

# PROAKTIV

RISVOLLAN BORETTSLAG

Lettstelt og solrik 2-roms  
med flott beliggenhet

RISVOLLVEGEN 10C



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

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

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

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

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Risvollvegen 10C, 7036 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 78, bnr. 154, andelsnr. 2103, org.nummer 846722092 i RISVOLLAN BORETTSLAG

**Prisantydning:** 2.790.000,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Andel fellesgjeld:** 114.247,-

**Totalpris:** 2.922.643,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1972

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 75 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 55 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 20 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1. etasje

**Garasje/Parkering:** Andelen disponerer en egen garasjeplass i oppvarmet garasjekjeller. Det er mulig å etablere ladeboks for elbil, og det er flere utvendige ladestasjoner. Utover det er det godt med gjesteparkeringsplasser i borettslaget.

**Tomt:** 71960 m<sup>2</sup> felles for brl.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.532,-

**Felleskostnader inkl.:** Tv, bredbånd, kommunale avgifter, varmtvann, oppvarming, garasjeleie, renter og avdrag på fellesgjeld, vaktmestertjenester m.m.

**Energimerke:** Lys grønn C

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	40	42
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
48	49	53	66
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
68	72	85	92
Regnskap	Vedtekter	Ordensregler	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

"Steinar har god kunnskap om ting og er veldig hyggelig. Lett å snakke med og veldig profesjonell!"

Marita Sætran | Boligselger 2025

"Steinar viste en helhetlig forståelse for våre behov og var tilgjengelig i hele prosessen. Vi satte stor pris på Steinars og Proaktivs profesjonalitet fra vi startet til vi var ferdige med salget."

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

"Megler med god kunnskap som holdt det han avtalte, ga meg trygghet gjennom hele prosessen og alltid var tilgjengelig."

"Han hadde tid og følte jeg ble hørt og forstått."

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

"For andre gang for boligsalg leveres det helt perfekt av megler Steinar Skaanes. Proaktiv og Steinar anbefales på det sterkeste."

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyd med Proaktiv som eiendomsmegler."

"Dette er eiendomsmeglere med lokal kunnskap som virkelig er tilgjengelige og hjelpsomme. God hjelp fra interiørdesigner og fantastisk markedsføring førte til at leiligheten ble solgt langt over prisantydning. Anbefaler Proaktiv på det sterkeste!"

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

"Profesjonell og tilgjengelig megler. Alltid imøtekommende og hyggelig!"

"Meget god kunnskap om området/nærområdet Nardo og Risvollan."

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

"Steinar og teamet er veldig profesjonelle, ydmyke, tålmodige og svarte raskt."

"De tilbyr praktiske løsninger og har alltid vært hjelpsomme."

Bo Yuan | Boligselger 2024

"Steinar gjorde en fantastisk jobb med å selge vår leilighet. I et marked som nettopp hadde begynt å gå nedover, sto han på og la ned stor innsats for å få solgt vår leilighet."

"Vi opplevde at han virkelig engasjerte seg utover det man kan forvente. Vi er veldig fornøyd!"

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

"Profesjonell; en megler som kan faget sitt, stor kundemasse, raskt oppgjør og god kommunikasjon gjennom hele prosessen."

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

”

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

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



**Steinar Skaanes**

Daglig leder

**Mobil:** 970 59 239

**E-post:** steinar@proaktiv.no

**AVDELING:**

Proaktiv Moholt

**Telefon:**

Trondheim Øst Eiendomsmegling

Org. nummer: 912 437 493

## VELKOMMEN TIL VISNING

Steinar Skaanes har en bachelorgrad i eiendomsmegling, er godkjent eiendomsmegler fra Finanstilsynet og er medlem av Norges Eiendomsmeglerforbund.

Etter mange år i bransjen og ca. 1000 boligomsetninger, er Steinar anerkjent som en kvalitetsmegler i hele regionen, med de aller beste forutsetningene for å rettlede både kjøper og selger trygt gjennom bolighandelen.

