

PROAKTIV

# Lettstelt & velholdt 3-roms

I et rolig og etablert borettslag

NERMARKA 39



# Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

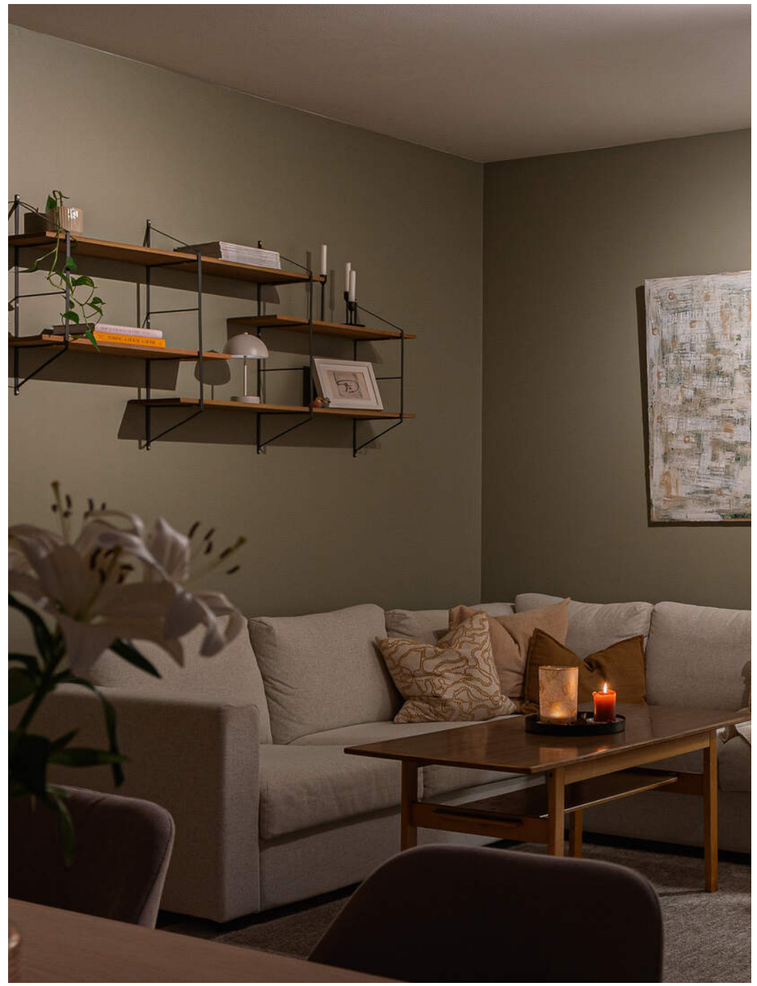
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



# NERMARKA 39

Flott 3-roms leilighet i rolig og etablert borettslag. Forutsigbare bokostnader med bl.a. strøm og varmvann inkludert i felleskotnader. To flotte uteområder og fast parkeringsplass.

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Nermarka 39, 7047 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 49, bnr. 209, andelsnr. 39, org.nummer 987509260 i Borettslaget Idyll

**Prisantydning:** 3.890.000,-

**Omkostninger:** 18.796,-

**Andel fellesgjeld:** 39.281,-

**Totalpris:** 3.948.077,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 2006

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 77 m²

**BRA-i:** 72 m²

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:**
Det medfølger fast parkeringsplass.
Tilrettelagt for montering av elbillader.
Gjesteparkering på oppstillingsplass.

**Tomt:** 8028.2 m²

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.826,-

**Felleskostnader inkl.:**
Renter & avdrag på lån/IN-lån.
Driftskostnader til borettslaget.
TV/internett.
A-konto strøm & oppvarming.

