

# PROAKTIV



TEGLVERKSTUNET 1C



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### LILLESTRØM

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# TEGLVERKSTUNET 1C

KOSELIG OG SOLVENDT 3-ROMS LEILIGHET I ATTRAKTIVT  
BORETTSLAG PÅ MOHOLT. SOL FRA TIDLIG ETTERMIDDAG TIL SEN  
KVELD. 2 SOV.

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Teglværkstunet 1C, 7069 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 51, bnr. 129, andelsnr. 125, org.nummer 951498289 i TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG AL

**Prisantydning:** 3.150.000,-

**Andel fellesgjeld:** 191.642,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Totalpris:** 3.360.038,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1972

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 74 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 68 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 2

**Garasje/Parkering:** Parkering på felles biloppstillingsplass (kan søke styret om fast plass utendørs og garasjeplass)  
Det er tilrettelagt for installasjon av ladeløsning for elbil.

**Tomt:** 42661.6 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.820,-

**Felleskostnader inkl.:** Drift - kr 2 682,-  
Tv/Internett - kr 545,-  
Oppvarming - kr 1 251,-  
Avdrag og renter - kr 1 226,-  
Renhold - kr 115,-

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	En ny hverdag	Nærområdet	Intervju med selger
12	14	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	86		
Vedlegg	Budskjema		

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

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

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

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

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

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

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

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

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

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

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

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

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Oscar Kirkevollen**



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

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

## EN NY HVERDAG

300 meter fra bussen, 850 meter unna dagligvarebutikken og treningssenteret, 15 minutter gangavstand fra skolen, 4 minutter med bil fra Valentinlyst senter og kun 8 minutter med bil fra Sirkus shopping finner vi Teglværkstunet borettslag. I et attraktivt og rolig boligområde på Moholt. Her har Steinar trivdes i stille og grønne omgivelser, med gangavstand til det aller meste. Leiligheten har en fin beliggenhet i 2. etasje, der solen varmer den 10kvm store balkongen godt fra ca. kl 14.00 og godt ut over kvelden. Her er det rom for å trives, der borettslaget tar hånd om alt fra snømåking og strøing, til plenklipp og vedlikehold. Ved ankomst parkerer man på borettslagets oppstillingsplass og kommer hjem til en innflytningsklar leilighet med to gode soverom.

Velkommen hjem til en lettstelt og attraktiv 3-roms leilighet i et veldrevet og koselig borettslag med store og flotte grøntområder og et trivelig naboskap.

Teglværkstunet borettslag legger til rette for en enkel hverdag, hvor man får forutsigbare bokostnader og man unngår bekymringer som snømåking og strøing om vinterhalvåret - og plenklipping om sommeren. Man kan søke styret om fast parkeringsplass på felles biloppstillingsplass og det medfølger to boder i kjelleren som til sammen utgjør ca. 6 kvm. Leiligheten inneholder gang, to soverom, bad og vaskerom, stue, kjøkken og balkong. Uteplassen har blitt hyppig brukt og de store vindusflatene sørger for rikelig med lysinnslipp i både stue og kjøkken.

Av gode kvaliteter kan vi bl.a. nevne:

- Attraktiv og romslig 3-roms leilighet i et veldrevet borettslag.
- Mulighet for å søke om garasjeplass som er planlagt oppført.
- Pent opparbeidede grøntområder og solvendt balkong på 10 kvm.
- Et godt utbredt kollektivtilbud og direktelinje til Trondheim sentrum.
- Korte avstander til barneskole/barnehage og fine turområder.

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**



# MOHOLT

*Kommune: Trondheim / Område: MOHOLT*

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

Huseier har eid boligen siden 2021 og har opp gjennom årene tatt godt vare på leiligheten. Nå går turen over i større bolig, og tiden er derfor inne for at nye eiere får gleden av de mange kvalitetene både leilighet og området har å by på. Her er det rom for å bo og trives i mange mange år. Leiligheten nyter godt av god avstand til foranliggende bygg, og skaper en luftig og fri atmosfære. Samtidig er nabolaget fylt med unge voksne, etablerte barnefamilier og eldre. Et hyggelig naboskap og et kjempeflott sted å bosette seg!

Moholt er en bydel, snaue 3km fra Trondheim sentrum, og preges av etablerte nabolag bestående av større familieboliger og leilighetsbygg, med grøntarealer, lekeplasser og trygge gater. Her bor man i et etablert og attraktivt boligområde, med kort vei til byens sentrale fasiliteter samtidig som man nyter av rolige og grønne omgivelser.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Henrik Ourens veg Linje 12, 113	4 min 0.3 km
🚶	Leangen stasjon Linje R60, R70	7 min 3.2 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min 4.4 km
✈️	Trondheim Værnes	28 min

## DAGLIGVARE

🚶	Bunnpris Angelltrøa Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km
🚶	Kiwi Moholt PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km

## VARER/TJENESTER

📦	Moholtsenteret	12 min
🏪	Apotek1 Moholt	12 min

## SPORT

⚽	Eberg ballbane Fotball	7 min 0.6 km
⚽	Brøset idrettsplass Fotball, sandvolleyball	11 min 0.8 km
🏊	TrenHer Moholt	10 min
🏊	3T-Moholt	11 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Trøndertaxi	6 min
🚗	St. Olavs Hospital avd. Brøset, Trond...	9 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Estenstaddammen

Enkel tilgang på flotte turmuligheter i Estenstadmarka.



På Moholt har man et godt utvalg av både butikker og ulike servicefasiliteter. I kort veg fra boligen ligger både Kiwi, Rema 1000, Coop Extra og Meny, der Kiwi har søndagsåpen avdeling med åpningstider fra kl. 10-22. Ved dagligvarebutikkene finnes også pakkebokser og post-i-butikk, bensinstasjoner, treningssentre, apotek, Nille og mer. Ytterligere tilbud finnes ved Valentinlyst senter og Sirkus shopping.

Sistnevnte har et rikt innhold med rundt 100 butikker og en rekke spisesteder, i tillegg til helse- og servicefasiliteter som renseri, bilvask og helsesenter med bla. tannlege og kiropraktor i forbindelse med senteret. Det er også kort vei til IKEA ved Leangen travbane, samt store varehus, og møbel- og detaljforretninger ved Lade Arena.

Om man er av den friluftsglade typen som liker å oppholde seg i skog og mark, så har man et godt utgangspunkt fra Teglværkstunet. Innen kort avstand finner man Soltun, like ved NTNU Dragvoll. Her finnes det mange fine fotturer som går videre innover Strindmarka, forbi Estenstadytta og rundt Liaåsen. I andre retningen, finner vi sykkelstier, utsiktspunkter og gåturer langs vannet.

Enten du går til fots eller tar bilen - er det kort vei ned til Lade og Ranheimsfjæra som byr på fine turstier langs vannkanten, og flotte turmuligheter i Strindamarka. Ladestien er antageligvis den mest populære turstien på denne siden av byen. Ladestien går fra Grilstadfjæra til Ladehammeren, og langs stien ligger flere badeplasser, store friområder, samt serveringsstedene Sponhuset, Ladekaia og Flipper.

