

# PROAKTIV

## Lekker studio- leilighet

Med panoramautsikt over  
Trondheim

INGEBORG AAS' VEG 2





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

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

#### • Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen  
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

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

### BUSKERUD

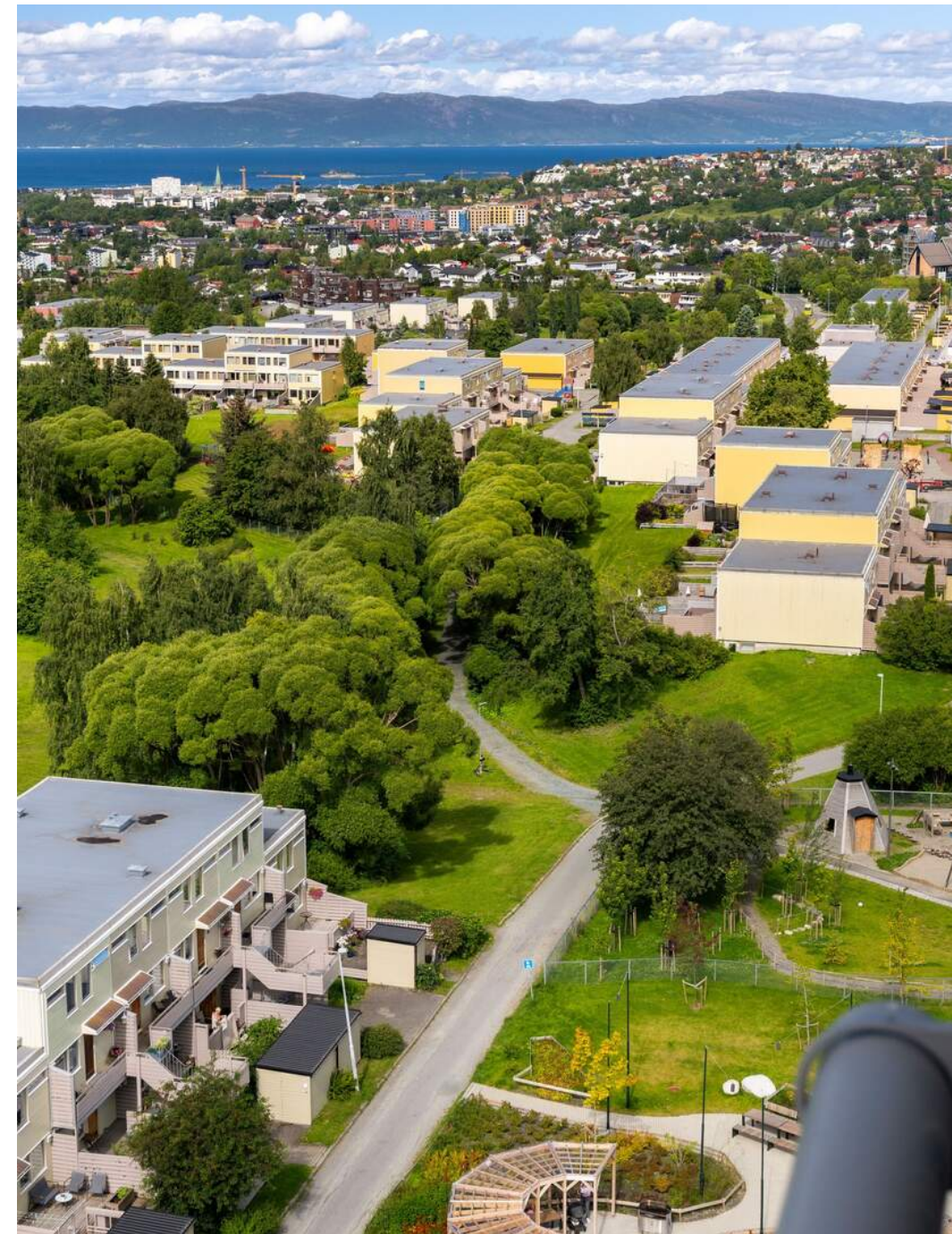
#### • Drammen, Lier & Holmestrand

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



# RISVOLLAN

Lækker studioleilighet. Nydelig panoramautsikt og solrik balkong.  
Fjernvarme. Lave felleskostnader. Godt kollektivt nettverk

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Ingeborg Aas' veg 2, 7036 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 85, bnr. 271, andelsnr. 1141, org.nummer 846722092 i RISVOLLAN BORETTSLAG

**Prisantydning:** 2.200.000,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Andel fellesgjeld:** 105.683,-

**Totalpris:** 2.324.079,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1974

**Rom/soverom:** 1/0

**BRA:** 43 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 36 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 14

**Garasje/Parkering:** Det medfølger ikke p-plass til leiligheten, men man kan søke borettslaget om p-plass som vil bli tildelt etter ansiennitet og tilgjengelighet. Man kan ellers benytte gratis omkringliggende offentlig parkering. Kontakt megler for nærmere info

**Tomt:** 2275.8 m<sup>2</sup> felleseid

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.318,-

**Felleskostnader inkl.:**  
Fiberbredbånd: kr. 349,-  
Varmeleie: kr. 460,-  
Kabel-TV "Telenor": kr. 110,-  
Andel felleskostnader: kr. 3.399,-

**Energimerke:** Energiklasse: C.

# INNHold

|                   |                   |            |                        |
|-------------------|-------------------|------------|------------------------|
| 2                 | 5                 | 8          | 12                     |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler      | Nærområdet | Informasjon om boligen |
| 22                | 36                | 42         | 96                     |
| Boligen i bilder  | Kjerneinformasjon | Vedlegg    | Budskjema              |

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Veldig fin opplevelse av hele salgsprosessen og all jobben megler har gjort underveis. Megler har vert utrolig flink, han er alltid lett tilgjengelig. Han tilpasser seg oss, og gjør alltid det lille ekstra. Han forklarer alt godt, og sørger for at vi får all informasjon vi trenger i en slik prosess. Han er også blid, trivelig, engasjert og tillitsfull. Vi kunne ikke valgt en bedre megler. For oss var det viktig å ha noen man kunne stole på, og ha tett oppfølging under hele prosessen. Dette leverte han virkelig.»

Anja Ervik og Ola Landsem

"Veldig fornøyd med Jørgen. Han er interessert, pålitelig og alltid hyggelig i kommunikasjonen. Vi opplever ham som profesjonell, tilgjengelig og lett å samarbeide med."

Dina og Markus Stefansen

«Den uforlignelige og makeløse Jørgen Ranum gjennomførte salget av vår bolig i Simon Leinums veg på en fabelaktig måte. Gjennom hele prosessen var han til umåtelig hjelp og støtte, og loset oss igjennom alle spørsmål, bekymringer, tro og tviler. Vi kan anbefale Proaktiv og eiendomsmeglerfullmektig Jørgen Ranum på det aller aller sterkeste»

Lasse og Marthe Kvalvik

«Tusen takk for all hjelp med salget i Brudalsvegen. Setter stor pris på at megler var profesjonell, rask og hyggelig. Anbefales videre til alle som skal selge»

Johanne Myren Benberg

«Meget god oppfølging av positiv og engasjert megler som var tilgjengelig (på mail) nærmest 24/7 (virket slik i alle fall). Han fulgte også opp fotograf og var behjelpelig med stilingen i den forbindelse»

Svenn Hugo Snåsøy

«Vi opplevde Jørgen som veldig tilgjengelig og aktiv for å finne folk til å komme på nye visninger. Virket som han tok den jobben på høyeste alvor. Synes salgsprosessen gikk rimelig fort.»

Marius Stavnes

”

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

Eiendomsmeglerfullmektig:  
**Jørgen Ranum**



**Jørgen Ranum**  
*Eiendomsmeglerfullmektig*  
**Mobil:** 941 60 549  
**E-post:** jorgen.ranum@proaktiv.no

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

## EN NY HVERDAG

Proaktiv Eiendomsmegling ønsker velkommen til denne utsiktsleiligheten 14. etasje høyblokka på Risvollan. Den har en moderne og smakfull standard.

Den har en sentral beliggenhet på Risvollan, med nærhet til helårs turterreng, et rikt utvalg av dagligvare- og servicefunksjoner, samt et av byes beste kollektivtilbud. Her bor man sentralt, men samtidig tilbaketrukket fra sentrumskjernen.

Boligens fremste kvaliteter:

- Oppvarming via fjernvarme, inkl. i felleskostn.

- Gjennomgående god standard

- Delikat og moderne kjøkken.

- Pent flislagt badrom.

- Innglassede balkonger med panorama utsikt.

- Kort vei til buss, dagligvare & marka  
- Kjellerbod  
- Heis i bygget

Eiendomsmeglerfullmektig **Jørgen Ranum**

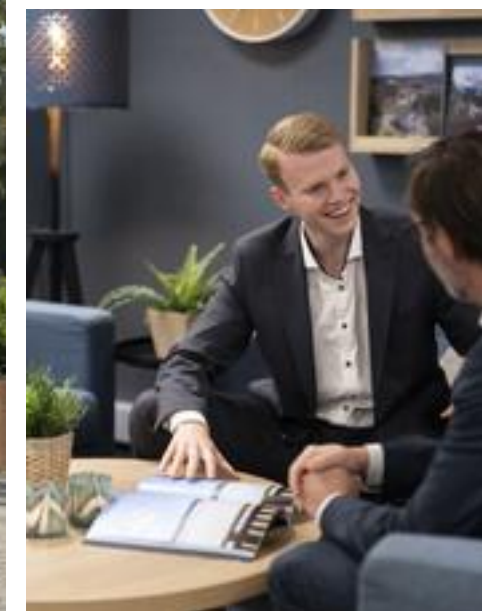


«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder  
fortjener **verdifull**  
rådgivning.