**Energimerke:** Energiklasse: B.

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon
5 Ditt nye hjem?
6 Intervju med selger
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
14 Boligen i bilder
38 Plantegninger
40 Kjerneinformasjon
46 Vedlegg
88 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



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

Eiendomsmeglerfullmektig:
**Hilde Jystad Haugane**



**Hilde Jystad Haugane**
*Eiendomsmeglerfullmektig*
**Mobil:** 482 61 252
**E-post:** hjh@proaktiv.no

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

# DITT NYE HJEM?

Velkommen til borettslaget Idyll. Et veldrevet og attraktivt borettslag bestående av Lavblokk, småhus og 2-mannsboliger. Det er totalt 54 boliger og er bosatt av enslige, eldre, unge par og småbarnsfamilier. Her er det kort vei til det meste du trenger i hverdagen, og med den flotte beliggenheten får du nyte uteplassene dine i fred og ro.

Når du kommer hjem parkerer du bilen din på din faste parkeringsplass, rusler gjennom flotte fellesområder og kommer hjem til en fantastisk leilighet med innholdsrik planløsning. Her er alt lagt til rette for en praktisk og behagelig hverdag hvor du kan bruke tiden på avslappning, hyggelige stunder med venner og familie, generelt bruke tiden din på det du selv ønsker.

## Nermarka 39 - En lettstelt og velholdt 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet et rolig og veldrevet borettslag.

Den ekstra gode takhøyden i stue og kjøkken gir en luftig og behagelig romfølelse og bidrar til en fin atmosfære i boligens sosiale soner.

Med uteområder på begge sider av leiligheten får du gode muligheter til å nyte solen gjennom dagen. Start morgenen med en kopp kaffe ute, eller samle familie og venner til hyggelige middager på fine sommerdager. Her ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag, med gode muligheter for både avslapning og sosiale stunder. Leiligheten er derfor perfekt til deg som ønsker en lettstelt bolig med nærhet til hverdagens fasiliteter, samtidig som du kan trekke deg tilbake til rolige og hyggelige omgivelser.

Av gode kvaliteter kan vi nevne bl.a:

- Nytt kjøkken fra 2022 med mye skap- og benkeplass.

- To solrike områder hvor du kan nyte solen store deler av dagen.

- Romslige soverom hvor hovedsoverom har walk-in garderobe.

- Kort vei til skoler, barnehager og kollektivtilbud.

Eiendomsmeglerfullmektig
**Hilde Jystad Haugane**

# Livet i Nermarka 39

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



"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Simen og Sofie

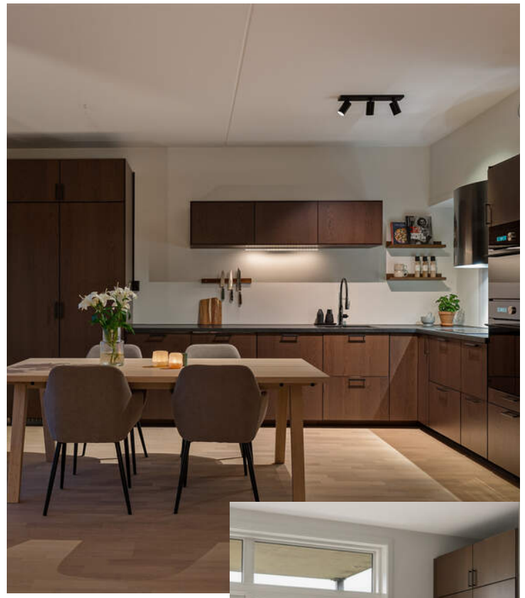
**Når kjøpte dere leiligheten i Nermarka 39?**
Vi kjøpte leiligheten i januar 2024, og overtok i slutten av april samme år.