Estenstaddammen utgjør den nordlige delen av Strindamarka og har et fantastisk turterreng året rundt. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper, og på sommerstid kan Estenstaddammen by på et friskt bad. For mange er Estenstadytta et naturlig turmål, og her er det anlagt en natursti som inneholder nesten 30 tavler med informasjon om alt fra planter til dyr.

Boligen sogner til Eberg barneskole og Blussuvoll ungdomsskole. Beliggenheten er svært sentral og lett vint med gåavstand til barneskole og ungdomsskole. De minste kan gå til og fra skolen alene, da det er trygg skolevei. Barneskolen har tilknyttet SFO-ordning. Nærområdet byr på blant annet Teglværket barnehage, Brøset barnehage, Læringsverksteder Sætra idrettsbarnehage med flere.



Boligen har en flott beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning. Kort avstand til NTNU Gløshaugen/ Dragvoll/ Rotvoll samt institutt for marinteknikk. Man tar seg fort frem med etablerte sykkelstier og et godt busstilbud.

I nærområdet har flere treningssentre etablert seg og kan tilby innendørs aktivitet. Her får man gangavstand til blant annet MaxPuls, 3T-Moholt og TrenHer. Dersom man ønsker å være aktiv utendørs kan det anbefales løpeturer i naturskjønne omgivelser langs Ladestien og Strindmarka, eller noe roligere som en gå- eller trilletur.

Det lokale idrettslaget Sportsklubben Freidig har klubbhus og idrettsanlegg i tilknytning til Eberg skole. Idrettslaget tilbyr organisert idrett for barn og voksne i fotball, håndball, innebandy, orientering, allidrett, freeski og alpint.

#### Skolekrets

Boligen sokner til Eberg barneskole og Blussuvoll ungdomsskole.

#### Offentlig Kommunikasjon

Kollektivtilbudet på Moholt er ansett som veldig bra. Nærmeste bussholdeplass er "Strinda kirke" som ligger ca. 500 meter fra boligen, hvor bussrute nr. 12 passerer med hyppige avganger til og fra sentrum. Rett utenfor kjøpesenteret Sirkus shopping har flybussen fast holdeplass, i tillegg til at det er et viktig kollektivknutepunkt for bussruter både i og utenfor Trondheim. Dersom man benytter bil har utbyggingen av Strindheimtunnelen gitt en enklere og effektiv adkomst ned til sentrum.

#### SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Brundalen skole (1-7 kl.) 414 elever, 25 klasser	25 min 1.9 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Rosenborg skole (8-10 kl.) 476 elever, 31 klasser	7 min 3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	20 min 1.7 km
Cissi Klein videregående skole	7 min

#### BARNEHAGER

Angelltrøa barnehage (1-5 år) 29 barn	10 min 0.8 km
Brøset barnehage (0-5 år) 95 barn	9 min 0.8 km
Voll gårdsbarnehage (0-5 år) 21 barn	11 min 1 km



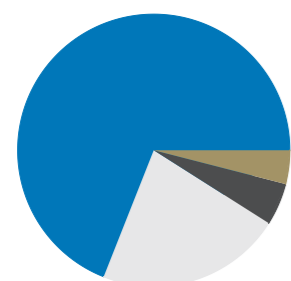
#### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Teglværkstunet borettslag, hovedsakelig bestående av leilighetsbygg.

#### Adkomst

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

#### BOLIGMASSE



- 22% enebolig
- 4% rekkehus
- 69% blokk
- 5% annet

# Livet i Teglverkstunet

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



”  
"Et hyggelig naboskap og et kjempeflott sted å bosette seg! Her er det lett å trives."

Selger: Steinar Utstrand

**Når flyttet du inn i Teglverkstunet borettslag?**  
Høsten 2021

**Hva var avgjørende for valget ditt den gang? Hvorfor havnet valget på Moholt og nettopp denne leiligheten?**

Jeg hadde lenge sett på mindre toroms leiligheter nærmere byen. Men det jeg likte her var at det var et mye roligere strøk, mye luft og grøntområder mellom blokkene, og solrik balkong. I tillegg fikk jeg her en treromsleilighet til ca. samme pris som en liten toromsleilighet på Buran. Jeg er utrolig glad for at jeg endte opp her!

**Hvordan har du opplevd årene i borettslaget? Hvem er naboene og menneskene rundt?**

Jeg har trives kjempegodt her! Det er veldig stor variasjon i naboene, siden det både er ett- to- og treromsleiligheter her. Du har unge par, unge enslige, små familier med barn, studenter og eldre enslige eller par som har bodd her i 40+ år. Av de som bor i oppgangen min, er de fleste veldig rolige og gjør lite av seg, og det har aldri vært noen konflikter, bråk, rot i søppelrommet eller noe slikt.



**Hva har du satt mest pris på her i området? Hvilke kvaliteter får man når man bor i Teglverkstunet borettslag?**

Beliggenheten er veldig fin. Det er kort vei til buss, butikker og alt Moholt har å tilby. Den andre veien har du Valentinlystsenteret, Sirkus, IKEA, og Lade like i nærheten. Det er lett å komme seg ut på omkjøringsveien, så nesten uansett hvor du skal i byen, trenger du aldri beregne stort mer enn et kvarter med bil. Det er også fint og variert turterreng, med Estenstadmarka like ved. Borettslaget har egne vaktmestre som jobber flittig året rundt og holder området strøket, og som også gladelig hjelper til hvis det er noen småting man trenger hjelp til i leiligheten.

**Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området rundt?**

Det er fjernvarme inkludert i felleskostnadene, så det er veldig deilig å ikke måtte tenke på strømregninga på vinteren. Leiligheten ligger midt i blokka, så man får mye varme fra leilighetene rundt. I de fem årene jeg har bodd her, har jeg slått på varmen på badet bare en eller to ganger. Vaktmesterne sørger for måking av fellesarealer ute, så det eneste er at man må grave frem bilen sin innimellom. Vår, sommer og tidlig høst er helt fantastisk, med masse sol på balkongen!

**Hvordan er solforholdene? Når får du sola på verandaen og når forsvinner den (ca. klokkeslett)?**

Sola kommer rundt hjørnet på balkongen i ett-tida på sommeren, og midtsommers forsvinner den bak naboblokka rundt 21. Balkongen har tak og vegger på begge sider, så det blir ganske godt og varmt der selv om det ikke er så varmt i lufta.

**Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**

Lyst, rolig, koselig

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

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

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

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

# TEGLVERKSTUNET BORETTSLAG

Teglverkstunet borettslag har en fin og tilbaketrukket beliggenhet på Moholt. Opparbeidet med trygge internveier og store, flotte grøntområder.

## Parkering

Parkering på felles biloppstillingsplass (må søke styret om fast plass).  
Det er tilrettelagt for installasjon av ladeløsning for elbil.  
Bestilling gjøres ved henvendelse/søknad til styret etter egen regning.

## Tomtestørrelse

42 661 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

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

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med teglstein og liggende trekledning. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 2-lags glass.

### Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Torsdag, 23. april 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom

Pkt. 1 - Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
- Sprukket flis på bad, byttet i 2021.

Pkt. 2 - Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
- Servantskap og dusjkabinett, byttet i 2021. Utført av Totalteknisk AS ifølge egenerklæring fra forrige eier.  
- Sprukket flis på badet ble byttet av forrige eier. Uvisst om arbeidet ble utført av faglært.

Skjevheter og sprekker

Pkt. 17 - Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
- Noe skjevt gulv på soverommet.

Planer og godkjenninger

Pkt. 29 - Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
- Det planlegges rørfornyng i borettslaget. Detaljer rundt dette er ikke fastsatt enda.



# VELKOMMEN HJEM!

Ved ankomst parkerer man på borettslagets oppstillingsplass og kommer hjem til en innflytningsklar leilighet med to gode soverom, en romslig og lys stue og en solrik balkong.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-e: 6 kvm  
Total BRA: 6 kvm

2. etasje  
BRA-i: 68 kvm  
Total BRA: 68 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
2. etasje: 10 kvm

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

## Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

## TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.  
TG1: Mindre avvik.  
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.  
TG3: Store eller alvorlige avvik.  
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 7 stk. TG2 og 8 stk. TG1, 1 stk. TG0 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

## Boligen har fått følgende TG2:

Etasjeskille og gulv på grunn. Totalvurdering: TG2 er satt med bakgrunn i at det ble registrert totalt avvik på soverommet mellom 15 og 30mm.

Avløpsrør. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i alder.

Vannledning. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i alder.

Vannbåren varme. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i alder.

Våtrom (overflater). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i fallforhold. Det er registrert motfall til sluk.

Våtrom (membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG2 er satt med bakgrunn i alder. Det bemerkes også at rørgjennomføringer i vegg under servantskap ikke er tilfredsstillende tettet.

Rom med vaskemaskin. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i at rommet ikke er utført i henhold til dagens krav til våtrom.



DU BLIR ØNSKET  
VELKOMMEN INN I EN LYS  
ENTRE OG GANG MED  
GOD Plass TIL OPPHENG  
AV YTTERTØY

# STUE

Stuen måler ca. 22 m<sup>2</sup> og kan enkelt innredes i naturlige soner.



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

Takstmann har kontrollert dagens planløsning, følgende avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad er vurdert: Rom innredet med opplegg for vaskemaskin er på tegninger forevist fra det kommunale arkivet inntegnet som en del av kjøkkenet.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger og har følgende kommentar til dette: Rom bak bad, er i dag benyttet som vaskerom. Det fremkommer av byggetegninger tilsendt fra Trondheim kommune at rommet opprinnelig var en del av kjøkkenet. Endring fra hoveddel til hoveddel er ikke et søknads pliktig tiltak. Det gjøres likevel oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller kravene til våtrom. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

## Oppvarming

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

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

## Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 1990 kWh i året.



#### Info energiklasse

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

#### Hvitevarer

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

#### Modernisering og påkostninger

2021

- Maling av tak i gang, stue, kjøkken og begge soverom.
- Malt to vegger i stue og alle vegger i gang.
- Malt verandadør og vinduskarmen på stue og kjøkken.
- Nye taklamper i gang og spotter på kjøkken og stue.
- Ny tapet på soverom/kontor.
- Nye stikkontakter på stue, dugnad/egeninnsats (elektriker).
- Nye bakplater på kjøkken.

2025

- Nytt kjøleskap fra Hisense.

2026

- Nytt speillys på bad.
- Ny taklampe på hovedsoverom.

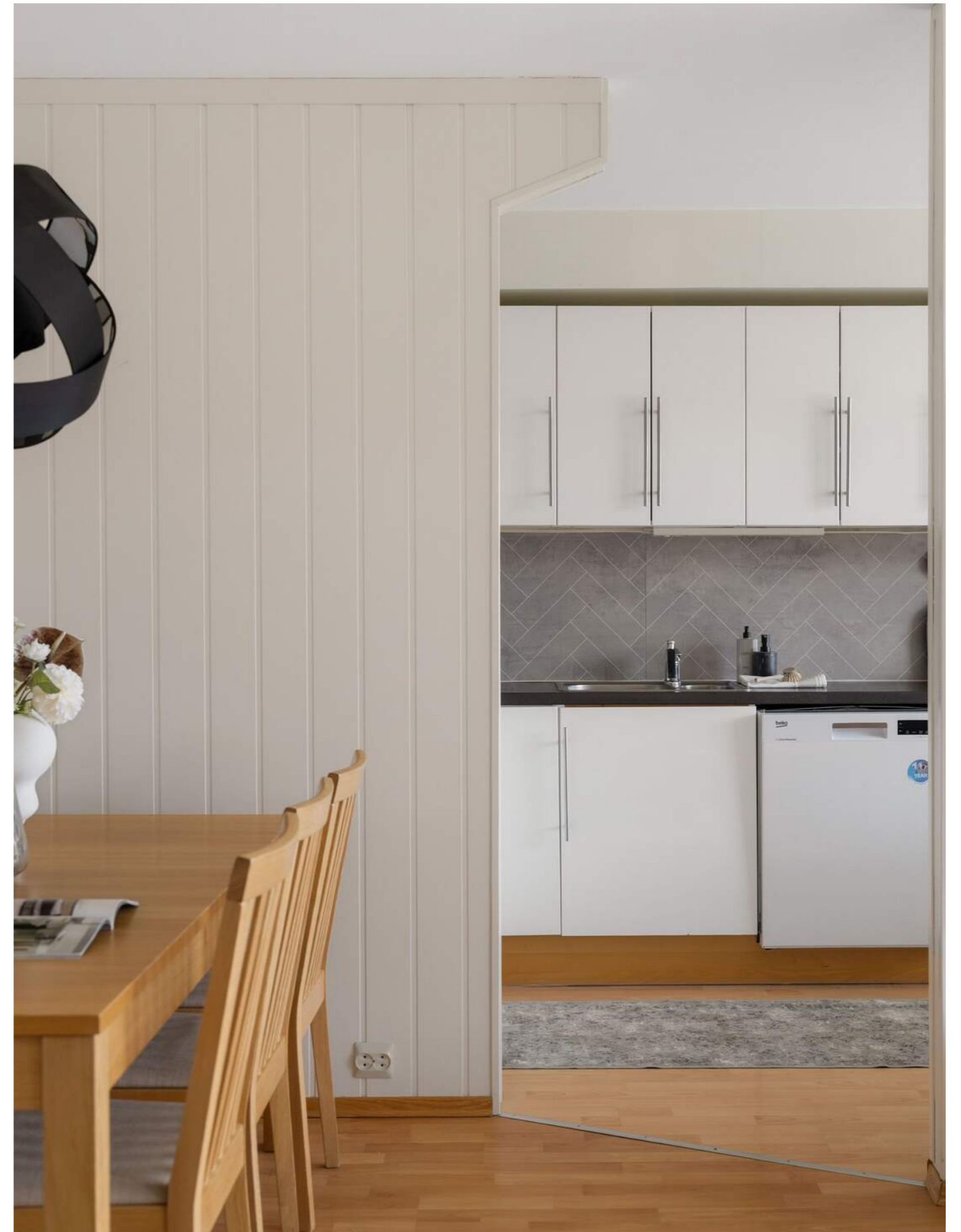
# LYST & KOSELIG

Leiligheten er pent oppgradert siden eier flyttet inn i 2021, med fine fargetoner på vegger, moderne takbelysning og noen moderniseringer på kjøkken.