## Proaktiv Heimdal

### Dette er oss

#### Beliggenhet

Du finner oss i gamle  
Meierigården, midt i Heimdal  
sentrum.

Gratis kundeparkering rett  
utenfor.

#### Adresse:

Søbstadvegen 1  
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

På Heimdal er vi ni engasjerte  
medarbeidere som tilsammen sitter på  
bred erfaring og høy kompetanse innen  
formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det  
er å ha fornøyde kunder. Noe som vi  
oppnår gjennom gode, gjennomtenkte  
prosesser som fører til verdiskapende  
resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste  
opplevelsen, stiller vi høye krav til både  
oss selv som eiendomsmeglere og til  
våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer  
og interiørkonsulenter som vi er trygge  
på at leverer den høye kvalitet som våre  
kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår  
avtalen med som følger deg gjennom  
hele prosessen fra start til slutt, ikke en  
medarbeider som er ukjent med boligens  
eller eiendommens kvaliteter.  
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg  
og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet  
har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i  
toppen i mange år både i vår egen  
landsdekkende kjede og blandt landets  
meglerkjeder forøvrig når det gjelder  
kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og  
det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.



# RISVOLLAN

Kommune: Trondheim / Område: Risvollan

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

Risvollan er et etablert og særdeles populært boligområde, som karakteriseres som rolig og vennlig. Her bor man sentralt, men samtidig tilbaketrukket fra sentrumsjernen. Området byr blant annet på lett adkomst, et godt kollektivtilbud, nærhet til helårs turterreng, samt et rikt utvalg dagligvare- og servicefunksjoner.

Borettslaget har romslige fellesarealer, lekeplasser, sittegrupper, internveier, parkeringsplasser, ballbinger og flott beplantning. Dette er et område like attraktivt for alle aldersgrupper, og de rolige og trygge omgivelsene legger et godt utgangspunkt for en aktiv og behagelig hverdag.

Tar man heisen ned fra boligens etasje, kommer man til Risvollan senter. Her finnes et bredt utvalg av dagligvare- og servicefunksjoner, med blant annet dagligvarebutikken Coop Extra med post-i-butikk, apotek, kles- og garnbutikk, frisør,



OFFENTLIG TRANSPORT

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Risvollan senter<br>Linje 11, 115          | 2 min<br>0.1 km  |
| Lerkendal stasjon<br>Linje R70             | 8 min<br>4 km    |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 14 min<br>6.8 km |
| Trondheim Værnes                           | 30 min           |

DAGLIGVARE

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Risvollan<br>Post i butikk | 1 min<br>0.1 km |
| Bunnpris Stubban<br>PostNord          | 7 min<br>0.5 km |

VARER/TJENESTER

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Fossegrenda Senter     | 18 min |
| Boots apotek Risvollan | 0 min  |

SPORT

|                                                                      |                 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Utleira idrettsanlegg<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 2 min<br>0.2 km |
| Risvollan ballplass- grus<br>Fotball                                 | 4 min<br>0.3 km |
| 3T-Fossegrenda                                                       | 22 min          |
| 3T-Moholt                                                            | 5 min           |



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



spisested, legesenter, tanntklinikk og bibliotek. Ikke langt unna ligger også NardoCenteret med dagligvarebutikken Coop Mega, kiosk, apotek, blomsterbutikk, bakeri, frisør, spisested, legesenter, samt andre behandlingstilbud innen helse.

Risvollan har sentral beliggenhet ca. 6 km syd for Trondheim sentrum, og det er sykkelavstand til flere av byens studiesteder slik som NTNU Gløshaugen og NTNU Dragvoll. Nærmeste bussholdeplass (Risvollan senter) ligger i svært

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

kort avstand fra boligen og har hyppige bussavganger. Det er totalt 5 faste bussholdeplasser i borettslaget hvor det i rushtrafikken er bussavgang til sentrum hvert 10. minutt.

For den friluftinteresserte kan Estenstadmarkas nærhet by på flotte turmuligheter både sommer og vinter. På vinterstid finnes fine oppkjørte og opplyste skiløyper, og på sommerhalvåret kan man nyte en frisk dukkert i Tømmerholtdammen. For mange er Estenstadhytta et populært turmål, og dit kan man enten gå til fots eller på ski. I åpningstiden kan man der nyte ferske kanelboller, kaffe og rømmegrøt på de rette dagene.

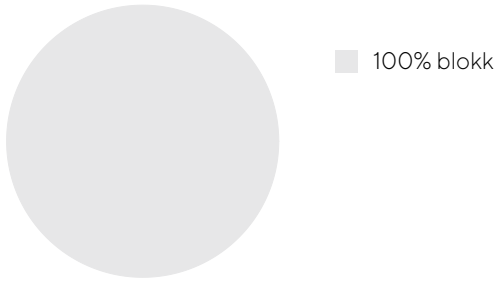
Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i (sted/område/nabolag) hovedsakelig bestående av (variert boligbebyggelse som rekkehus og leilighetsbygg.)

Adkomst

BOLIGMASSE



Se kartfunksjonen i boligannonсен 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.

SKOLER

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Utleira skole (1-7 kl.)<br>495 elever, 27 klasser     | 5 min<br>0.4 km  |
| Steindal skole (1-7 kl.)<br>338 elever, 18 klasser    | 14 min<br>1.2 km |
| Nidarvoll skole (1-7 kl.)<br>455 elever, 27 klasser   | 20 min<br>1.8 km |
| Hoeggen skole (8-10 kl.)<br>444 elever, 28 klasser    | 14 min<br>1.3 km |
| Sunnland skole (8-10 kl.)<br>393 elever, 21 klasser   | 20 min<br>1.8 km |
| Strinda videregående skole<br>1150 elever, 17 klasser | 9 min<br>4.6 km  |
| Trondheim Katedralskole<br>600 elever, 21 klasser     | 11 min<br>5.6 km |

BARNEHAGER

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Preg barnehager Risvollan (0-5 år)<br>29 barn | 3 min<br>0.3 km |
| Risvollan barnehage (1-5 år)<br>86 barn       | 3 min<br>0.3 km |
| Stubban barnehage (1-5 år)<br>81 barn         | 5 min<br>0.4 km |



# VELKOMMEN TIL INGEBORG AAS' VEG 2

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

## Parkering

Det medfølger ikke p-plass til leiligheten, men man kan søke borettslaget om p-plass som vil bli tildelt etter ansiennitet og tilgjengelighet. Man kan ellers benytte gratis omkringliggende offentlig parkering. Kontakt megler for nærmere info.

## Tomtestørrelse

2 275 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Felleseid tomt.

## TAKST OG TILSTAND

## Byggemåte

Bygningen antas å være oppført med bærekonstruksjoner og etasjeskillere i armert betong. Yttervegger antas utført som betong-/elementkonstruksjoner med utvendig fasadekledning. Leiligheten er beliggende i 14. etasje i en boligblokk med felles trapperom og heis

## Bygningssakskyndig

Frode Sumstad (befaringsdato: Onsdag, 29. juli 2026)



EN AV BYENS FINESTE  
SOLNEDGANGER OVER  
TRONDHEIM



HER NYTER MAN AV  
LANGE SOLNEDGANGER  
OG FLOTTE SOLFORHOLD  
FRA DEN VESTVENDTE  
BALKONGEN.







# VELKOMMEN INN!

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

**Areal**

Bruksareal:  
14. etasje  
BRA-i: 36 kvm  
BRA-b: 7 kvm  
Total BRA: 43 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**

Takstmann beskriver boligen som at Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilstandsgrad:  
TGO: 1  
TG1: 9  
TG2: 2  
TG3: 0  
TGIU: 0

Følgende bygningsdeler har fått TGO:  
Fuktsøk: Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Følgende bygningsdeler har fått TG1:  
Vinduer / dører. Totalvurdering: Ved enkel funksjonstest av

ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand. Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer. Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

Balkong. Totalvurdering: Innglasset balkong fremstår i god stand med normal funksjon

Bad (overflater). Totalvurdering: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Bad (Sanitær). Totalvurdering: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj.

Kjøkken: Totalvurdering: Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand med normal funksjon og uten registrerte vesentlige avvik ved befaring.

Ventilasjon: Leiligheten er tilknyttet sentralt ventilasjonsanlegg. Anlegget fremstår med normal funksjon ved befaring, og det ble ikke registrert synlige avvik.

Fellesventilasjonsanlegg: Boligen er tilknyttet et sentralt ventilasjonsanlegg. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon ved befaring, og det ble ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige komponenter.

Innvendige vann og avløpsrør:



## ÉNTRE

Velkommen inn! Gangen har godt med lagringsplass i garderobeløsning. Entréen fordeler seg videre til leilighetens baderom, sovealkove, åpne stue- og kjøkkenareal



# STUE

Boligen har en gjennomført standard og oppvarmes igjennom radiatorer.



Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik. Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør. Ingen tegn til skade på avløpsrør. Tilgjengelige vannrør fremstår utført i kobber og avløpsrør i plast. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved befarings.

Oppvarming: Oppvarming skjer via fjernvarme med radiatorer. Anlegget fremstår med normal funksjon ved befarings, og det ble ikke registrert synlige avvik på de tilgjengelige delene av oppvarmingssystemet.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Bad (Vannnett sjikt). Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vannnett sjikt/membran. Vurderingen er basert på visuell befarings, og membranens utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres.