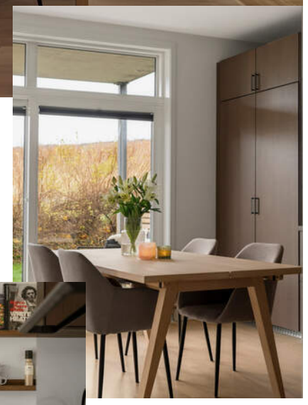
**Hva var avgjørende for valget deres?**
Det som skilte seg ut for oss var den gode takhøyden som er i leiligheten, de store vindusflatene med godt lysinnslipp og ikke minst det store flotte kjøkkenet. På hovedsoverommet har vi også "walk-in closet" som er veldig praktisk og behagelig.

**Hva har vært deres favorittplass i leiligheten?**
Vi trives godt rundt spisebordet med den luftige takhøyden og de store vindusflatene. Her har vi hatt mange fine stunder med familie og venner.

**Hva har dere satt mest pris på her i området?**
Området er rolig, med lite støy, noe som er spesielt behagelig på kvelds- og nattestid. I tillegg har vi kort vei til Estenstadmarka med flotte turmuligheter, dagligvarebutikker, barnehager og barneskoler. Det er også veldig kort vei til bussen, som gjør det enkelt å komme seg til sentrum.

**Hvordan er solforholdene?**
Det er gode solforhold, ettersom leiligheten har to terrasser. På stue-siden får man morgensol så fort solen står opp. Denne har man til sen ettermiddag på sommerstid. Deretter kan man flytte seg ut til den andre terrassen og fortsette å nyte solen i et par timer til, helt til det blir kveld.







**Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan ser de ulike årstidene ut?**

Vinter: Leiligheten har fjernvarme, så den holder seg god og varm hele vinteren. Utenfor så brøytes det helt frem til trappen regelmessig gjennom egen avtale som borettslaget har.

Vår: Det er et flott urtebedd rett utenfor stuevinduet på terrassen. Her kommer det både jordbær, oregano, mynte og gressløk år etter år.

Sommer: Man kan nyte solen fra morgen til kveld ettersom leiligheten har to terrasser på hver sin side. I stuen har man også en stor skyvedør til terrassen, slik at man kan slippe sommeren inn. Gresset blir regelmessig klippet av vaktmester.

Høst: Estenstadmarka er rett i nærheten, så det er kort vei for å sanke blåbær og kantarell. På hustrige dager er det ekstra godt å komme inn i den varme leiligheten

**Har dere gjort noen oppgarderinger siden kjøp?**
Vi har malt vegger i stue og på soverommene. I tillegg har vi lagt nytt, behagelig gulv med brede bord på soverommene.

**Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**
Romslig, varm, behagelig

---

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

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



# GRANÅSLIA

***Kommune:*** *Trondheim /* ***Område:*** *Granåslia*

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**
Leiligheten ligger i 1. etasje og byr på en praktisk og romslig planløsning som gjøre det enkelt å trives. Den ekstra gode takhøyden i stue og kjøkken gir en luftig og behagelig romfølelse og bidrar til en fin atmosfære i boligens sosiale soner. Med uteområder på begge sider av leiligheten får du gode muligheter til å nyte solen gjennom dagen. Start morgenen med en kopp kaffe ute, eller samle familie og venner til hyggelige middager på fine sommerdager. Her ligger alt til rette for en enkel og komfortabel hverdag, med gode muligheter for både avslapning og sosiale stunder. Leiligheten er derfor perfekt til deg som ønsker en lettstelt bolig med nærhet til hverdagens fasiliteter, samtidig som du kan trekke deg tilbake til rolige og hyggelige omgivelser.





## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Granåsen gård<br>Linje 10, 113 | 7 min<br>0.6 km |
| Rotvoll stasjon<br>Linje R60, R70 | 6 min<br>3.9 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 11 min<br>7.8 km |
| Trondheim Værnes | 27 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Strinda<br>PostNord | 11 min<br>0.9 km |
| Rema 1000 Dragvoll<br>PostNord | 14 min<br>1.1 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Moholtsenteret | 6 min |
| Apotek 1 Moholt | 5 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Brundalen skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 5 min<br>0.4 km |
| Brundalen videregående<br>Aktivitetshall, sandvolleyball | 9 min<br>0.8 km |
| EasyFit Brunstad | 10 min |
| TrenHer Angelltrøa | 15 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Audi Møller Bil Trondheim | 15 min |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»




**Nabolaget ditt!**

Stedet du bor blir en del av deg




**Servicetilbud**
Rema 1000 og Kiwi ligger i gangavtand fra leiligheten. Sirkus shopping, Tunga og Lade ligger innenfor kort rekkevidde, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og andre servicetilbud.