# FLYTT RETT INN & BO GODT

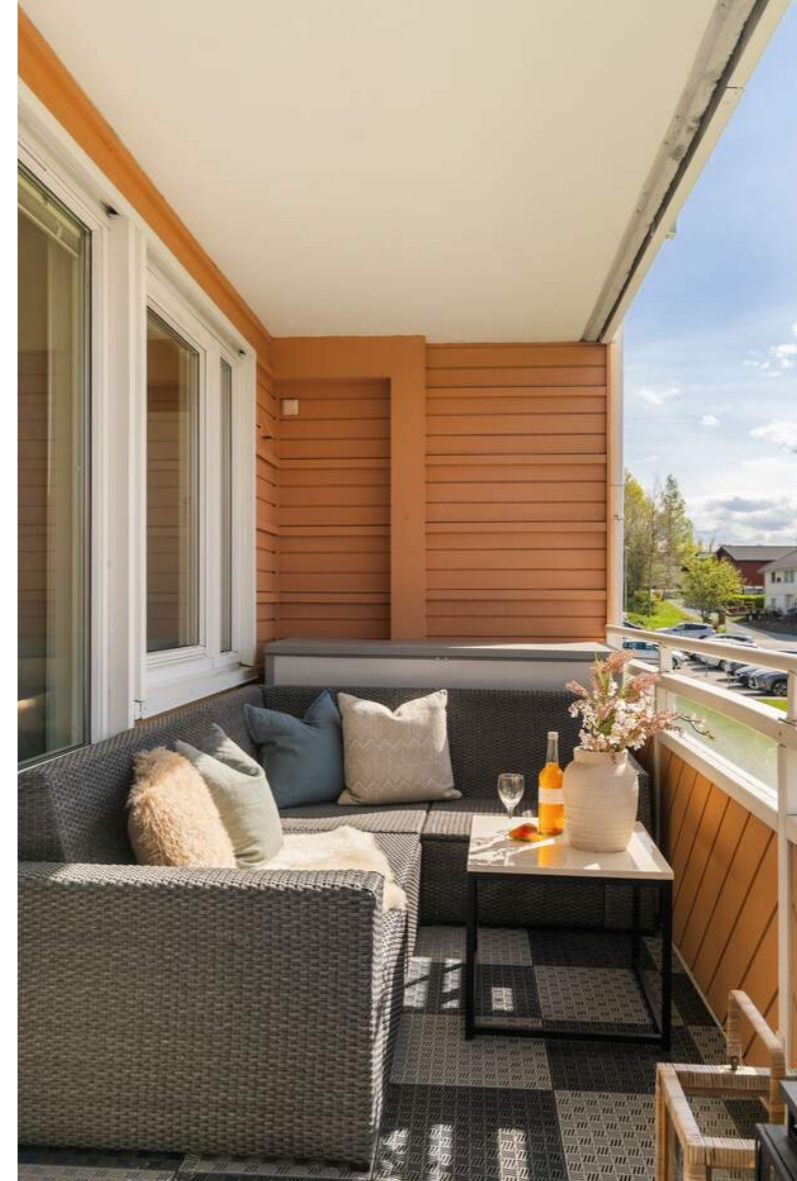
Fibertilkobling via Telenor og oppvarming av leiligheten med fjernvarme er blant annet noen av kvalitetene man får når man bor i Teglverkstunet borettslag. De store vindusflatene sørger for rikelig med verdifullt lysinnslipp og en luftigere romfølelse.





## MYE SOL OG LUFT

Her kan en nyte varmen fra solen i det den sklir inn kl. 14.00 (mai) og til den går ned bak hustakene ca. kl. 21.00. Samtidig gir avstanden til foranliggende bygg en luftig og fri følelse.



## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Nye eiere får gleden av et pent kjøkken med hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og et kombikjøleskap som var nytt i 2025.





# TO GODE SOVEROM

Leiligheten har to gode soverom, hvor hovedsoverommet måler ca. 11,5 m<sup>2</sup>. Her får man et svalt soverom med plass til en stor dobbeltseng og nattbord på hver sin side. Her er det og en praktisk skyvedørgarderobe, så ny eier slipper å planlegge for innkjøp.



## GJESTEROM/KONTOR

Gjesterommet er et perfekt gjesterom/kontor på ca. 10,5 m<sup>2</sup>. Her får man god plass til seng av ønsket størrelse og praktiske oppbevaringsløsninger som medfølger.



# BAD OG SEPARAT TOALETTROM

Badet måler ca. 4 m<sup>2</sup> og er utstyrt med dusjkabinett, flislagt gulv og vegger, samt en nyere baderomsinnredning (satt inn av tidligere eier). Bak badet finner vi et rom som tidligere var del av kjøkken, og har opplegg for vaskemaskin, men mangler sluk.



## VIL DU SKAPE DITT DRØMMEBAD?

Styret anbefaler å vente med oppgradering av bad grunnet planlagte arbeider med fornying av rør i borettslaget. Her vil kjøper få gleden av å kunne skape sitt eget drømmebad.

# PLANTEGNINGER

## Teglverkstunet 1C 2. etasje



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

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Nye Trondheim

### Om borettslaget

Teglverkstunet borettslag har en fin og tilbaketrukket beliggenhet på Moholt. Opparbeidet med trygge internveier og store, flotte grøntområder.

Borettslaget består av:

1-roms: 40 stk.

2-roms: 60 stk.

3-roms: 120 stk.

Oppgraderinger og vedlikehold

- Bygningsmassen ble malt utvendig i 2016-2017.

- Bygging av nye garasjer, under arbeid pr. 17.04.2026.

Saker fra styret - generalforsamling 2025

- Tak må repareres, estimert kostnad er kr. 1,5 millioner. Lån til tak er per 11.05.2026 ikke tatt opp enda. I generalforsamling fra 2026 blir det opplyst om at låneopptak på inntil 1,5 millioner finansieres ved utvidelse av eksisterende lån i Danske Bank.

- Det er planlagt bytte av vannrør og avløpsrør. Tidspunkt og kostnad knyttet til dette er uvisst p.t. Styret anbefaler å avvente med utbedringer av våtrom, for å unngå unødig ekstra kostnad.

NB! Alle lån må lignede på andelene, men det er kun felleslån som betales av alle.

- Nye garasjer.