Steinars kunder får bunnsolide råd, tuftet på engasjement og erfaring, samt en megler som skreddersyr en strategi for hvert enkelt oppdrag og samtidig følger opp og gjennomfører på en måte som eliminerer tilfeldighetenes spillerom i prosessen.

Lettstelt og pen 2-roms i 1. etasje. Lang solgang, flott utsikt og svært god beliggenhet. Garasjeplass. 20 kvm med bod.

Leiligheten nyter en skjermet beliggenhet ytterst i feltet, vendt mot grøntareal.

Beliggenheten byr på gangavstand til en rekke hverdagsfasiliteter, inkludert gode kollektivforbindelser, helårs turterreng, et variert utvalg av dagligvare- og servicefunksjoner, samt skoler og barnehager.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- 2 uteplasser med glimrende solforhold
- Romslig stue med plass til flere sittegrupper
- Pent kjøkken med medfølgende hvitevarer
- Flislagt badrom
- Stort soverom med skyvedørsgarderobe
- Rikelig med lagringsplass
- Veldrevet brl med "alt" inkl. i felleskostnadene

Daglig leder **Steinar Skaanes**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Moholt

### Beliggenhet

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

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

### Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



# 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 populært boligområde sørøst i Trondheim, kjent for sitt gode og familievennlige bomiljø. Området byr på en kombinasjon av naturskjønne omgivelser og bynære fasiliteter, noe som gjør bydelen svært attraktiv, både for barnefamilier, unge og eldre. Risvollan har et velutviklet nærmiljø med kort vei til dagligvarebutikker og lokale servicetilbud. Risvollan senter er et naturlig knutepunkt, hvor man blant annet finner Coop Extra, legesenter og tannklinikk. Det er også nærhet til Nardocenteret som er under ombygging. Tidligere Coop Mega skal bygges om til en ny Rema 1000 som åpner våren 2026. I byggeperioden holder flere av de øvrige butikkene ved senteret åpent som vanlig. Det inkluderer en frisørsalong, apotek, blomsterbutikk, klesbutikk, legesenter og spisested.



## OFFENTLIG TRANSPORT

Asbjørn Øverås veg Linje 11, 51, 115	3 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	7 min 3.1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 6 km
Trondheim Værnes	28 min

## DAGLIGVARE

Bunnpris Vestlia PostNord, søndagsåpent	11 min 0.7 km
Coop Extra Risvollan Post i butikk	9 min 0.7 km

## VARER/TJENESTER

Nardo centeret	11 min
Boots apotek Risvollan	10 min

## SPORT

Risvollan aktivitetsområde Ballspill, fotball, frisbeegolf, lek, mm...	2 min 0.1 km
Stordalen/Risvollan ballbinge Ballspill	7 min 0.5 km
TrenHer Nardo	19 min
TrenHer Moholt	5 min



## Bebyggelse

Området består hovedsakelig av leiligheter i rekkehus og lavblokkbebyggelse.

## Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonen 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.

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

**Barnehage/Skole/Fritid**  
Risvollan er et familievennlig område med kort vei til barnehager, skoler og et variert fritidstilbud. Her finner du både trygge uteområder, gode lekeplasser og et aktivt nærmiljø som gir barn og unge gode oppvekstvilkår. Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Sollia barnehage og Preg Risvollan barnehage, begge innen 9 minutters gange fra boligen. For fritid og aktivitet byr Risvollan på et sterkt idretts- og aktivitetstilbud. Like i nærheten ligger Utleira IL som tilbyr et bredt spekter av idretter for barn og ungdom. Flerbrukshallen på Utleira gir gode fasiliteter for både organisert idrett og arrangementer, og er et naturlig samlingspunkt i bydelen. I tillegg finnes det gode turmuligheter, lekeplasser og grøntområder som innbyr til lek, trening og sosialt samvær året rundt.



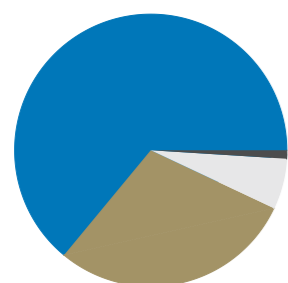
**Skolekrets**

Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

**Offentlig Kommunikasjon**

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Totalt er det 5 faste bussholdeplasser i borettslaget hvor det i rushtrafikken er bussavganger til sentrum hvert 10. minutt.