Bad (membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Ved visuell kontroll kunne det heller ikke bekreftes at membran/våtromsbelegg er synlig under klemring i slukene. Membranens utførelse og tilstand kan derfor ikke verifiseres.

For videre omtale av tilstandsgradene henvises til tilstandsrapporten som er vedlagt prospekt.

## Oppvarming

Fjernvarme og elektrisk.

## Info strømforbruk

Strømforbruk har ikke latt seg innhente.

## 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 riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på



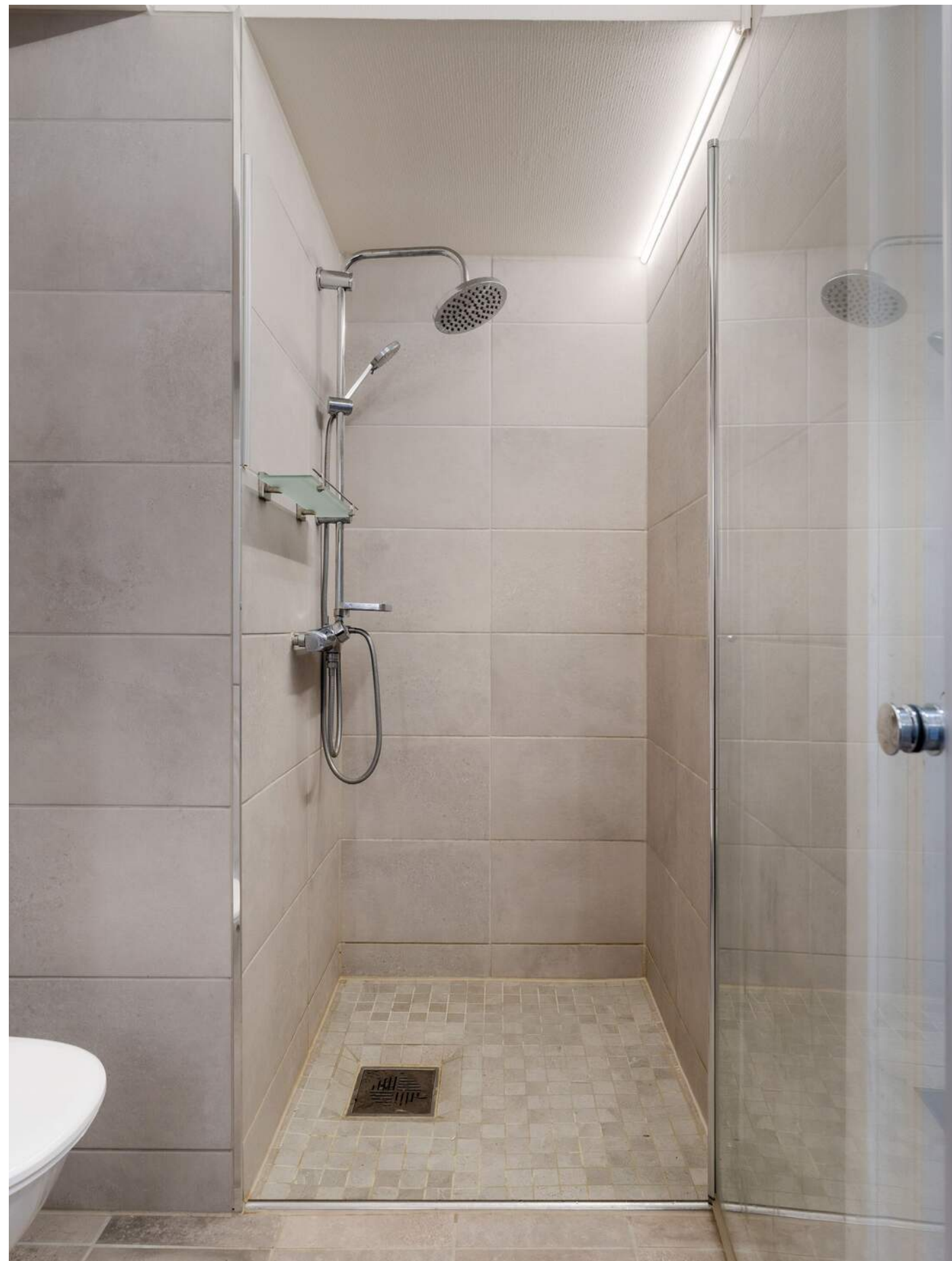
kjøkken medfølger ved overdragelsen.  
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier,  
ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

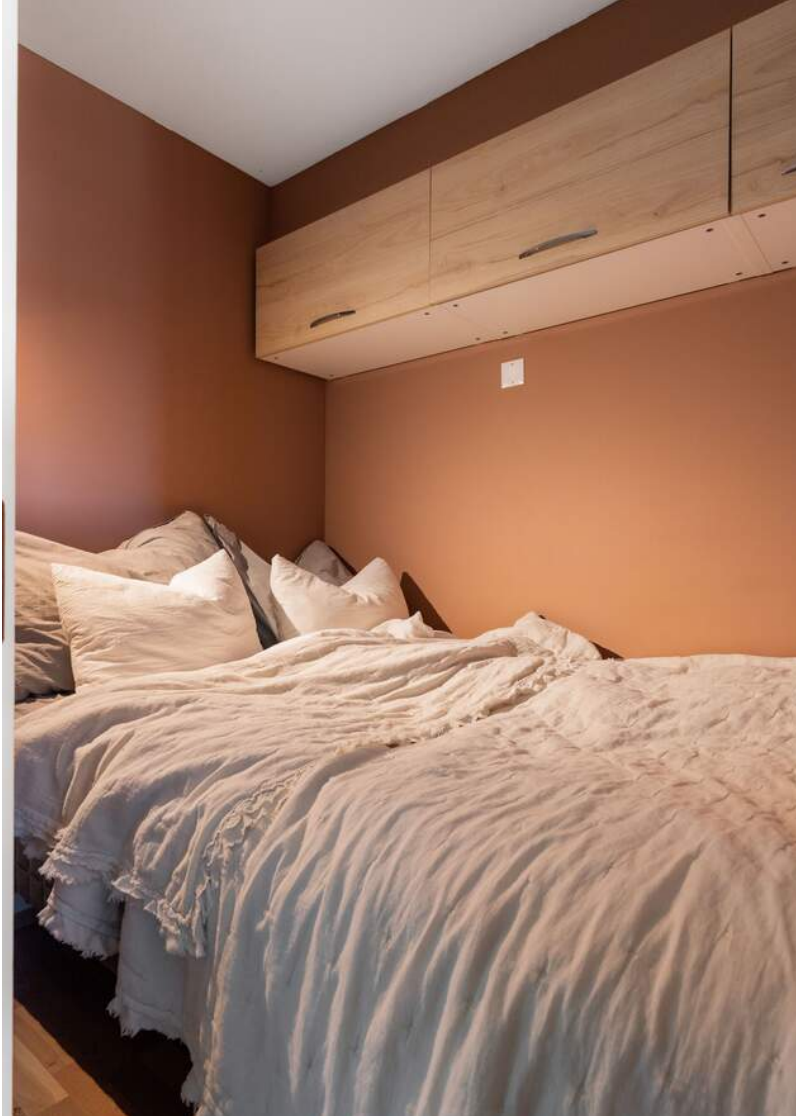




## BAD

Et stilrent bad med varme i gulv. Boligen har inkludert varmtvann igjennom felleskostnadene.





## SOVEALKOVE

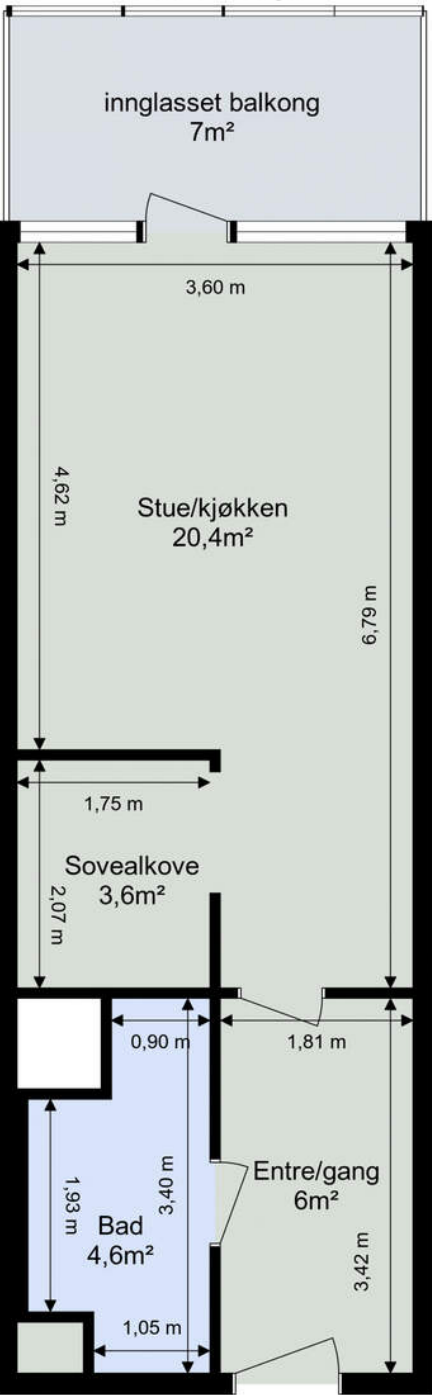
Praktisk sovealkove med skap plass over sengen.



