringer**

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

**§ 12-2 Forholdet til borettsloven**

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

Trondheim den, 23. mai 2012.

## Borettslaget AL Munkvold 1 - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Driftsinntekter</b>				
	1 365 192	1 725 312	2 007 300	2 208 030
	642 024	0	0	0
	251 856	233 280	251 800	272 800
Andre tillegg	1	21 600	21 600	21 600
Andre driftsinntekter	2	43 398	25 000	30 000
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>2 324 070</b>	<b>2 039 486</b>	<b>2 305 700</b>	<b>2 532 430</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	3	-18 671	-18 227	-11 300
Styrehonorar		-124 000	-80 000	-124 000
Avskrivninger		-36 034	-36 034	-36 034
Forretningsførerhonorar		-97 514	-94 429	-97 500
Honorar administrative tjenester		-518	-500	0
Eksterne honorar	4	-45 810	-67 429	-14 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-6 859	-6 614	-6 900
Vaktmestertjenester		-250 891	-226 255	-306 600
Renholdstjenester		-48 162	-48 349	-50 200
Løpende vedlikehold	6	-26 354	-114 153	-120 000
Periodisk vedlikehold	7	0	-517 812	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-252 549	-239 770	-251 800
Forsikring		-135 670	-119 269	-131 500
Kommunale tjenester og renovasjon		-287 775	-253 413	-264 600
Eiendomsavgifter		-124 350	-122 004	-130 000
Energi, felles		-65 397	-64 405	-62 000
Andre driftsutgifter	8	-27 736	-32 593	-18 200
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 548 289</b>	<b>-2 041 255</b>	<b>-2 124 634</b>	<b>-2 229 359</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>775 781</b>	<b>-1 768</b>	<b>181 066</b>	<b>303 071</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>				
Finansinntekter		29 510	22 649	15 900
Finanskostnader		-402 769	-363 892	-431 000
<b>Netto finansposter</b>	<b>-373 259</b>	<b>-341 243</b>	<b>-415 100</b>	<b>-370 100</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>402 522</b>	<b>-343 011</b>	<b>-234 034</b>	<b>-67 029</b>
Ordinært resultat etter skatt		402 522	-343 011	-234 034
<b>ARSRESULTAT</b>	<b>9, 13</b>	<b>402 522</b>	<b>-343 011</b>	<b>-234 034</b>
Disponering av totalresultat:		402 522	-343 011	-234 034
Overført til udekket tap		0	-343 011	0
Reduksjon av udekket tap		402 522	0	0

Org.nr: 850 236 682 - 243

Side 5 av 18

## Borettslaget AL Munkvold 1 - Balanse 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
Bygninger og tomter	10, 14	4 695 057
Garasjer	10, 14	93 983
Andre anleggsmidler	10	36 034
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>4 825 074</b>	<b>4 861 108</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	11	45 778
Periodiserte kostnader	11	187 565
Mellomregning Klare Finans	11	6 433
Opptjente renter	11	17 020
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>		
Bankinnskudd	12	606 034
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>862 831</b>	<b>780 403</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>5 687 905</b>	<b>5 641 511</b>

Org.nr: 850 236 682 - 243

Side 6 av 18

## Borettslaget AL Munkvold 1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	13	36 000	36 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	-2 050 339	-2 452 861
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 014 339</b>	<b>-2 416 861</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	14, 15	7 340 883	7 568 714
Borettsinnskudd	14, 16	136 800	136 800
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 477 683</b>	<b>7 705 514</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		176 769	299 066
Skyldig off. myndigheter		-4	82
Forskudd kunder		42 211	43 064
Påløpte kostnader		5 585	10 647
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>224 560</b>	<b>352 858</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 702 243</b>	<b>8 058 372</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>5 687 905</b>	<b>5 641 511</b>
Pantstillelser	14	7 477 683	7 705 514

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

Malin Schei  
LederChristian Solbakk  
StyremedlemKarl Petter Olsen  
Styremedlem

Org.nr: 850 236 682 - 243

Side 7 av 18

# 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 prioriterte dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

## Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

### Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

### Leilighetspakken

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

### Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med



# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Nordre Hallsetveg 88E, 7023 TRONDHEIM. Gnr. 100, bnr. 108, andelsnr. 29, org.nummer 850236682 i Munkvold 1 borettslaget a/l, oppdragsnr.: 79250165

Megler: Lisbeth Kristengård, mobil: 48 00 74 80, e-post: lk@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Lisbeth Kristengård**  
Eiendomsmegler MNEF  
48 00 74 80  
lk@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Trondheim Sentrum**

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