**BOLIGMASSE**



# VELKOMMEN TIL RISVOLLVEGEN 10C

Vi starter utendørs – leiligheten har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget.

## Parkering

Andelen disponerer en egen garasje plass i oppvarmet garasjekjeller. Det er mulig å etablere ladeboks for elbil, og det er flere utvendige ladestasjoner. Utover det er det godt med gjesteparkeringsplasser i borettslaget.

## Tomtestørrelse

71 960 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomten er eid av borettslaget og består av internveier og romslige, grønne fellesarealer som gir gode muligheter for trivsel, lek og rekreasjon.

## Byggemåte

Leiligheten ligger i første etasje i en flermannsbolig hvor grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel. taket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## Tilstandsrapport

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

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TGO: 1  
TG1: 4  
TG2: 8  
TG3: 0

Bygningsdeler med TG2

Terrasse/platting  
TG er satt pga. retningsavvik og slitasjegrad.

Vinduer og dører  
TG er satt pga. alder på vinduer.

Avløpsrør  
TG er satt pga. alder på anlegget.

Vannledninger  
TG er satt pga. alder på anlegget.

Vannbåren varme  
TG er satt pga. alder på anlegget.



Baderomsoverflater  
TG er satt pga. at gulvet er tilnærmet flatt.

Membran, tettesjikt og sluk  
TG er satt da membran/tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid samt manglende synlig tetting rundt rørføringer i vegg.

Ventilasjon (bad)  
TG er satt pga. manglende tilluft ved dør.

## Bygningssakskyndig

Just Roar Dragsten (befaringsdato: Onsdag, 6. mai 2026)

## SOLRIK OG SKJERMET BELIGGENHET

Leiligheten nyter en fantastisk beliggenhet ytterst i feltet, vendt mot grøntareal.





Fra terrassen går du rett ut på borettslagets grønne fellesarealer  
- en kvalitet man setter ekstra pris på i hverdagen.



# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Velkommen til Risvollvegen 10C, presentert av Steinar Skaanes v/Proaktiv Eiendomsmegling. Leiligheten nyter en fantastisk beliggenhet ytterst i feltet, vendt mot grøntareal. En av de fremste kvalitetene til leiligheten er uteplassene, plassert på hver side av boligen. Dette gir ypperlige solforhold og mulighet til å følge solen gjennom hele dagen. Start dagen i morgensolen ved inngangspartiet mot øst, og nyt ettermiddags- og kveldssolen på motsatt side.

Leiligheten har en arealeffektiv og lettstelt planløsning i 1. etasje med alt på ett plan. Innenfor døra blir man møtt av en romslig entré med god plass til oppbevaring av klær og sko. Fra entréen er adkomst til soverommet på venstre side, og badet ligger på høyre side. Badet har flislagte overflater og er utstyrt med toalett, dusjkabinett og en pen baderomsinnredning med skuffeseksjoner.

Oppholdsrommet i form av stue og kjøkken måler 29,5 kvm med god plass til spisestuemøbler og salongmøbler. Beliggenheten i feltet gjør at man har svært begrenset med innsyn. Det er oppvarming via vannbåren varme i radiatorer som er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Kjøkkenet har gode arbeidsflater, praktiske løsninger og rikelig med oppbevaringsplass. Det er medfølgende hvitevarer i form av kombiskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverommet har en romslig utforming med god plass til dobbeltseng og nattbord. Soverommet er innredet med en stor skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær og sko.

Leiligheten byr på sjeldent gode oppbevaringsmuligheter med hele tre boder: innvendig bod på ca. 3 kvm, en på ca. 15 kvm i byggets kjeller, samt ytterligere en bod på ca. 5 kvm i parkeringskjelleren. Dette gir svært god lagringsplass og fleksible oppbevaringsløsninger.