PLANTEGNINGER



Ingeborg Aas' veg 2  
14. Etasje



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

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

**Tomtestørrelse**  
2 275 m²

**Beskrivelse av tomt**  
Felleseid tomt.

## ØKONOMI

**Forretningsfører**  
RISVOLLAN BORETTSLAG

**Om borettslaget**  
Risvollan Borettslag er Norges største frittstående borettslag med 1128 leiligheter og med et tomteareal på ca. 500 mål.

**Felleskostnader pr. mnd**  
4.318,-

**Felleskostnader inkluderer**  
Fiberbredbånd: kr. 349,-  
Varmeleie: kr. 460,-  
Kabel-TV "Telenor": kr. 110,-  
Andel felleskostnader: kr. 3.399,-

**Andel fellesgjeld**  
105.683,- per onsdag, 8. juli 2026

**Lånebetingelser fellesgjeld**  
Borettslaget har en gjeld på kr 139 000 000 per 31. desember 2025.

Husbanken | 14631092  
Serielån | 4 terminer  
Innfrielse 03.11.2033  
Nom. rentesats | 4,14%

Danske Bank | 1088788  
Serielån | 4 terminer  
Innfrielse 30.06.2047  
3 mnd Nibor + 0,65%

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har tatt opp et ekstra lån på 30 millioner kroner i april 2026.

**Andel fellesformue**  
17.652,- per onsdag, 31. desember 2025

**Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**  
Borettslagets økonomi per 31. desember 2025

- Årsresultat kr 5 795 424  
- Egenkapital kr 121 821 650  
- Disponible midler kr (-) 16 370 604  
- Ubenyttet kassakreditt kr 18 629 395,-

Planlagte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak  
Borettslaget er i prosessen med å utarbeide et strategisk veikart for fremtidig vedlikehold og oppgraderinger av bygningsmassen. I den forbindelse er det identifisert flere

aktuelle tiltak, herunder oppgradering av varmeanlegg/energiforsyning, rehabilitering av fasader, rørfornying samt utskifting av tak.

Borettslaget har engasjert rådgiver for utarbeidelse av tilstandsrapport og langsiktig vedlikeholdsplan. Dette arbeidet vil bli gjennomført i 2026 og vil gi grunnlag for prioritering av tiltak samt vurdering av kostnader og fremdrift. Det planlegges også et prøveprosjekt for rørfornying i én av blokkene, med oppstart i 2026, for å kartlegge omfang og kostnadsnivå for tilsvarende arbeider i borettslaget.

Det er per i dag ikke fattet endelige vedtak om gjennomføring av de nevnte tiltakene, og det foreligger heller ikke konkrete kostnadsestimer. Fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak kan medføre økte felleskostnader og/eller behov for låneopptak. Beboerne i borettslaget vil fortløpende få informasjon om prosjektet.

**Forkjøpsrett**  
Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og er avklart. Ingen har meldt forkjøpsrett på eiendommen. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kontakt megler for ytterligere info.

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

**Dyrehold**  
Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til ulempe for andre. Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget skal registreres. For mer informasjon om dyrehold vises til husordensreglene som er vedlagt i prospektet.

**Forsikring**  
Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS  
Polisenummer1350552

**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.

## Kjerneinformasjon

**Formuesverdi primær**  
542.598,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**  
2.170.393,- for 2024

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

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

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

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

**Kommentar fellesgjeld**  
Stipulert total fellesgjeld for borettslaget per. 30.4.2026 er kr. 165 569 967,-

## OFFENTLIGE FORHOLD

**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**  
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 5-15 etasje for Risvollan 13.09.1974.

Det foreligger ferdigattest for søknad om tiltak for innvendige rivearbeider i sokkeletasje datert 10.01.2025.  
Det foreligger ferdigattest for søknad om ferdigattest for innglassing av balkonger datert 30.09.2008.  
Det foreligger ferdigattest for etablering av leiligheter og opprustning av lokaler innvendig og utvendig datert 10.01.2025

Megler har sett igjennom originale byggetegninger og har følgende kommentar til dette:  
Det er gjort endringer originale tegninger. Originalt var kjøkkenet der sovealkoven er idag. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak.

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.  
**Regulerings- og arealplaner**  
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034

vist i byggesone 1, i et område avsatt til bevaring kulturmiljø, grønnstruktur og nåværende boligbebyggelse. Gjeldende regulering for eiendommen er r20190038 vedtatt av bystyret 21.04.2022. Reguleringsformålet er boligbebyggelse.

Reguleringsplaner / planarbeid i nærområdet:

r20190038 - utbygging ved Risvolla Senter, adresse Ingeborg Aas veg 1, 2, 4 og 6. Hensikten er at Risvolla lokale sentrum skal kunne oppgraderes med nye forretnings- og tjenestetilbud. Det planlegges nye dagligvareforretninger, boliger og en kommunal barnehage. Uteområder med nytt større torg (allmenningen), et mindre torg, aktivitetspark m.m. r20220029 - oppgradering av Utleirvegen med sykkelveg, fortau, støyskjerming m.m. r20230023 - detaljregulering av Marie Sørlands veg.

#### Vei/Vann/Avløp

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

#### Radonmåling

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

#### Adgang til utleie

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

#### Offentligrettslig pålegg

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

#### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

##### Omk. kjøper beskrivelse

2 200 000,00 (Prisantydning)

105 683,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 305 683,00 (Kontraktsum totalt)  
105 683,00 (Andel av fellesgjeld)

2 305 683,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
8 406,25 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)  
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,25 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
18 396,25 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 315 179,25 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
2 324 079,25 (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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

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

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

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

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

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

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

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne

til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på 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.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Linnea Victoria Hveding

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

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

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.

Ansvarlig megler:

Jonas Toftemo, Eiendomsmegler og partner

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave  
6.8.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



## Egenerklæring

Ingeborg Aas' veg 2, 7036 TRONDHEIM

13 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ingeborg Aas' veg 2

Ingeborg Aas' veg 2

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

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.

10 mnd

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Hveding, Linnea Victoria

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.





☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja    ☒ Nei

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

☐ Ja    ☒ Nei

27    Er det utført radonmåling?

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 82028576

Egenerklæringsskjema

Name  
Linnea Victoria Hveding

Date  
2026-07-13

Identification  
 Linnea Victoria Hveding



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ingeborg Aas' veg 2  
7036 TRONDHEIM  
5001/85/271/5/0/0

Rapportdato

07.08.2026

|       |                                                                                       |   |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|---|
| TG 0  |  | 1 |
| TG 1  |  | 9 |
| TG 2  |  | 2 |
| TG 3  |  | 0 |
| TG IU |  | 0 |

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0



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

Befaring utført den 29.07.2026 av:



Frode Sumstad  
Witsø og svea takst as

Travbanevegen 1  
7061 Trondheim

+4790783432  
frode@wstakst.no

Tømrer og takstmann over 20 års erfaring



PROAKTIV.NO



## Om rapporten

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

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.  
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0



## Takstmannens integritet

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



## Levetidsbetraktninger

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

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

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

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



## Tilstandsgradene

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

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

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

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

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



## Tilleggsundersøkelser

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

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

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



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

Om boligen

**Adresse:** Ingeborg Aas' veg 2 , 7036, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/85/271/5/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1974

**Tomt:** 2 275.80 m²

**Hjemmelshaver(e):** Risvollan Borettslag

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Bygningen antas å være oppført med bærekonstruksjoner og etasjeskillere i armert betong. Yttervegger antas utført som betong-/elementkonstruksjoner med utvendig fasadekledning. Leiligheten er beliggende i 14. etasje i en boligblokk med felles trapperom og heis.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger oppgir følgende oppgraderinger: kjøkken byttet, bad pusset opp og overflater malt i 2020.

Øvrig informasjon om oppdraget

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

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

| Etasje 14                                                             |                      |                                            |                            |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|----------------------------|
| BRA-i<br>36 m²                                                        | BRA-e<br>0 m²        | BRA-b<br>7 m²                              | Åpent areal (TBA)<br>0 m²  |
| Beskrivelse av BRA-i<br>Entré/gang, bad, stue, kjøkken og sove alkove | Beskrivelse av BRA-e | Beskrivelse av BRA-b<br>Innglasset balkong | Beskrivelse av åpent areal |
| BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)                               |                      |                                            |                            |
| BRA<br>43 m²                                                          |                      |                                            |                            |

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen.

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

i

Oppsummert

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

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt::** Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran. Vurderingen er basert på visuell befaring.

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Membranens tilstand kan derfor ikke verifiseres ved visuell befaring. Sluk fremstår tilgjengelig og uten synlige skader ved befaringen. Samlet vurderes tettesjiktet ut fra alder og manglende dokumentasjon.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

1

Dokumentasjon

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

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**  
Nei

**Når ble egenerklæringen signert?**  
-

2

Lovlighet

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**  
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

**Er det avdekket åpenbare ulovligheter?**  
-

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

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

3

Vinduer / dører

TG 1



Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

**Generell beskrivelse av vinduer**  
Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**  
Ytterdør er utført som lyd- og branndør. Innvendige dører er lettdører uten pakninger i karm.

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

**Kommentar:**  
Det er registrert datostemplinger fra: 2000

**Ble det registrert punkterte glass?**  
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**  
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.  
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.  
Ingen skader eller avvik avdekket på utvendig beslag og omramming.

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

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:  
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?  
Nei

Er det etablert rekkverk?  
Ja

Kommentar:  
Rekkverk i stål og glass.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?  
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?  
Ja

Kommentar:  
Balkongen er innglasset og er tekket med papp.