Teglverkstunet borettslag har vedtatt å rive hele det eksisterende garasjeanlegget. Dette gjelder både personbilgarasjer og driftsgarasje. Det vil bli oppført 31 nye personbilgarasjer samt ny driftsgarasje for traktor og diverse utstyr. Det blir eget garasjeregnskap for personbilgarasjene. Her vil også vedlikeholdsutgifter være regnet med. Prosjektet med nye personbilgarasjer skal finansieres gjennom et lån på inntil kr 10.000.000,- med en nedbetalingstid på 30 år. Lånet skal tilbakebetales via månedlige leieinntekter fra garasjeleietakerne.

Utgiftene til rivning av alle gamle bygg, oppføring av driftsgarasje og asfaltering og planering av fellesområdet skal finansieres av borettslaget. Dette blir finansiert via felles lån. Det presiseres at utgiftene til dette lånet blir fordelt på alle beboerne over husleien. Størrelsen på lånet kan være inntil kr 3.000.000,-.

I generalforsamling fra 2026 blir det opplyst om at garasjene straks er ferdige og tas i bruk i løpet av våren 2026 etter asfaltering av området.

### Felleskostnader pr. mnd

5.820,-

### Felleskostnader inkluderer

Drift - kr 2 682,-

Tv/Internett - kr 545,-

Oppvarming - kr 1 251,-

Avdrag og renter - kr 1 226,-

Renhold - kr 115,-

### Andel fellesgjeld

191.642,- per onsdag, 31. desember 2025

### Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser:

Bank: Danske Bank

Lånebeskrivelse: Fastrente pr. 18.11.20.

Første avdrag: 02.03.2020.

Type lån: Serielån, ingen avdragsfrihet

Rentesats: 2,08% + renteswap. Renteswap er inngått i oktober 2020 og gjelder for 10 år.

Andel av saldo: 191 642,-

Borettslaget har tatt opp lån til fellesgarasje kr. 3 000 000,-. Rente 5,28%. Danske Bank.

Lån til beboergarasjer som er under bygging, saldo pr. nå 6.500.000,-. Siste opptak på 2,5 millioner er tatt opp i januar 2026. Lånet skal betales via garasjeleie av de som leier plass.

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 12 201 951,-.

Driftsutgifter til sammen kr. (-) 11 121 792,-.

Driftsresultat til sammen kr. 1 080 159,-.

Finansinntekter/kostnader kr. (-) 891 303,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 188 856,-

Årets overskudd på kr 188 856,- foreslås ført til annen egenkapital.

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 31 555 653,-. Totale disponible midler utgjør kr. (-) 575 240,- ved årsskiftet. Dette representerer en forbedring på kr 132 506,- sammenlignet med 2024.

Kostnadene til ordinært vedlikehold og drift har økt betydelig de siste årene, og felleskostnadene ble derfor justert opp fra 1. januar. Styret vurderer at en ny økning i felleskostnadene vil være nødvendig fra 1. juli 2026. Styret forventer samtidig en bedring i likviditeten når garasjeanlegget står ferdig og kan leies ut sommeren 2026.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og ingen har meldt interesse. Forhåndsprøvingen er gyldig i 3 måneder fra 17.04.2026. Boligen kan derfor selges til den som får sitt bud akseptert.

### Styregodkjennelse

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

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

### Forsikring

Forsikringsselskap Frende Forsikring

Polisenummer1484588

### Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

### Formuesverdi primær

823.907,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.295.628,- for 2024

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og felleskostnader.

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

### Diverse

Medlemskap i Boligbyggelaget Nye Trondheim kr 700,-, kun dersom kjøper ikke er medlem fra før. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles, jfr. vedtektene. Innmelding gjøres på bblnt.no/innmelding.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligblokk 4 - Reitgjerdet. 3 oppganger med til sammen 33 leiligheter. Blokken er oppført etter godkjente tegninger datert 07.06.1972.

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

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

Torsdag, 29. mars 1973

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

Det foreligger ingen tinglyste forpliktelser på andelens grunnboksblad.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/51/129:

01.10.1971 - Dokumentnr: 12662 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

17.04.1997 - Dokumentnr: 6626 - Skjønn

Trondheim Skjønnrett for bygningssaker sak nr. 2/95

Gjelder denne registerenheten med flere

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r1174b. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligformål (byggesone 3) i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på planforslag, herunder utvikling av næringsområde som nå planlegges utviklet til boligformål. Dette gjelder Brøsetekra 1, 3 og 9, med planid: r20210010. På Brøsetekra planlegges det ca. 170 leiligheter, fordelt på 7 bygg. Videre er det påbegynt arbeid med reguleringsplan r20230033, som omfatter Brøsetekra 5, 7 og 13. Hensikten med planen er å transformere området fra næringsområde til boligområde med boligblokker, parkeringskjeller og tilhørende infrastruktur. For mer informasjon om planlagte arbeider på Brøsetekra, bes det om å ta kontakt med Trondheim kommune.

**Eiendommens betegnelse**

125

**Vei/Vann/Avløp**

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

**Radonmåling**

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

**Adgang til utleie**

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

**Offentligrettslig pålegg**

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

**Grunnboksdato**

Lørdag, 9. mai 2026

**Borettslagsbolig**

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

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Om k. kjøper beskrivelse**

3 150 000,00 (Prisantydning)

191 642,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 341 642,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

-----  
3 351 138,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring ))

3 360 038,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring ))

-----

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Lovanvendelse**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

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

Skjøte sendes for 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.

##### **Budgivning**

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

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

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

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

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

##### **Boligselgerforsikring**

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

##### **Boligkjøperforsikring**

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

##### **Innbo og løsøre**

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

##### **Eier**

Steinar Utstrand

##### **Tilbud på lånefinansiering**

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

##### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fast provisjon tilsvarende kr 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 11 976,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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

##### **Andre forsikringer**

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

##### **Personopplysningsloven**

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

##### **Hvitvaskingsreglene**

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

##### **Vedlegg til salgsoppgave**

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

**Dato salgsoppgave**  
17.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



## Egenerklæring

Teglverkstunet 1C, 7069 TRONDHEIM

19 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Teglverkstunet 1C	Teglverkstunet 1C	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

September 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.

Har bodd her hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, 886355, Sparebank 1 Forsikring

### Informasjon om selger

Selger

Utstrand, Steinar

### 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

Beskriv feilen og omfanget  
 Sprukket flis på bad byttet i 2021

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid  
 Servantskap og dusjkabinett

2.1.2 Årstall  
 2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
 Skifte av dusjkabinett og servantskap utført av Totalteknisk AS i 2021 (ifølge forrige egenerklæring)

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
 Totalteknisk AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid  
 Bytting av flis

2.2.2 Årstall  
 2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte  
 Sprukket flis på badet byttet av forrige eier. Usikker på om det ble gjort av faglært eller ikke.

**Tak, yttervegg og fasade**

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

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

Side 2



**Kjeller**

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

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

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

**Rør**

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

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

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

**Ventilasjon og oppvarming**

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

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

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

Side 3



**Skjevheter og sprekker**

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort  
 Noe skjevt gulv på soverommet

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

**Sopp og skadedyr**

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

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

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

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

**Planer og godkjenninger**

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

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

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

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

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?