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-e: 20 kvm  
Total BRA: 20 kvm

1. etasje  
BRA-i: 55 kvm  
Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 72 kvm

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



**Oppvarming**

Oppvarming gjennom vannbåren varme i radiatorer som er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Dette gjelder følgelig også forbruk av varmtvann. Ved eierskifte anses avregning av varmeleie å være en del av den avtalte overdragelsessum. Ansvarlig for evt. restbeløp/tilgodehavende er andelseier ved regnskapsslutt.

**Info strømforbruk**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kjennskap til dette. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

**Info energiklasse**

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

**Hvitevarer**

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





## LUFTIG OG LYS

---

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet vendt mot grøntareal, noe som gir gode lysforhold og åpen utsikt fra stuen.



## PENT KJØKKEN

Kjøkkenet har gode arbeidsflater, praktiske løsninger og rikelig med oppbevaringsplass.





Badet har flislagte overflater og er utstyrt med toalett, dusjkabinett og en pen baderomsinnredning med skuffeseksjoner.





## FAST P-PLASS

Det er mulig å etablere ladeboks for elbil, og det er flere utvendige ladestasjoner.



# PLANTEGNING

## Risvollvegen 10C anr 2130



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

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

RISVOLLAN BORETTSLAG

### Om borettslaget

Risvolla Borettslag er Norges største frittstående borettslag med 1128 leiligheter og med et tomteareal på ca. 500 mål.

### Felleskostnader pr. mnd

5.532,-

### Felleskostnader inkluderer

Tv, bredbånd, kommunale avgifter, varmtvann, oppvarming, garasjeleie, renter og avdrag på fellesgjeld, vaktmestertjenester m.m.

- Fiberbredbånd kr 349,-
- Garasje kr 784,-
- Oppvarming og varmtvann kr 651,-
- Kabel-tv (Telenor) kr 110,-
- Andre driftskostnader kr 3 638,-

### Andel fellesgjeld

114.247,- per tirsdag, 28. april 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

Danske Bank | 1088788  
Serielån | 4 terminer  
Innfrielse 30.06.2047

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

### Andel fellesformue

18.890,- per onsdag, 31. desember 2025

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi per 31. desember 2025

- Årsresultat kr 5 795 424,-
- Egenkapital kr 173 505 655,-
- Disponible midler kr (-) 16 370 604,-
- Ubenyttet kassakreditt kr 27 466 000,-

### 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, rørfornyning 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 rørfornyning 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 kostnadsestimater. 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 1 har meldt forhåndsinteresse. Ta kontakt med 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.

### Formuesverdi primær

695.998,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.783.993,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

### Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 13. april 1972. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 1. januar 1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. 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 3, i et område avsatt til bevaring kulturmiljø, blå/grønnstruktur, framtidig bebyggelse og anlegg samt nåværende boligbebyggelse. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Gjeldende regulering for eiendommen er r112f datert 18. november 1970. Reguleringsformålet er boligbebyggelse.

## Kjerneinformasjon

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan r20220029. Hensikten med planen er å legge til rette for ny sykkelveg med fortau samt støyskjerming langs Utleirvegen på strekningen mellom Steindalsvegen og Blaklivegen, en strekning på ca. 1,44 km.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Legalpant

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

### 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.dsa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

### Offentligrettslig pålegg

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

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Omk. kjøper beskrivelse

2 790 000,00 (Prisantydning)  
114 247,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
2 904 247,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

-----  
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

-----  
2 913 743,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
2 922 643,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

-----

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

### Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeulingsforetak 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.

## Kjerneinformasjon

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. Rekvirering 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.

### Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo, og ved fullmakt. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtakelse**

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

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

**Budgivning**

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

**Eier**

Per Arne Bye  
Gunnar Bye  
Nina Christin Bye Baumeyer  
Elin Fjellås

**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.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr 28 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr 59 540.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 3 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451,00, Utlegg opplysninger Risvollan BL kr 4 913,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, Risvollan BL kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 9 144,00. Sum utlegg og andre utgifter kr 26 778.