Er det krav til fall/avrenning?  
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:  
Innglasset balkong fremstår i god stand med normal funksjon. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaring, og tilstanden vurderes som normal ut fra alder og bruk. Normalt vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?  
Nei

HMS vurdering  
Innglasset balkong fremstår uten synlige HMS-relaterte avvik ved befaring. Rekkverk og glassfelt virker intakte. Jevnlig vedlikehold og kontroll av innglassingen anbefales.

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?  
Ja

Kommentar:  
Våtrommets alder er fra ca 2020.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?  
Nei

Kommentar:  
Dokumentasjon mangler.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

Kommentar:  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran. Vurderingen er basert på visuell befaring.

Årsak/konsekvens  
Årsak til TG2:  
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt/membran. Vurderingen er basert på visuell befaring, og membranens utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres.  
Konsekvens:  
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om membranens utførelse og funksjon. Eventuelle feil eller mangler ved det vanntette sjiktet kan ikke avdekkes ved en visuell befaring, og skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Beskrivelse av våtrommets overflater  
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?  
Nei

Er det fall til sluk?  
Ja

Kommentar:  
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:  
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et sluk i dusjonen, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Mansjett/våtromsbelegg under klemring kunne ikke verifiseres ved visuell befaring.

Bilde



Sluk i dusjen



sluk som er på gulvet

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Membranens tilstand kan derfor ikke verifiseres ved visuell befaring. Sluk fremstår tilgjengelig og uten synlige skader ved befaringen. Samlet vurderes tettesjiktet ut fra alder og manglende dokumentasjon.

Årsak/konsekvens

Årsak til TG2:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Ved visuell kontroll kunne det heller ikke bekreftes at membran/våtromsbelegg er synlig under klemring i slukene. Membranens utførelse og tilstand kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere membrantilslutningen til sluk medfører usikkerhet om tettesjiktets funksjon. Eventuelle skjulte svakheter eller mangler kan ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser, og det foreligger derfor en økt risiko for skjulte fukt- og følgeskader over tid.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterner?

Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.

Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:

Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

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

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.  
Plater på vegg over benkeplate.

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

Nei

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1



Kommentar:

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand med normal funksjon og uten registrerte vesentlige avvik ved befaring. Benkeplate, fronter og overflater har normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer ved de tilgjengelige delene av innredningen. Normalt vedlikehold må påregnes.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

sentralt ventilasjonsaggregat.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1



Kommentar:

Leiligheten er tilknyttet sentralt ventilasjonsanlegg. Anlegget fremstår med normal funksjon ved befaring, og det ble ikke registrert synlige avvik. Normalt vedlikehold utføres i henhold til gjeldende rutiner.

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:

Felles ventilasjonsanlegg

Gjennomstrømning av tilluft

Plassering av luftaggregat:

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:

Boligen er tilknyttet et sentralt ventilasjonsanlegg. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon ved befaring, og det ble ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige komponenter. Vedlikehold og filterskift utføres i henhold til sameiets/borettslagets rutiner og leverandørens anbefalinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?

Nei

Kommentar:

Hovedstengekranen er ikke funnet.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Nei

Kommentar:

Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.

Ingen tegn til skade på avløpsrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:

Tilgjengelige vannrør fremstår utført i kobber og avløpsrør i plast. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre vesentlige avvik ved befaring. Skjulte rørføringer er ikke kontrollert, og vurderingen er basert på tilgjengelige installasjoner.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

Hva slags oppvarming har boligen:

fjernvarme

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:

Oppvarming skjer via fjernvarme med radiatorer. Anlegget fremstår med normal funksjon ved befaring, og det ble ikke registrert synlige avvik på de tilgjengelige delene av oppvarmingssystemet.

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?

Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Selger informerer om at dette ikke foreligger.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Kommentar:

Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige deler av elanlegget ved befaringen. Vurderingen er basert på en visuell kontroll og erstatter ikke en el-faglig kontroll.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg. Varmtvannsbereder er plassert i felles teknisk anlegg og var derfor ikke tilgjengelig for kontroll ved befaringen. Tilkobling og elektrisk utførelse er ikke kontrollert.

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert. Det ble ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige installasjoner ved befaring. Eventuell kontroll av anleggets tekniske tilstand må utføres av registrert elektroinstallatør.

INGEBORG AAS' VEG 2 - 5001/85/271/5/0/0

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)

Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner

nei

4.1 Vedtekter

Vedtekter for Risvollan Borettslag vedtatt på konstituerende generalforsamling 11. mai 1970 med senere endringer. Siste endring 2. mai 2016.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Risvollan Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

(4) I tillegg kan arbeidsgivere som skal leie ut boliger til sine ansatte eie inntil fem prosent av andelene i tillegg til de som visse juridiske personer kan eie i medhold til tredje ledd.

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

2-2 Sameie i andel

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

(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 andelseier 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 forkjøpsrett. Dernest har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som 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, skilsmisse eller arv, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Heller ikke kan forkjøpsrett gjøres gjeldende ved boligbytte (bytte av andeler) eller ved overdragelse fra andelseier som nevnt i § 2-1 (3) og (4) til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren første gang overtok andel i borettslaget. Ved erverv av ny andel etter tidligere fraflytting fra borettslaget, medregnes ikke tidligere ansiennitet. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett anvendes, reduseres ansiennitet som teller med etter dette ledd med 5 år.

- (2) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik botid, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med 5 år.
- (3) Styret kan fravike prioritetsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.
- (4) Andelseier som vil overta ny andel, må normalt overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret kan likevel fravike dette etter søknad når særlige grunner tilsier det.
- (5) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal 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 nødvendig 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 vedtas 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 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppstaking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke radiatorer med tilhørende ledningsnett innenfor boligen.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

- (2)

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4)

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

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

5-3    **Andelseiers utvidede vedlikeholdsplikt og ansvar for rørføringer og tekniske installasjoner etter ombygging»**

- (1)

All ombygging som medfører endringer i rørføringer og andre tekniske installasjoner, er søknadspliktig til borettslagets administrasjon.
- (2)

Andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. vedtektenes pkt. 5-1 må etterkommes for de rørføringer og øvrige tekniske installasjoner som følger av tiltaket. Tilsvarende oppheves Risvollan Borettslag sin vedlikeholdsplikt for de samme installasjonene som følge av tiltaket, jfr. kap. 4.1, pkt. 5-2.
- (3)

All ombygging som nevnt over skal utføres av autoriserte firma. Dokumentasjon på dette skal innleveres borettslagets administrasjon, ved ferdigstillelse.
- (4)

Dersom tiltaket ikke er omsøkt og/eller godkjent, eller dokumentasjon på autorisert utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht. borettslagsloven kap. 5.1, og ellers som følge av tiltaket, herunder i forhold til rørgjennomføringer i bærende konstruksjoner (som ellers er borettslagets ansvar), både overfor Risvollan Borettslag, andre andelseiere og tredjepersoner. Risvollan Borettslag fraskriver seg ansvar for eventuelle skader og følgeskader på rør og annet som er blitt installert i forbindelse med tiltaket.

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**

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 pantsikkerhet**  
7-1    **Felleskostnader**

- (1)

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
- (2)

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

7-2    **Borettslagets pantsikkerhet**

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

8       **Styret og dets vedtak**  
8-1    **Styret**

- (1)

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer. Begge kjønn skal være representert med minimum 40%. Styret skal ha tre nummererte varamedlemmer.
- (2)

Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier, andelseiers ektefelle/samboer eller representant for de ansatte i borettslaget.
- (3)

Styret velges av generalforsamlingen med unntak av de ansattes representant og dennes personlige varamedlem som velges av og blant de ansatte. Styreleder velges ved særskilt valg. Det kan maksimalt oppnevnes to styremedlemmer fra samme felt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2    **Styrets oppgaver**

- (1)

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2)

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3)

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. 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 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) Om representasjon og fullmakt gjelder bestemmelsene i borettslagslovens § 8-16.
- (2) Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.
- (3) I tillegg gjelder at dersom det føres sak mellom representantskapets flertall på den ene side og laget på den annen side, og i den utstrekning bestemmelsene borettslagslovens § 8-16 ikke er til hinder for det, skal styret kreve generalforsamlingen sammenkalt til valg av en eller flere personer som skal opptre for laget under saken.

9 Faste utvalg og komiteer

9-1 Naboutvalg

- (1) Det skal opprettes naboutvalg ved hvert av områdene A, B, C, D, E, F, G, H1-15, H2-20 og Høyhuset. I de tilfeller hvor det viser seg umulig å skaffe tilstrekkelig antall medlemmer, kan det respektive felt søke styret om en sammenslåing/samarbeid med et annet felts naboutvalg inntil ett år av gangen.
- (2) Hvert naboutvalg skal ha 3-5 medlemmer som velges av allmøte i respektive felt i henhold til bestemmelser nedfelt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen. Suppleringsvalg foretas i ekstraordinært allmøte.
- (3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av naboutvalgene.
- (4) Naboutvalgene skal være kontaktledd mellom styret og beboerne. Forøvrig skal naboutvalgene ha den myndighet og utøve de oppgaver som er fastsatt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen.

- (5) Generalforsamlingen eller styret kan bevilge midler særskilt til naboutvalgene. For slike midler skal naboutvalgene føre regnskap, som framlegges for styret etter nærmere regler fastsatt av styret.
- (6) Styret fører tilsyn med at utvalgene oppfyller sine plikter.

9-2 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Kontaktutvalget foreslår medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Funksjonstid på 2 år. Valgkomiteen skal bestå av begge kjønn. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg. Valgkomiteen skal bestå av 3 andelseiere fra ulike naboutvalgsområder.
- (3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av valgkomiteen.
- (4) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret slik at begge kjønn er representert med minimum 40%.
- (5) Valgkomiteen skal fremlegge forslag om godtgjørelse til styre og representantskap for generalforsamlingen.