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

Fra leiligheten er det kort vei til Estenstadmarka som kan by på et flott turtilbud gjennom hele året. Turmuligheten er mange, varierte og passer alle uansett alder og aktivitetsnivå som er like godt tilpasset for vinter som sommer.

Er du av typen som foretrekker å ta treningen innendørs ligger TrenHer Angelltrøa like ved, så her er det bare å slenge joggeskoene under armene og rusle bort.

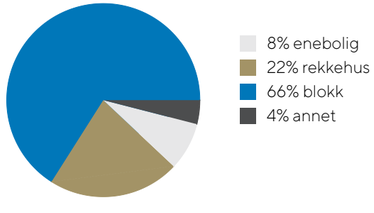
**Skolekrets**
Boligen sogner til Brundalen barneskole og Charlottenlund ungdomsskole.

**Barnehage/Skole/Fritid**
Området byr på flere barnehager, blant annet Brundalsgrenda og Leistad barnehage. Brundalen skole ligger rett ved og tilbyr klasser fra 1.-7. trinn med SFO ordning. For deg som er student er det kort vei til NTNU Dragvoll og det er også gode bussforbindelser til blant annet BI Trondheim, NTNU Gløshaugen, sykehuset og handelshøyskolen.



**Offentlig Kommunikasjon**
En kort gåtur fra leiligheten går buss nummer 10 forbi og tar deg direkte ned til sentrum.  Ellers er det lagt godt til rette med sykkelstier i området, og enkel adkomst til E6 gir effektiv kommunikasjon både syd- og nordover.

## BOLIGMASSE




## SKOLER

| | |
|---|---|
| Brundalen skole (1-7 kl.)<br>414 elever, 25 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)<br>592 elever, 37 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Åsvang skole (1-7 kl.)<br>437 elever, 21 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)<br>449 elever, 27 klasser | 16 min<br>1.4 km |
| Charlottenlund videregående skole<br>1100 elever, 76 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Lukas videregående skole<br>80 elever, 8 klasser | 6 min<br>4.3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Brundalsgrenda barnehage (3-5 år)<br>33 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Leistad barnehage (0-5 år)<br>80 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Granåslia barnehage (1-5 år)<br>89 barn | 10 min<br>0.8 km |



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

**Bebyggelse**
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Trondheim hovedsakelig bestående av lavblokk, småhus og 2-mannsboliger.

# VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET IDYLL

Borettslaget idyll er det rolig og etablert borettslag bestående av Lavblokk, småhus og 2-mannsboliger. Det er totalt 54 boliger med kort vei til skole og barnehager.

**Parkering**
Det medfølger fast parkeringsplass. Tilrettelagt for montering av elbillader.
Gjesteparkering på oppstillingsplass.

**Tomtestørrelse**
8 028,20 m²

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

## TAKST OG TILSTAND

**Byggemåte**
Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i flermannsbolig. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i betong og tre og er utvendig kledd med fasadeplater og trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Det er støpt gulv på grunn og det er vinduer med 2-lags glass.