Totale kostnader kr 114 318.

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

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

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

**Andre forsikringer**

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

**Personopplysningsloven**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Vedlegg til salgsoppgave**

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

**Dato salgsoppgave**  
21.5.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Risvollvegen 10C, 7036 TRONDHEIM

09 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Risvollvegen 10C	Risvollvegen 10C	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2017

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

### Informasjon om selger

Selger

Fjellås, Elin

### Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

#### Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Nylig godkjent elanlegg, 2025.

#### 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 38449811**

Side 2

## Egenerklæringsskjema

Name: **Elin Fjellås** Date: **2026-05-09**

Identification:  
 Elin Fjellås



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

## Egenerklærings skjema

Signed by:  
Elin Fjellås

09/05-2026  
10:46:01

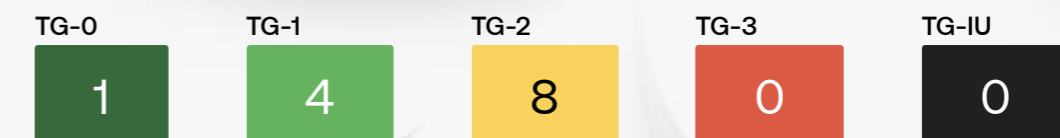
BankID OIDC  
High

# Risvollvegen 10C 7036 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig  
Byggeår: 1972  
BRA: 75 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 55 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 6.5.2026 (Gyldig til 6.5.2027)

### Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 78 BNR: 154 ANR: 2103

Just Roar Dragsten  
Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no  
40004459

Risvollvegen 10C  
7036 Trondheim

## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/42494>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 er satt pga retningsavvik og slitasjeegrad.
Vinduer og dører	TG 2 er satt pga alder på vinduer.
Avløpsrør	TG 2 er satt pga alder på anlegget.
Vannledninger	TG 2 er satt pga alder på anlegget.
Vannbåren varme	TG 2 er satt pga alder på anlegget.
Våtrom: Bad - Overflater	TG 2 er satt pga at badegulvet er tilnærmet flatt.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt da membran/tettesjikt har oppnådd halvparten av forventet levetid samt manglende synlig tetting rundt rørføringer i vegg.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er pga manglende tilluft ved dør.

### 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 6.5.2026  
Rapportdato: 6.5.2026

#### Hjemmelshavere

Navn: Gretha Bye  
Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Elin Fjellås

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 09.05.26

#### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten  
Firma: Takst-Forum Trøndelag A/S  
Tittel:  
Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring  
Telefon: 40004459  
Epost: just@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

#### Egne premisser:

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

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Takstmannen har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

#### Informasjon om boligen

Adresse: Risvollvegen 10C, 7036 Trondheim  
Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 78 Bruksnr: 154 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: 2103 Leilighetsnr:  
Byggeår: 1972  
Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i første etasje i en flermannsbolig hvor grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel. Aket er flatt tekket med papp, Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Risvollvegen 10C

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, soverom, gang og bod.	0	0	72
Bod i kjeller og parkeringskjeller.	20	0	20 Romfordeling: 2 stk boder	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>75</b>	<b>55</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>72</b>

### Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på 15 m<sup>2</sup> og bod i parkeringskjeller på 5m<sup>2</sup> er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plattning

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, plattning TG-2

Det er to stk terrasser tilknyttet leiligheten, begge er oppført i impregneret trevirke. Utover noe lett retningsavvik på terrassegulv og slitte overflater vurderes terrasser til å være i bra stand.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører TG-2

Vinduer og terrassedør fra 1994. Ved enkel funksjonstest av tilfeldige valgte dører og vinduer ble det ikke registrert avvik på befaringsdagen. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punkteringer er påregnelig som følge av aldringsstasje.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold/utskiftning av vinduer pga alder må påregnes.

## 6.3 Kjøkken

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

## Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkenet opplyses av selger å være oppgradert av tidligere eier i ca. 2012, og har innredning med glatte fronter. Kjøkkenet fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

## Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

## 6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

## Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

## Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

**6.7 Elektrisk**

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg monteret etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

**6.8 Vannbåren varme**

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b> <b>TG-2</b>	
Fjernvarmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.	