9-3 Representantskap

- (1) Representantskapet skal bestå av 4 representanter med maksimum 2 fra samme felt. Representantskapets ordfører gis dobbeltstemme ved stemmelikhet. Det skal være 2 vararepresentanter som velges i nummerert rekkefølge. Representant eller vararepresentant skal være andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer. Flest mulig av naboutvalgsområdene bør være representert.
- (2) Valgkomiteen innhenter forslag til representanter fra naboutvalgene, og fremmer endelig forslag til generalforsamlingen.
- (3) Representantene velges på ordinær generalforsamling med funksjonstid på 2 år. Varamedlemmer velges for ett år.
- (4) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av representantskapet.
- (5) Representantskapets ordfører velges av og blant representantskapets medlemmer for ett år.

- (6)

Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, generalforsamlingens og representantskapets egne beslutninger.
- (7)

Representantskapet skal gis opplysninger om lagets drift i den utstrekning det finner dette nødvendig og forholdene tillater det. Det har i dette øyemed, samlet eller ved et utvalg, rett til å gjennomgå lagets obligatoriske spesifikasjoner og dokumentasjon i henhold til lov om bokføring. To ganger hvert år, og ellers så ofte representantskapet finner dette nødvendig, skal styret forelegge det kontospesifikasjoner, så vel som forklaring om alt vesentlig som har foregått i den forløpne tid. Som et ledd i dette fremlegger styret halvårsregnskap med kommentarer.
- (8)

Representantskapet skal til ubestemte tider, minst en gang om året, uten varsel sørge for at kasse og verdipapirer blir undersøkt.
- (9)

Representantskapet kan innhente sakkyndig bistand, når det finner dette påkrevd i en gitt sak.
- (10)

Medlemmer i representantskapet skal fortløpende få tilsendt protokoll fra styrets møter.
- (11)

Representantskapet skal forelegges årsoppgjør og revisjonsberetning senest 8 dager før saken skal behandles i representantskapet. Representantskapet skal gi uttalelse i generalforsamlingen om hvorvidt årsoppgjøret bør godkjennes.
- (12)

Saker av stor prinsipiell eller stor økonomisk betydning for borettslaget skal forelegges representantskapet før styret fatter endelig vedtak. Representantskapet forelegges også borettslagets budsjett med kommentarer før godkjenning.

10 Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1)

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Dog skal styret bestrebe seg på at ordinær generalforsamling avholdes innen 30. april.
- (2)

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, representantskapet eller dets ordfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 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 de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker, men ikke tidligere enn 15. mars.
- (2)

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av representantskapets ordfører med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan

om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

- (3)

I innkallingen skal de saker 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 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- (1)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret og representantskapet etter forslag fra valgkomiteen

- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- (2)

Årsberetning, årsregnskap samt representantskapets uttalelser skal snarest mulig og senest 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent adresse.
- (3)

Representantskapet skal fremsette forslag på valg av revisor.

10-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av representantskapets ordfører med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1)

Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.
- (3)

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10-8 Møterett

- (1) Alle andelseiere har rett til å være til stede i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseiers ektemake, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, medlemmer av representantskapet, forretningsfører og leietaker av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder, representantskapets ordfører og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. For representantskapets ordfører skal det i tilfelle utpekes en stedfortreder.

11. Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Innhabilitet

- (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.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12 Revisjon

12.1 Revisor

- (1) Laget skal ha revisor i overensstemmelse med borettslagslovens kapittel 9. Representantskapet skal fremsette forslag ved valg av revisor.
- (2) Etter krav fra generalforsamling, representantskap, styremedlem, forretningsfører eller granskingsmann plikter revisor å gi opplysninger om hva han har funnet under sin virksomhet for laget. Revisor kan forlange spørsmålene fremsatt skriftlig og kan gi skriftlig svar. I så fall skal spørsmål og svar protokolleres, om noen av de tilstedeværende forlanger det.
- (3) Revisor og hans assistent plikter for øvrig å bevare taushet om alt de under sin virksomhet får kjennskap til, for så vidt de ikke etter bestemmelser i lov er forpliktet til å gi opplysninger.
- (4) I den utstrekning revisorloven eller annen lov hjemler ytterligere opplysningsplikt ut over det som følger av andre ledd, innebærer ikke bestemmelsene i andre ledd noen innskrenkning i revisors opplysningsplikt etter loven.

13 Sammenslåing og deling

13.1 Sammenslåing og deling

I tillegg til bestemmelsene i kapittel 10 i lov om borettslag skal gjelde at forslag om sammenslåing eller deling skal forelegges representantskapet til uttalelse før fremleggelse for generalforsamlingen.

14 Oppløsning

14.1 Oppløsning

Når skifteretten trer i generalforsamlingens sted i henhold til borettslagslovens § 11-2 (4), bortfaller representantskapet.

15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

15-1 Vedtektsendringer

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

15-2 Forholdet til borettslovene

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

## 6.1 Ordensregler

Revidert pr. 31. januar 1979, 28. april 1982, 10. juni 1987, 17. juni 1999, 21. juni 2001, 19. september 2002, 22. september 2005, 13. mars 2008, 23. september 2010 (jfr. politivedtekter for Trondheim kommune), 21. november 2013, 22. mars 2018, 19. mars 2020 og 17.11.2022, 26.10.23, sist endret 20.03.2025.

### 1. Ansvar

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

### 2. Regler om ro og orden

Støyende arbeider som eksempelvis boring i betong, skal avsluttes senest kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. For øvrig gjelder lov om helligdager og helligdagsfred. Søndag er helligdag. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12?q=helligdagsfred>

Enhver plikter å overholde alminnelig krav til ro og orden. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må ingen ved unødig støy forstyrre den alminnelige nattero.

### 3. Snømåking og sandstrøing

Hver andelseier er ansvarlig for snørydding og sandstrøing om vinteren, samt utvendig renhold om sommeren. Dette gjelder partiet fram til gangveien. De andelseiere som har felles inngangsparti, plikter å sørge for renhold/rydding av felles kjeller, trapp og gårdsplass og må selv komme overens om dette. Om nødvendig kan naboutvalget gå i dialog med partene.

### 4. Parkering

Privatbiler skal parkere i garasjene eller på de opparbeidede parkeringsplassene. Parkering på borettslagets område utenom parkeringsplassene er ikke tillatt. De utvendige parkeringsplassene kan ikke uten tillatelse fra borettslaget anvendes til andre formål enn bilparkering. Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødig og uberettiget plass, vil - om nødvendig - bli tauet vekk for eiernes regning. Biler parkert på borettslagets grøntområder omfattes også av dette.

Det kan innvilges dispensasjon fra dette etter begrunnet søknad. Dispensasjonen gjøres tidsbegrenset.

Elbilading- godkjent ladepunkt- ikke motorvarmeruttak

### 5. Garasjene

Kjøretøyene skal parkere på anvist plass, og innenfor merket område/sperrelinjen. Parkering i midtgangen skal ikke forekomme. Garasjeporten og bakdøren skal alltid etterlates låst. I garasjene er det **forbudt** å:

- utføre reparasjoner (skifting av lyspærer og tilsvarende bagatellmessige arbeider regnes ikke som reparasjon)
- vask av bil
- ruse motor unødig
- bruke åpen ild
- oppbevare ildsfarlige / **oppbevare ildsfarlige væsker og gasser** i fellesgarasjen
- søle olje og andre kjemikalier (må eventuelt fjernes omgående)
- oppbevare tilhengere

- oppbevare avskiltete biler
- oppbevare MC/scooter utenom egen p-plass (ny) eller på ellers anviste og godkjente plasser
- oppbevare større utstyr som kano/kajakk etc uten godkjenning fra borettslaget

Det kan innvilges dispensasjon fra punktet om forbudet med oppbevaring av biltilhengere etter begrunnet søknad. Dispensasjonen er tidsbegrenset.

Andelseiere/beboere som har garasje plass plikter å benytte denne av hensyn til begrenset uteparkering.

Det er ikke tillatt å leie bort garasje plass så lenge egen/egne biler disponeres. Det er heller ikke tillatt å leie ut til andre enn andelseiere/beboere i borettslaget.

Ved bortleie av garasje plass er utleieren ansvarlig for at reglementet følges. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i garasjen utenom i bodene.

Der det er sikringsskap montert i bodene, skal borettslaget ha uhindret adgang, evt. kan bodene deles opp slik at borettslaget får adgang til sikringsskapene.

## 6. Trafikkregulering i boområdene

Veinettet i borettslaget består av private veier/gangveier og kommunale veier. Hele området er offentlig regulert med skilting som innebærer forbud mot all unødvendig ferdsel med motorkjøretøyer innenfor de skiltede områder. Dette gjelder så vel de private veier/gangveier som de kommunale veier.

Borettslagets skilting må etterkommes.

Trafikkreguleringen innebærer bl.a. at parkering, bilvasking mv. inne på boligfeltene ikke er tillatt.

## 7. Trafikkovertredelser

Trafikkovertredelser og brudd på det som er nevnt i INFO-håndboken, kap. 6.1 - pkt. 4, 5 og 6 kan meddeles borettslagets administrasjon som i hvert enkelt tilfelle vil vurdere hvorvidt overtredelsen skal anmeldes til politiet eller benytte andre sanksjonsmuligheter.

Når det gjelder å etterkomme parkeringsvedtektene, anbefales beboerne selv å kontakte det firma som til enhver tid håndhever disse for borettslaget.