Side 4



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?  
 Det planlegges rørfornyng i borettslaget. Detaljer rundt dette er ikke fastsatt ennå.

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 15891761

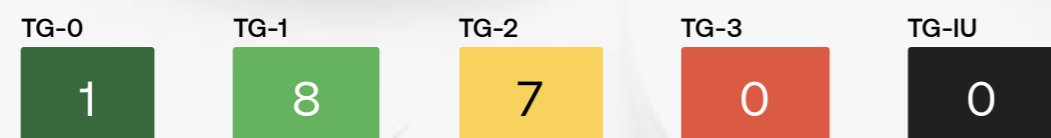
Side 5

# Teglverkstunet 1 C 7069 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk  
 Byggeår: 1974  
 BRA: 74 m<sup>2</sup>  
 BRA-i: 68 m<sup>2</sup>  
 Rapportdato: 23.4.2026 (Gyldig til 23.4.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 51 BNR: 129 ANR: 125

Gjermund Ekren  
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no  
47294356

Teglverkstunet 1 C  
7069 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42281>

### 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 håndverkere som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Utvidet el-kontroll

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.
Vannbåren varme	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder, over halvparten av forventet brukstid har passert.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i fallforhold. Det er motfall til sluk.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det bemerkes også at rørgjennomføringer i vegg under servantskap ikke er tilfredsstillende tettet
Rom med vaskemaskin.	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke er utført i henhold til dagens krav til våtrom

### Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom innredet med opplegg for vaskemaskin er på tegninger forevist fra det kommunale arkivet inntegnet som en del av kjøkkenet.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
22.4.2026

Rapportdato  
23.4.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Steinar Utstrand

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Gjermund Ekren  
Firma: Takst-forum Trøndelag AS  
Tittel:  
Profesjonsansvarsforsikring: Frende

Telefon: 47294356  
Epost: ge@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Teglværkstunet 1 C, 7069 Trondheim

Kommunen: 5001 Gårdsnr: 51 Bruksnr: 129 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 125 Leilighetsnr:

Byggeår: 1974

Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 2. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med teglstein og liggende trekleddning. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 2-lags glass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	68	68 Romfordeling: Entre, 2 soverom, bad, vaskemaskin, stue og kjøkken.	0	0	10
Kjeller	6	0	6 Romfordeling: Boder.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>74</b>	<b>68</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>10</b>

### Kommentar til arealberegning

6 m<sup>2</sup> bra-e i kjelleretasje er samlet areal for to boder påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b> <b>TG-1</b>	
Balkong fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det er registrert noe avskalling på maling på rekkverk som anbefales utbedret.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass. Slett ytterdør vendt mot fellesareal.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datomerket 90-tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette 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>	
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det med bruk av nivelleringslaser ble registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ingen umiddelbare tiltak anbefales fordi dette vil være avhengig av personlig preferanse og møblering/bruk. Det gjøres likevel oppmerksom på at det kan være opprettingsbehov ved legging av nytt gulv.	

### 6.4 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 med slette fronter som fremstår i bruksmessig god stand.	

#### Avtrekk

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

### 6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rom innredet med opplegg for vaskemaskin er på tegninger forevist fra det kommunale arkivet inntegnet som en del av kjøkkenet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

## 6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Toalettrommet fremstår uten vesentlige avvik.	

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
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?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegggjennomføringer. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Felles stoppekran er plassert i kjeller og er ikke funksjonstestet fordi dette innebærer å stenge vannet til flere boenheter samtidig.	
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Det anbefales i den sammenheng at det undersøkes om muligheten for etablering av egen stoppekran til boenheten. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførelsen på anlegget.	

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.</p> <p>Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. El-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
<p>Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.</p> <p>Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.</p>	

## 6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-2</b>
<p>Varmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringdag.</p> <p>Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder, over halvparten av forventet brukstid har passert.</p> <p>Ingen umiddelbare tiltak anbefales siden anlegget fungerer i dag, men skader kan oppstå på eldre anlegg og det anbefales å kontakte fagpersonell ved behov.</p>	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
<p>Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringdagen.</p>	

## 6.12 Våtrom: Bad

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at rommet ble oppgradert i 2000.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i fallforhold. Det er motfall til sluk, men siden det er laget en oppkant ved dør så vurderes det at vannet vil renne ned i sluk før det renner ut døråpning. Det gjøres likevel oppmerksom på at fukt kan trenge ut via døråpning hvis det blir stående vann på gulvet. Det er til opplysning registrert enkelte sprekker i flis.</p>	

Anbefalte tiltak overflater	
Hvis avviket skal lukkes så må fallforhold utbedres.	

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det bemerkes også at rørgjennomføringer i vegg under servantskap ikke er tilfredsstillende tett.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett i påvente av oppgradering.	

#### Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking bak dusjone. Eneste mulighet for hulltaking er på vegg plassert lengst bort fra området hvor det erfaringsmessig forekommer skade. Hulltaking vurderes da som unødvendig på grunn av at dette vil gi et lite representativt bilde på eventuell fukt i konstruksjonen.	
Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.	

#### Dokumentasjon

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

### 6.13 Rom med vaskemaskin.

Beskrivelse
Det er etablert et mindre rom i tilknytning til badet, innredet med opplegg for vaskemaskin. Rommets overflater består av flis på gulv og malte vegger, og det er installert mekanisk avtrekk.
Rommet er ikke utført i henhold til dagens krav til våtrom og er heller ikke vurdert som et våtrom.
Slik rommet fremstår, er det ikke tiltenkt belastning med fritt vann.

Oppsummering	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet ikke er utført i henhold til dagens krav til våtrom, samtidig som det er etablert opplegg for vaskemaskin som medfører risiko for vannlekkasje. Det er ikke registrert synlige skader, men konsekvensen ved eventuell lekkasje vurderes som økt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en eventuell oppgradering anbefales det å oppgradere i henhold til gjeldende forskriftskrav for våtrom.	

### 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

#### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



## Energiatest

Adresse <b>Teglverkstunet 1C, 7069 TRONDHEIM</b>			
Dato for energimerking	Merkenummer		
<b>22.04.2026</b>	<b>Energiatest-2026-285611</b>		
Bygningskategori	Bygningsnummer		
<b>Boligblokker</b>	<b>182290858</b>		
Gårdsnummer	Bruksnummer		
<b>51</b>	<b>129</b>		
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer		
<b>—</b>	<b>H0102</b>		

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår	Bygningstype
<b>1974</b>	<b>Leilighet</b>
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
<b>68,0 m<sup>2</sup></b>	<b>68,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
<b>1</b>	<b>Betong</b>
Oppvarming	
<b>Elektrisitet, Fjernvarme</b>	
Ventilasjon	
<b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**114,80 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
<b>120,62 kWh/m<sup>2</sup></b>	<b>14 537 kWh</b>