**6.9 Ventilasjon**

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen ventileres via naturlig ventilasjon.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b> <b>TG-1</b>	
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

**6.10 Våtrom: Bad**

<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere rapport at baderommet ble oppgradert av tidligere eier i ca. 2007.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater TG-2

Etter enkel nivellering av gulv registreres tilnærmet flatt gulv. Baderommets vannsikkerhet synes å være i varetatt, med forhøyet dørterskel.

#### Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett med tanke på alder på membran. Jevnlig rengjøring av sluk som et forebyggende tiltak.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Sluket er mest sannsynlig et stålsluk fra byggeår. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggearvisning.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett, kabinettet var vanskelig å flytte på, dermed er sluk ikke kontrollert.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

#### Sanitærutstyr

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

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon TG-2

Badet ventileres med mekanisk avtrekk, uten tilluft ved dørterskel.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Tilluft ved dør anbefales etablert for bedre ventilering av rommet.

#### Fuktmåling

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

#### Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking ikke foretatt da vegger på badet er sponkompaktvegger.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

#### Dokumentasjon

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

### 6.11 Ikke relevante bygningsdeler

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

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



## Energiattest

Adresse <b>Risvollvegen 10C, 7036 TRONDHEIM</b>			
Dato for energimerking <b>06.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-291888</b>		
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182378038</b>		
Gårdsnummer <b>78</b>	Bruksnummer <b>154</b>		
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>		

**Energikarakteren**

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

**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1972</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>55,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>55,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**142,39 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>150,97 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>15 439 kWh</b>
---	---


**Risvollvegen 10C, 7036 TRONDHEIM**
**Detaljer**

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

## Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	2025	2024
A. Disponible midler fra forgående år	-12 842 567	1 973 449
B. Endring i dsiponible midler		
1. Årets resultat	5 795 424	6 168 334
2. Avskrivninger	1 768 168	2 089 787
3. Påkostninger og anskaffelse av fast eiendom og anlegg	-64 776 203	-23 958 094
4. Salg av anleggsmidler (salg av tomt)	500 000	2 102 379
5. Kjøp av anleggsmidler	0	-608 466
6. Låneopptak	60 000 000	
7. Avdrag langsiktig gjeld	-6 829 250	-7 383 334
8. Nedbetalt fordring innglassing balkonger	13 824	110 978
8. Andre poster	0	6 662 400
Årets endring i disponible midler	-3 528 037	-14 816 016
C. Disponible midler pr. 31.12.	-16 370 604	-12 842 567

Bevilgning på kassekreditt er på kr 35 000 000 for både 2025 og 2024. Disponible midler inklusive bevilgning kassekreditt utgjør derfor kr 18 629 395 i 2025 og kr 22 157 433 i 2024. Borettslaget har dermed god likviditet.

20

Risvollan Borettslag

## Resultatregnskap

## Inntekter

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Andel felleskostnader		60 860 652	58 078 463	63 854 544	60 812 136
Garasjeleie		8 160 100	7 842 885	8 565 240	8 160 972
Gebyrinntekter		1 294 929	1 276 625	1 338 090	1 305 533
Andre inntekter	2	7 999 667	8 512 920	7 520 819	7 726 907
<b>Sum inntekter</b>		<b>78 315 348</b>	<b>75 710 893</b>	<b>81 278 693</b>	<b>78 005 548</b>