Unødvendig kjøring kan også anmeldes til politiet av beboerne.

## 9. Røyking

Det anmodes om å begrense røyking på veranda/terrasse til et minimum av hensyn til omkringliggende naboer. Spesielt sommerstid, når dører og vinduer står åpne, er det mange som plages av at røyklukt siver inn i soverom og leiligheten for øvrig. Dersom alle tar denne anmodningen på alvor, unngår man kanskje at borettslaget må vedta mer restriktive regler rundt røyking.

10. Dyrehold

Dyrehold tillates så lenge det ikke medfører vesentlig ulempe for naboer.

Det er ikke tillatt å montere katteluke i Risvollan Borettslag.

Det er imidlertid forbud mot kennel- og oppdrettsvirksomhet.

Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget, skal registreres. Registreringsskjema fås ved henvendelse til borettslagets kontor eller på borettslagets hjemmeside. Andelseier av den leilighet hvor dyret har sitt tilhold, er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene overholdes, også i det tilfelle at bruken av leiligheten er overdratt til andre.

Hunder som luftes på borettslagets område skal holdes under oppsikt, og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser og lekeplasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Når hunder gjør fra seg på borettslagets område, skal ekskrementer omgående fjernes og deponeres i utplasserte hundetoaletter.

Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det deponeres i henhold til gjeldende kildesorteringsrutiner.

- For beboere med katt anbefales:
- Å merke katten med chip og/eller bånd
  - Sterilisere/kastrere katten
  - At katten har tilgang på utetoalett
  - Å følge vaksinasjonsprogrammer

Borettsshaveren er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre sanksjoner fra borettslaget, i form av krav om å skille seg av med dyret/dyrene eller i verste fall pålegg om salg av borettsandelen.

Klager på dyrehold behandles av det respektive naboutvalg slik som ved øvrige naboklager.

11. Forbud mot mating av fugler

Det er ikke tillatt med noen form for mating av fugler på borettslagets eiendom.

Mating av fugler fører med seg skadedyr som mus og rotter. Videre medfører mating av fugler stor ulempe for naboer i form av støy og tilgrising av terrasser, verandaer og utemøbler.

12. Forholdet til vedtektene

Ordensreglene er vedtatt med hjemmel i vedtektene. Overtredelse av ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på andelseiers plikter i hht. vedtektene, og kan medføre at det kan fremmes pålegg om salg av leilighet, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd eventuelt krav om fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.



Trondheim Syd Eiendom AS  
v/ Jørgen Ranum  
Søbstadveien 1  
7088HEIMDAL

Trondheim, 08.07.2026  
Org.nr.: 846722092  
Vår ref.:1-I-1141/749  
Saksbehandler: Henriette Hoelseter Kvam  
Saksnr.: 749 - 24

Deres ref.: 1320260254

Vi viser til mail av 08.07.2026.

Salgsoppdrag på andel nr.: 1141 i Risvollan Borettslag

Hveding, Linnea  
INGEBORG AAS' VEG 2, 7036 TRONDHEIM

**Andelsinformasjon:**  
Gnr.: 85                      Bnr.: 271                      Andel.nr.: 1141                      Garasje:

Byggeår: 1971-74                      BRA: 34 m²                      Type: 1-roms høyblokk

Antall rom: 1                      Eierform bolig: Andel

Borettslagets tomt er en «**Eiendomstomt**»  
Borettslagets forsikringsselskap er Fremtind Forsikring AS– polise.nr.: **1350552.**

**Andelsbrev:**  
Andelsbrevet har nr. **1141**. Til andelen er knyttet borettsinnskudd iht. partialobligasjon nr. **1141** pålydende **kr. 22 600,00**. Andelsbrev (kr. 100,-)/partialobligasjon for borettsinnskudd oppbevares hos Risvollan Borettslag.

Borettslaget har 1.prioritetspant i leiligheten til dekning av andel felleskostnader, andel varmekostnader, garasjeleie, kabel-tv/bredbånd, renter samt evt. utgifter til vedlikehold av leiligheten iht. vedtektenes pkt. 7-2.

Vedrørende heftelser henviser vi til Statens Kartverk Ullensvang, Borettslagsregisteret. Ang. leilighetens ligningsverdi henvises til andelseier(e).



**Borettslagets pantegjeld:**

Bokført pantegjeld pr. **31.12.2025** beløper seg til 139 mill. kr. Vedrørende betalingsplan for lån vises til note 19 i regnskap for siste avsluttede årsregnskap 2025.

| Lån                  | Type     | Terminer | Innfrielse |
|----------------------|----------|----------|------------|
| Husbanken 14631092   | Serielån | 4        | 03.11.2033 |
| Danske Bank 10.88788 | Serielån | 4        | 30.06.2047 |

Stipulert total gjeld pr. d.d **kr. 165 569 967,00,-**.

**Gjeld og Formue:**

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| Andel fellers gjeld og formue: | 31.12.2025   |
| Andel Felles gjeld:            | kr. 88 691,- |
| Andel Felles formue:           | kr. 17 652,- |

Andel stipulert gjeld pr. d.d **kr. -105 682,73,-**.

Vi gjør oppmerksom på at borettslaget har tatt opp et ekstra lån på 30 millioner kroner i april 2026. Dette er årsaken til at andel fellesgjeld har økt.

**Felleskostander:**

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Felleskostnader 01.01.26: | kr. 4 318,00 |
|---------------------------|--------------|

**Felleskostnader inkluderer:**

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Fiberbredbånd         | Kr. 349,00,-   |
| Varmeleie             | Kr. 460,00,-   |
| Kabel-TV "Telenor"    | Kr. 110,00,-   |
| Andel felleskostnader | Kr. 3 399,00,- |
|                       | Kr. ,-         |

*Felleskostnadene er betalt t.o.m. juni 2026.  
Felleskostnadene har forfall den 20 i måneden.*

Borettslaget har **ingen** IN-Ordning eller sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Gebyrer:**

| Fra 01.01.2026            | Rettsgebyrer                    | KR inkl. mva |
|---------------------------|---------------------------------|--------------|
| Eierskiftegebyr           | 4 rettsgebyrer + merverdiavgift | Kr. 6.725,-  |
| Forhåndsvarsel gebyr      | 5 rettsgebyrer + merverdiavgift | Kr. 8.406,-  |
| Utlysning av forkjøpsrett | 5 rettsgebyrer + merverdiavgift | Kr. 8.406,-  |
| Salgsopplysninger         | Kr. 3.930,- + merverdiavgift    | Kr. 4.913,-  |



Vi sender oppgjøret etter OT og kontroll av nøkler. Kontonummer for gebyrer: **8601.46.53882**.

**Andre opplysninger:**

Innkalling til ordinær og referat fra generalforsamling den 04.05.2026 følger vedlagt. Vedtekter og ordensregler vedlegges.

**Alt utstyr fra Telenor skal stå igjen i leiligheten. Det skal stå igjen en trådløs ruter og en T-We-box. Det er i tillegg en fastmontert fibersentral i hver leilighet. Man varsler om flytting på tlf. 91509000 – Telenor kundeservice.**

Brannslukningsapparatet skal stå igjen i leiligheten.

Nøkler må kontrolleres på borettslagets kontor før ny andelseier overtar. Det skal være 3 nøkler til leiligheten samt være systemhengelås til eventuell bod i kjeller og utvendig fellesbod.

*Dersom nøkler mangler på OT, belastes selger på oppgjør med ca 1.997,- (høyblokka) pr. nøkkel . Hengelås høybloka ca kr 3.650,-).*

Dette må sjekkes og være i orden ved utflytting.

*Du/Dere kan kontakte Borettslaget på 73 96 99 55, hvis Du/Dere har spørsmål.*

**Forkjøpsrett:**

**Ang. forkjøpsrett:** Forkjøpsretten vil bli utprøvd **når vi har mottatt melding om salg av leiligheten med betingelser og overtakelsesdato**. Fristen for å prøve forkjøpsrett i borettslaget er 20 dager fra borettslaget har mottatt melding eller 5 virkedager dersom det er levert forhåndsvarsel.

**Varmeleie:**

**Ved salg av andel** er borettslaget berettiget til å avregne for mye eller for lite betalt varmeleie overfor **ny eier**. Borettslaget er ikke forpliktet til å bistå med opprettelse av varmeregnskap pr. overdragelsestidspunkt slik at et pro & contra oppgjør mellom selger og kjøper som gjelder avregning av varmeregnskapet må baseres på egne anslag. **Ved eierskifte anses derfor avregning av varmeleie å være del av den avtalte overdragelsessum. Ansvarlig for eventuelt restbeløp/tilgodehavende er andelseier ved regnskapslutt.**

**Visuell vannsjekk før OT:**

F.o.m 01.01.2020 foretar Risvollan Borettslag en visuell vannsjekk i leiligheten siste virkedag før overtakelse. Dette utføres av arbeidsleder/vaktmester.