## Teglverkstunet 1C, 7069 TRONDHEIM

**Detaljer**

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

## Resultatregnskap

Teglverkstunet Borettslag Ål  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Diverse driftsinntekter		145 981	78 760	88 700	499 100
Felleskostnader		12 055 970	11 071 769	11 740 617	12 981 578
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 201 951</b>	<b>11 148 529</b>	<b>11 829 317</b>	<b>13 480 678</b>
Diverse lønn og andre godtgjørelser	2	384 613	362 664	389 309	411 987
Avskrivning		77 540	75 257	77 541	77 541
Revisjonshonorar	3	25 943	33 733	25 000	17 500
Forrettingsførerhonorar	3	432 948	422 004	432 953	454 595
Andre honorarer og kontingenter		1 723 703	1 385 454	1 345 000	1 770 000
Kommunale avgifter og renovasjon		2 593 964	2 179 748	2 300 000	2 786 364
Administrasjons- og møteutgifter		39 946	40 479	51 700	59 800
Vedlikehold/ drift	4	4 011 020	3 880 245	4 501 888	4 049 000
Snørydding, strøing		0	6 480	0	0
Fellesavtale TV og bredbånd		1 390 959	1 365 366	1 375 758	1 438 800
Forsikring		421 750	435 061	485 000	661 000
Gebyr og bankomkostninger		19 405	15 597	15 000	22 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 121 792</b>	<b>10 202 088</b>	<b>10 999 149</b>	<b>11 748 587</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 080 159</b>	<b>946 440</b>	<b>830 168</b>	<b>1 732 091</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter		53 547	14 085	11 000	0
Rentekostnader		944 850	863 616	950 000	1 315 000
<b>Finansresultat</b>		<b>-891 303</b>	<b>-849 531</b>	<b>-939 000</b>	<b>-1 315 000</b>
<b>Resultat</b>	5	<b>188 856</b>	<b>96 909</b>	<b>-108 832</b>	<b>417 091</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført fra/til annen egenkapital		188 856	96 909	-108 832	417 091
<b>Sum overføringer</b>		<b>188 856</b>	<b>96 909</b>	<b>-108 832</b>	<b>417 091</b>

Orgnr: 951498289 - Utarbeidet den 26.03.2026 av Hege Asphaug

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr 31. desember

Teglverkstunet Borettslag Ål  
Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
<b>Eiendeler</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	70 332 507	61 948 815
Driftsløsere, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6	28 093	53 423
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 360 600</b>	<b>62 002 238</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		19 123	14 173
Andre fordringer		1 088 460	739 398
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>1 107 583</b>	<b>753 571</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 723 685	44 917
<b>Sum omløpsmidler</b>	5	<b>3 831 268</b>	<b>798 488</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>74 191 868</b>	<b>62 800 726</b>
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	9	22 000	22 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>22 000</b>	<b>22 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		31 533 653	31 344 798
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>31 533 653</b>	<b>31 344 798</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>31 555 653</b>	<b>31 366 798</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Borettsinnskudd	10	3 898 000	3 898 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	34 244 387	25 853 534
Annen langsiktig gjeld		87 320	176 160
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>38 229 707</b>	<b>29 927 694</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 058 856	386 061
Skyldige offentlige avgifter		170	91
Annen kortsiktig gjeld		347 483	1 120 082
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	5	<b>4 406 508</b>	<b>1 506 234</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 636 215</b>	<b>31 433 928</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>74 191 868</b>	<b>62 800 726</b>

Orgnr: 951498289 - Utarbeidet den 26.03.2026 av Hege Asphaug

Dokumentet er elektronisk signert

## Vedtekter for Teglverkstunet Borettslag AL

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.8.1972  
med endring vedtatt på generalforsamling 17.12.1975  
07.5.1979, 03.5.1984, 15.6.1998, 14.3.2001, 16.2.2006 og 26.4.2023).

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nye Trondheim som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder, seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider.

**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 urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør, elektrisk anlegg fra sikringsskap inklusive varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, varmtvannsbereider, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, elektriske anlegg fra sikringsskap inklusive varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.
- (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 oppfylder 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. Det er borettslagets ansvar å foreta nødvendig utskifting og vedlikehold av sikringsskap og ledninger som fører til dette, opprinnelig ventilasjonsanlegg med tilhørende rørsystem, radiatorer og ventiler.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, 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 elektrisk anlegg fra sikringsskap inklusive 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 oppfylder pliktene sine, jf. Borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller 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.

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

### 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmer gjør tjeneste i 2 år. Styreleder velges for 1 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

#### 8-2 Styrets oppgaver

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

#### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### 8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### 9. Generalforsamlingen

#### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

#### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

#### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

#### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

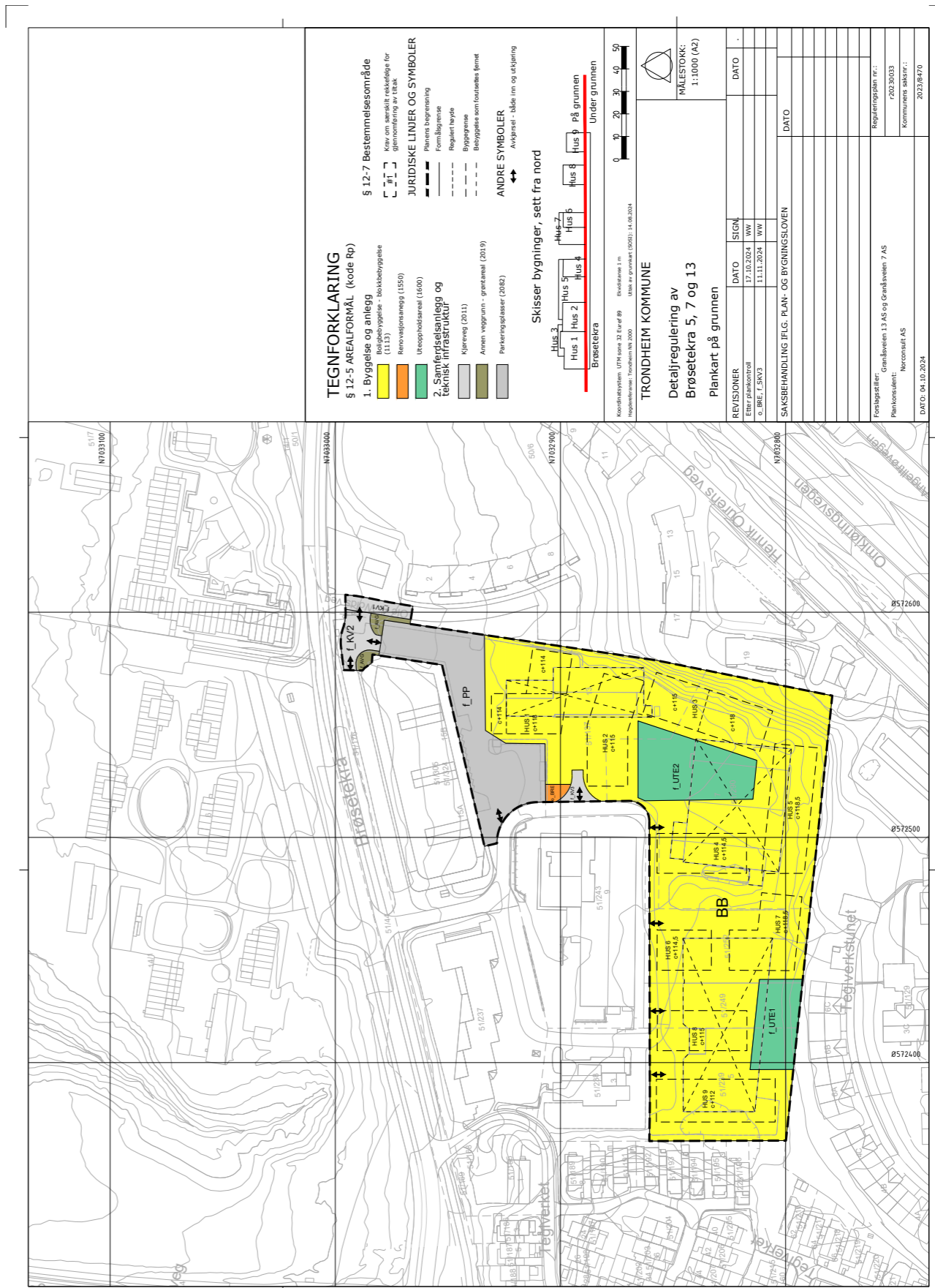
### 11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
  - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
  - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