## Driftskostnader

Lønn og andre personalkostnader	3	12 010 802	11 499 520	12 064 736	13 292 746
Honorar og godtgjørelser	4	740 884	688 904	782 963	785 696
Avskrivninger og Nedskrivninger	5	1 768 168	2 089 787	2 029 757	1 856 086
Elektrisk kraft		1 294 002	1 394 067	1 800 750	1 800 750
Kommunale avgifter		18 621 779	15 595 555	19 007 000	16 787 000
Driftsutgifter egne lokaler	6	2 529 144	3 348 739	1 275 000	3 420 000
Vedlikehold	7	14 163 413	13 491 403	14 035 000	15 165 000
Påkostninger	8	1 993 243	857 625	28 000 000	70 500 000
Revisjonshonorar og andre tjenester	9	712 823	755 446	2 190 000	1 030 000
Kontorkostnader	10	1 198 233	1 092 754	1 490 000	1 430 000
Egendekning skader	11	1 123 512	1 529 120	1 500 000	1 500 000
Forsikringspremier	11	2 976 194	2 517 315	3 303 691	3 046 066
Informasjon og velferdstiltak	12	440 858	399 902	558 000	485 000
Andre driftskostnader	13	6 507 042	9 053 904	6 800 584	7 214 584
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>66 080 097</b>	<b>64 314 041</b>	<b>94 837 481</b>	<b>138 312 928</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 235 251</b>	<b>11 396 852</b>	<b>-13 558 788</b>	<b>-60 307 380</b>

## Finansinnt. og kostnader

Finansinntekter	14	567 408	192 670	50 000	50 000
Finanskostnader		7 007 235	5 421 188	7 900 434	6 600 834
<b>Resultat av fin.innt- og -kostn</b>		<b>-6 439 827</b>	<b>-5 228 518</b>	<b>-7 850 434</b>	<b>-6 550 834</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>5 795 424</b>	<b>6 168 334</b>	<b>-21 409 222</b>	<b>-66 858 214</b>
Årets skattekostnad		0	0	0	0
<b>Årsresultat</b>	<b>15</b>	<b>5 795 424</b>	<b>6 168 334</b>	<b>-21 409 222</b>	<b>-66 858 214</b>

## Overføringer

Overført til/fra annen egenkapital		-5 795 424	-6 168 334	-21 409 222	66 858 214
------------------------------------	--	------------	------------	-------------	------------

21

Risvollan Borettslag

## Balanse

### EIENDELER

#### Anleggsmidler

	Note	31.12.25	31.12.2024
Varige driftsmidler			
Faste eiendommer og anlegg	5	309 437 398	246 382 754
Kjøretøyer og maskinelt utstyr	5	2 119 733	2 649 667
Kontormaskiner og inventar	5	140 778	157 453

#### Finansielle anleggsmidler

Fordring innglassing balkonger		0	13 824
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>311 697 909</b>	<b>249 203 698</b>

#### Omløpsmidler

##### Beholdninger

Beholdning portåpnere		14 438	7 185
-----------------------	--	--------	-------

##### Fordringer

Kundefordringer		240 776	233 083
Andre fordringer		5 373 436	5 353 123

##### Kontanter og bankinnskudd

Kontanter		0	500
Bankinnskudd	16	1 639 239	1 215 227
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 267 889</b>	<b>6 809 118</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>318 965 798</b>	<b>256 012 816</b>

22

Risvollan Borettslag

### Egenkapital og gjeld

	Note	31.12.2025	31.12.2024
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	17	112 800	112 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	15	121 708 850	115 913 426
<b>Sum egenkapital</b>		<b>121 821 650</b>	<b>116 026 226</b>

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd	18	34 545 300	34 545 300
Pantegjeld	18, 19	138 946 967	85 774 967
Depositum		13 388	14 638
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>173 505 655</b>	<b>120 334 905</b>

#### Kortsiktig gjeld

Kassakreditt	20	7 534 000	8 811 678
Leverandørgjeld		6 916 526	4 867 390
Skyldig offentlige avgifter		792 078	918 568
Påløpte renter pantegjeld	18	45 809	37 066
Annen kortsiktig gjeld	21	8 350 080	5 016 983
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 638 493</b>	<b>19 651 685</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>197 144 148</b>	<b>139 986 590</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>318 965 798</b>	<b>256 012 816</b>
Pantstillelser	18	181 072 076	129 169 011

23

Risvollan Borettslag

#### Trondheim, 19.03.2026

Roger Aalberg Styreleder	Bodil Tyrhaug Riedel Styremedlem	Justin Walker Styremedlem	Inger Finserås Nestleder
Thomas Maske Varamedlem	Susan Burkeland Styremedlem	Andreas Nordbø Styremedlem	Henriette H Kvam Forretningsfører

#### 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 andelseierens 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 (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) 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) Nekte 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. Dermed 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. Borettslagets bruksoverlating

##### 4-1 Borettslaget

- (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 brukeren 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 Andelseierens 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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking 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 besluttes 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) Stemmeliikhet 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.