Med hilsen  
RISVOLLAN BORETTSLAG

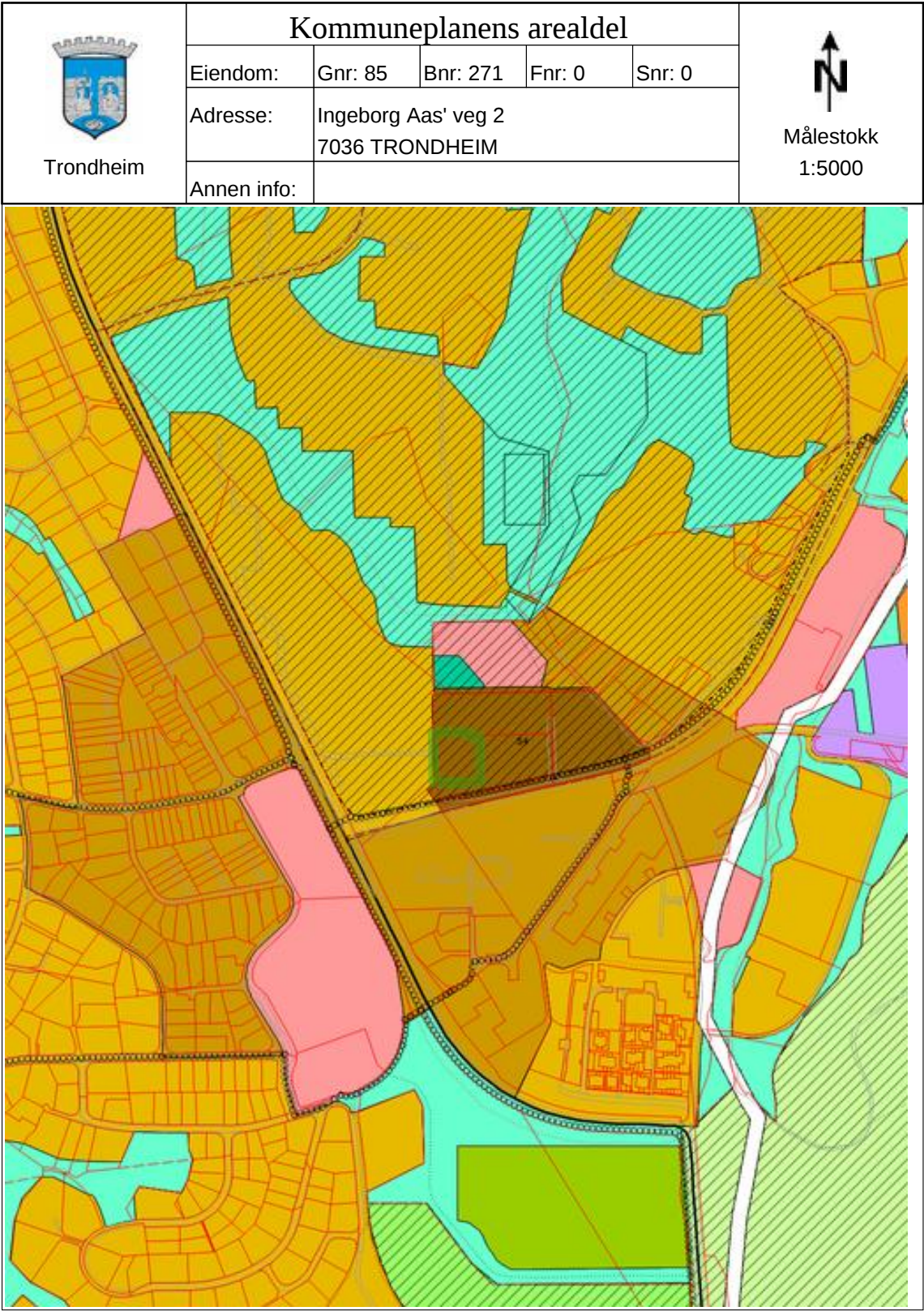
Henriette H. Kvam  
Daglig leder  
(Sign.)

- Vedlegg:
- Orientering til selger 2026
  - Ligningsoppgave/Årsoppgave pr. 31.12.2025
  - Innkalling til/referat fra ordinær generalforsamling 04.05.2026
  - Årsberetning og årsregnskap 2025
  - Nedbetalingsplan pantegjeld
  - Husforsikringsbevis
  - Vedtekter og Ordensregler



Tegnforklaring

|                                                                                   |                                          |                                                                                   |                                                                               |                                                                                    |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | RpOmråde igangsatt                       |  | RpOmråde vedtatt - over bakkenivå                                             |  | RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå |
|                                                                                   | RpOmråde vedtatt - over bakkenivå        |                                                                                   | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå                                               |  | Eiendomsgrense god nøyaktighet        |
|  | Veg                                      |                                                                                   | Fylkesveg gatenavn .                                                          |                                                                                    | Kommunalveg gatenavn .                |
|                                                                                   | Privatveg gatenavn .                     |  | RpFormålGrense                                                                |  | RpGrense                              |
|  | Byggegrense                              |  | RpRegulertHøyde                                                               |  | RpBestemmelseOmråde                   |
|  | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse          |  | Plan dispensasjon punkt                                                       |  | RpFormålGrense                        |
|  | RpFareGrense                             |  | RpGrense                                                                      |  | Avkjørsel - kun utkjøring             |
|  | Byggegrense                              |  | Bebyggelse som inngår i planen                                                |  | Frisiktlinje                          |
|  | Måle- og avstandslinje                   |  | Gangveg                                                                       |  | Felles avkjørsel                      |
|  | Felles gangareal                         |  | Felles grøntareal                                                             |  | RpBestemmelseOmråde                   |
|  | Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler) |  | Sentrumsformål                                                                |  | Offentlig eller privat tjenesteyting  |
|  | Barnehage                                |  | Torg                                                                          |  | Gang-/sykkelveg                       |
|  | Annen veggrunn - grøntareal              |  | Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer |  | Park                                  |



Tegnforklaring

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

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

### 1. Før boligjakten starter

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

### 2 Forberedelser før visning

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

### 3. Gjør deg kjent i nrområdet

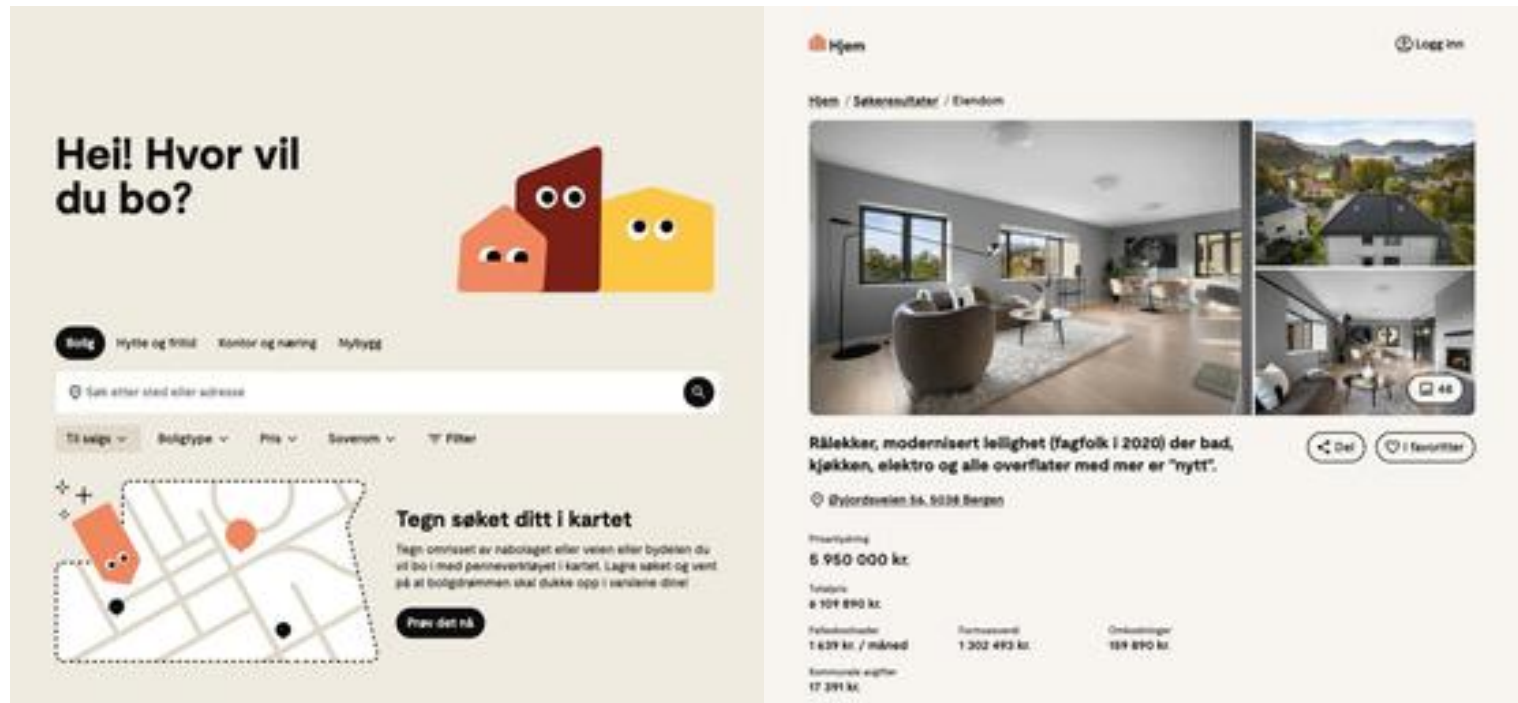
Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg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



## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

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

### Forsikringen har ikke et tak

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

### Den gir deg en ekstra trygghet

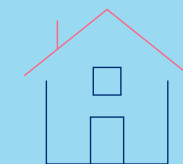
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

## Bud og budgivning

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på <a href="https://proaktiv.no">proaktiv.no</a> eller <a href="https://finn.no">finn.no</a>.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**

Ingeborg Aas' veg 2, 7036 TRONDHEIM. Gnr. 85, bnr. 271, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260254  
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@proaktiv.no

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

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

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

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

**BUDGIVERE:**

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Jørgen Ranum**

Eiendomsmeglerfullmektg  
941 60 549  
jorgen.ranum@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**

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