## 11-2 Forholdet til borettslovene

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

---



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

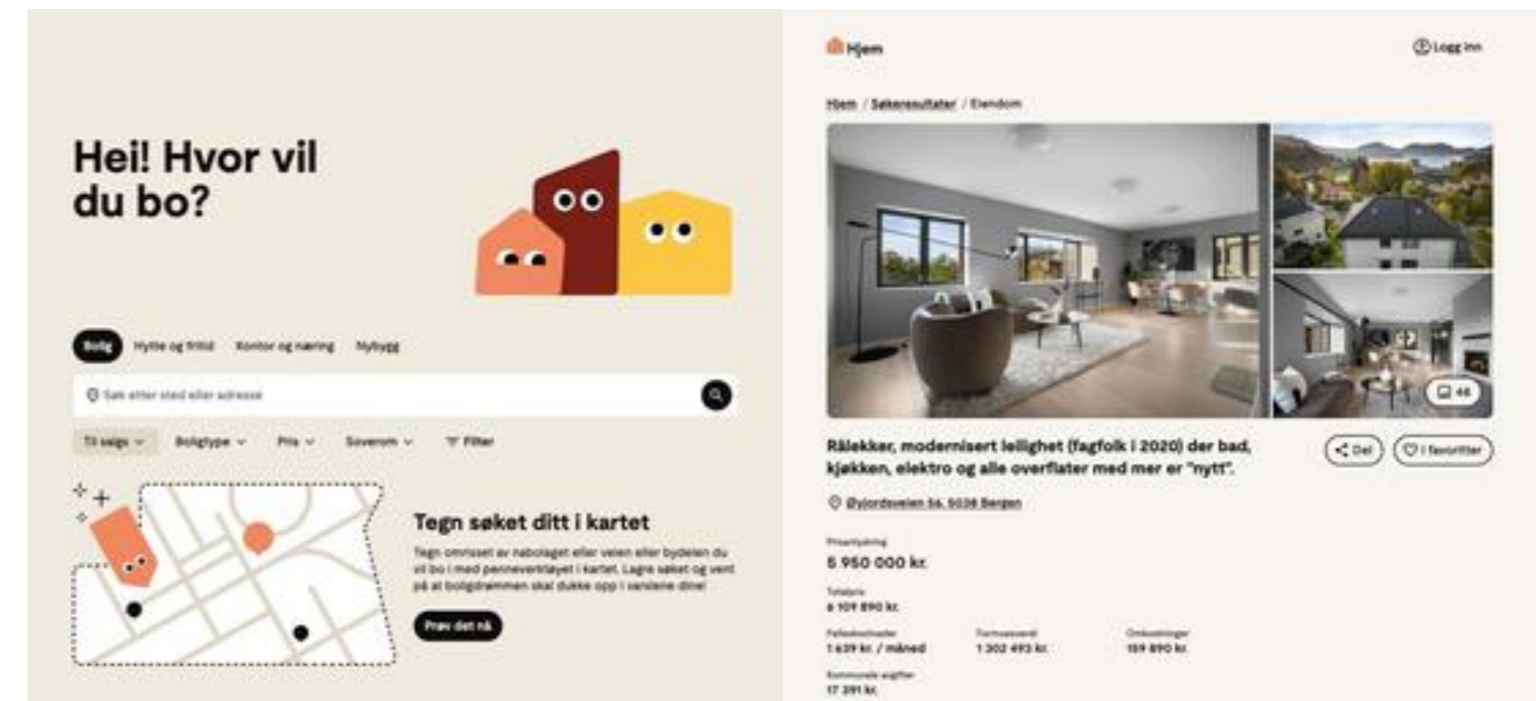
Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



# Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



## Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.





## Tidlig ute







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



**Oscar T Kirkevollen**

Eiendomsmegler MNEF

T: 41 60 20 95 / E: ok@proaktiv.no

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



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

**PROAKTIV**  
EIENDOMSMEGLING

## Dette er inkludert



### Foto og klargjøring når det passer deg:

Du kan velge om en fotograf skal ta 5 bilder nå og resten senere, eller om alle bildene skal tas nå. Dette gjør det enklere å optimalisere i forbindelse med solforhold, vær og årstid. Tidlig ute gir deg også tid til å gi boligen din et forfriskende løft. Trenger du å rydde i hagen? Eller kanskje noen vegger, lister eller karmen hadde hatt godt av et malingsstrøk? Ta klargjøringen når det passer deg.



### Gratis verdivurdering:

Du vil få en oppdatert verdivurdering av boligen din – helt gratis. Slik har du bedre oversikt og et finansierungsbevis klart til bruk når drømmeboligen din dukker opp. Ved befaring av boligen din vil megler gå gjennom boligen, forklare salgsprosessen og gi deg en muntlig prisantydning.



### Salg og kjøpsrådgiving:

En dedikert eiendomsmegler veileder deg gjennom hele prosessen, kommer med erfaringsbaserte råd og påser at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene. Siden megler og takstmann kommer tidlig på banen har du gode muligheter til å øke boligens verdi. I tillegg påser megler at du føler deg trygg og ivare tatt gjennom hele prosessen. Vi hjelper deg også gjerne med boligkjøperrådgiving og strategi i budrunden når du endelig har funnet drømmeboligen.



### Varsling til potensielle kjøpere:

Vi varsler potensielle kjøpere som har vist interesse for din type bolig om at boligen snart legges ut for salg. Her tar vi utgangspunkt i egne registre sortert på område. Interessenter holdes også oppdatert når salget nærmer seg.



Skann koden for å lese mer om Tidlig ute.

**PROAKTIV**  
EIENDOMSMEGLING



## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Teglverkstunet 1C, 7069 TRONDHEIM. Gnr. 51, bnr. 129, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260173  
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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



**Oscar Kirkevollen**

Eiendomsmegler MNEF

416 02 095

ok@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**

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