**Bygningssakskyndig**
Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Torsdag, 5. november 2026)

**Sammendrag selgers egenerklæring**
3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Sprekk ble oppdaget langs gulvet/overgang vegg på hovedsoverommet, hvor kald luft trengte opp og dannet kondens som ga mindre fuktskade på deler av gulvet. Det kom også en og annen maur opp gjennom del av sprekken. La ned gift i dialog med Anticimex. Ikke vært et problem siden. Sprekkskade utbedret av murerfirma.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, nytt arbeid i 2026. Montert dimmer på lamper i gangen. Den ene lampen slukket ikke ordentlig. Dette er nå i orden. Arbeid utført av Trondheim Elektro AS.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja, nytt arbeid i 2025. Kanalganger i hele ventilasjonsanlegget ble renset for støv. Fra rapport: Rens av alle avtrekkskanaler. Rengjøring av avtrekksventiler Rengjøring av aggregat Justering av luftmengder for å optimalisere ytelsen av anlegget. Arbeid utført av Trønderklima AS.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Maur i forbindelse med sprekk/fuktskade. Ikke hatt problemer med dette etter utbedring.





# VELKOMMEN HJEM!

Et koselig inngangsparti med delvis takoverbygg. Her kommer du hjem til en leilighet med en innholdsrik planløsning.

**Areal**
Bruksareal:
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 27 kvm

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

**Standard**
Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt  0 stk. TG3, 3 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

**Boligen har fått følgende TG2:**
- Ventilasjon: Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom bad (membran, tettesjikt og sluk): Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom bad (sanitærutstyr): Riss/sprekker i servant.

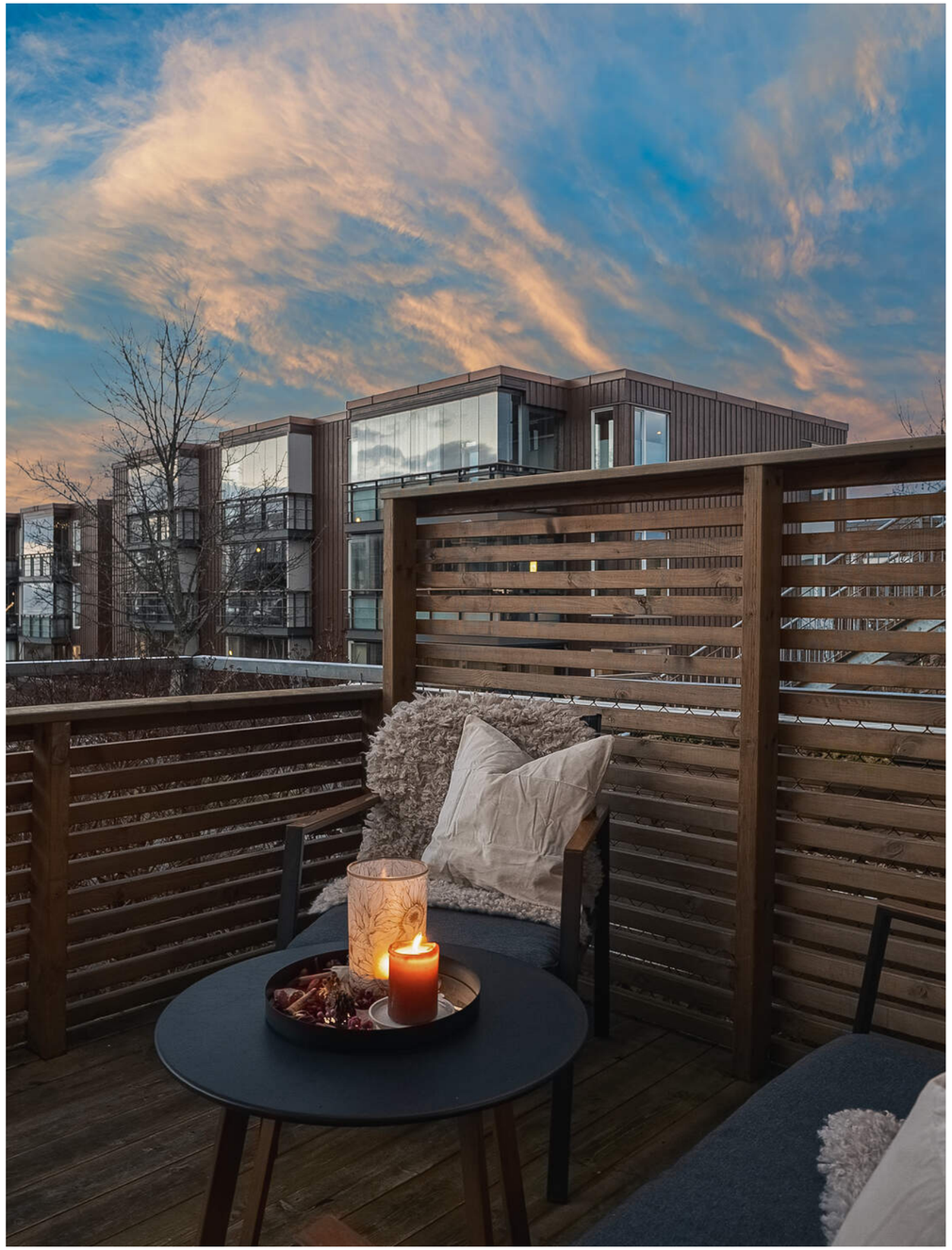
For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Oppvarming**
Fjernvarme, Elektrisk. Varmekabler. Balansert ventilasjon. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