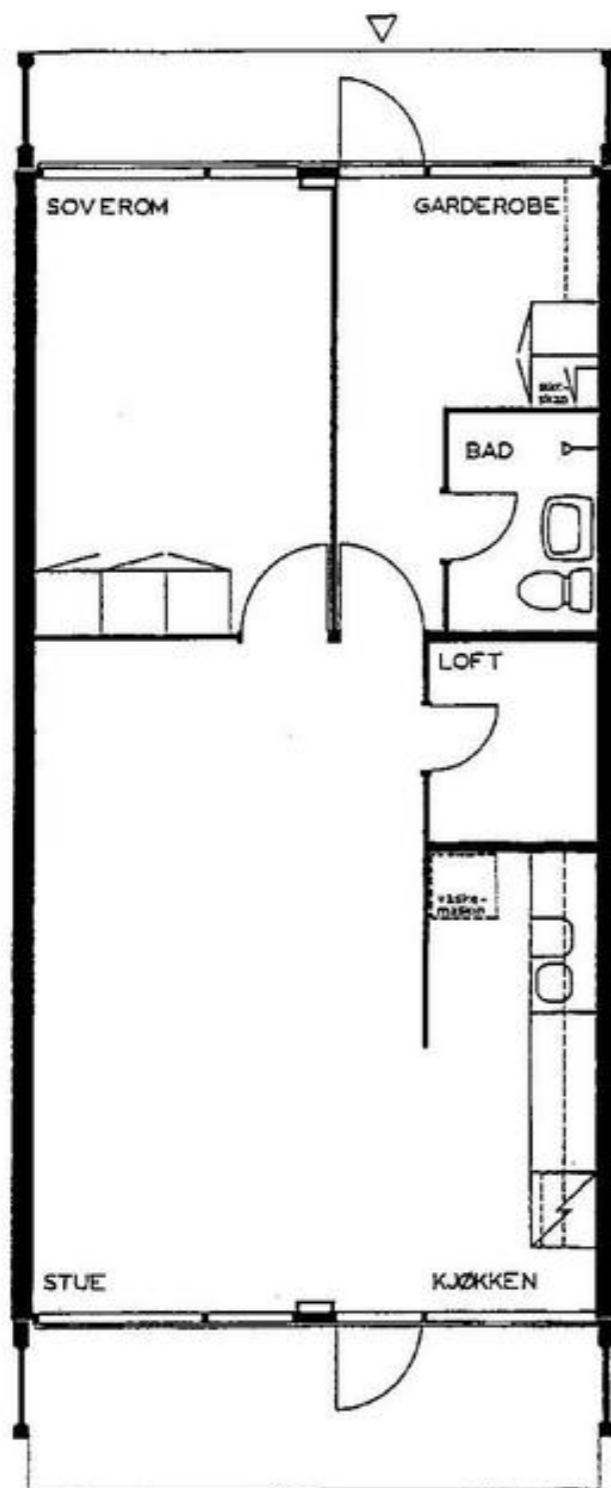
## **15. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **15-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes 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.



type II A

## 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. Trafikkovertrедelser

Trafikkovertrедelser 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 overtrедelsen 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 hundetoiletter.

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 utetoilett
- Å følge vaksinasjonsprogrammer

Borettslaveren 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. Overtrедelse 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.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

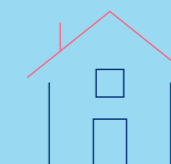
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Risvollvegen 10C, 7036 TRONDHEIM. Gnr. 78, bnr. 154, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260135  
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Steinar Skaanes**

Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF / Partner  
970 59 239  
steinar@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Trondheim Øst**

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