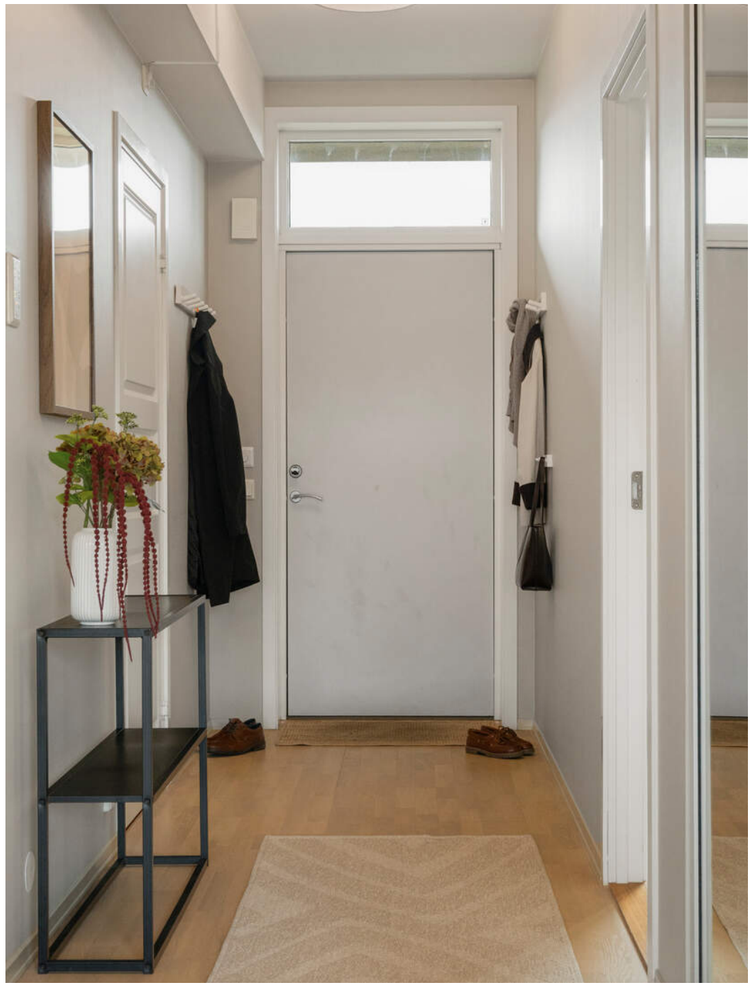
**Info strømforbruk**
Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmtvann og strøm. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig. Boligselskapet har fjernavleste målere.

**Tv/internett**
Borettlaget har kollektiv avtale med Telenor.
Kostnader inkludert i felleskotnadene.



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

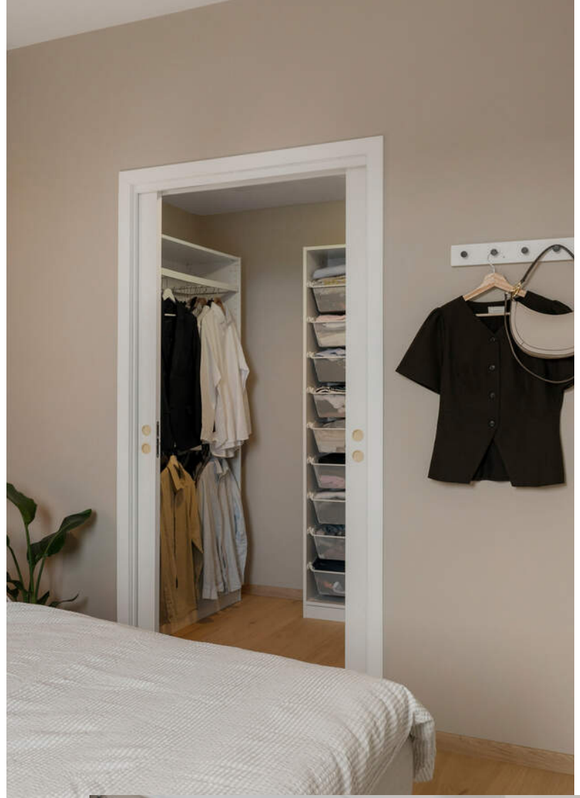
**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

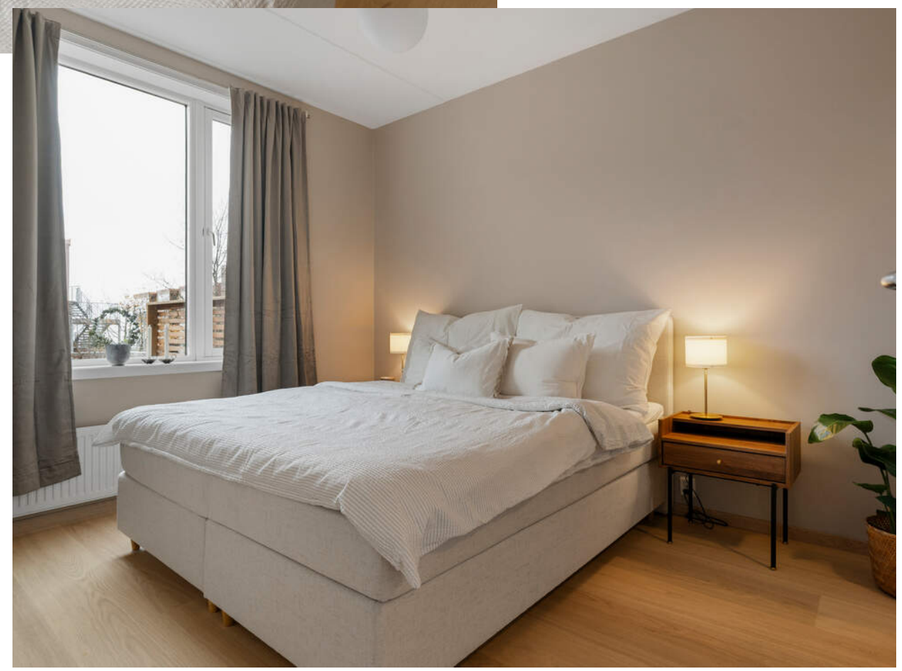


# LYS OG ÅPEN ENTRÈ

Den avlange gangen som leder videre til stue og kjøkken, oppleves meget luftig med utgang direkte til hagen som en nydelig forlengelse.

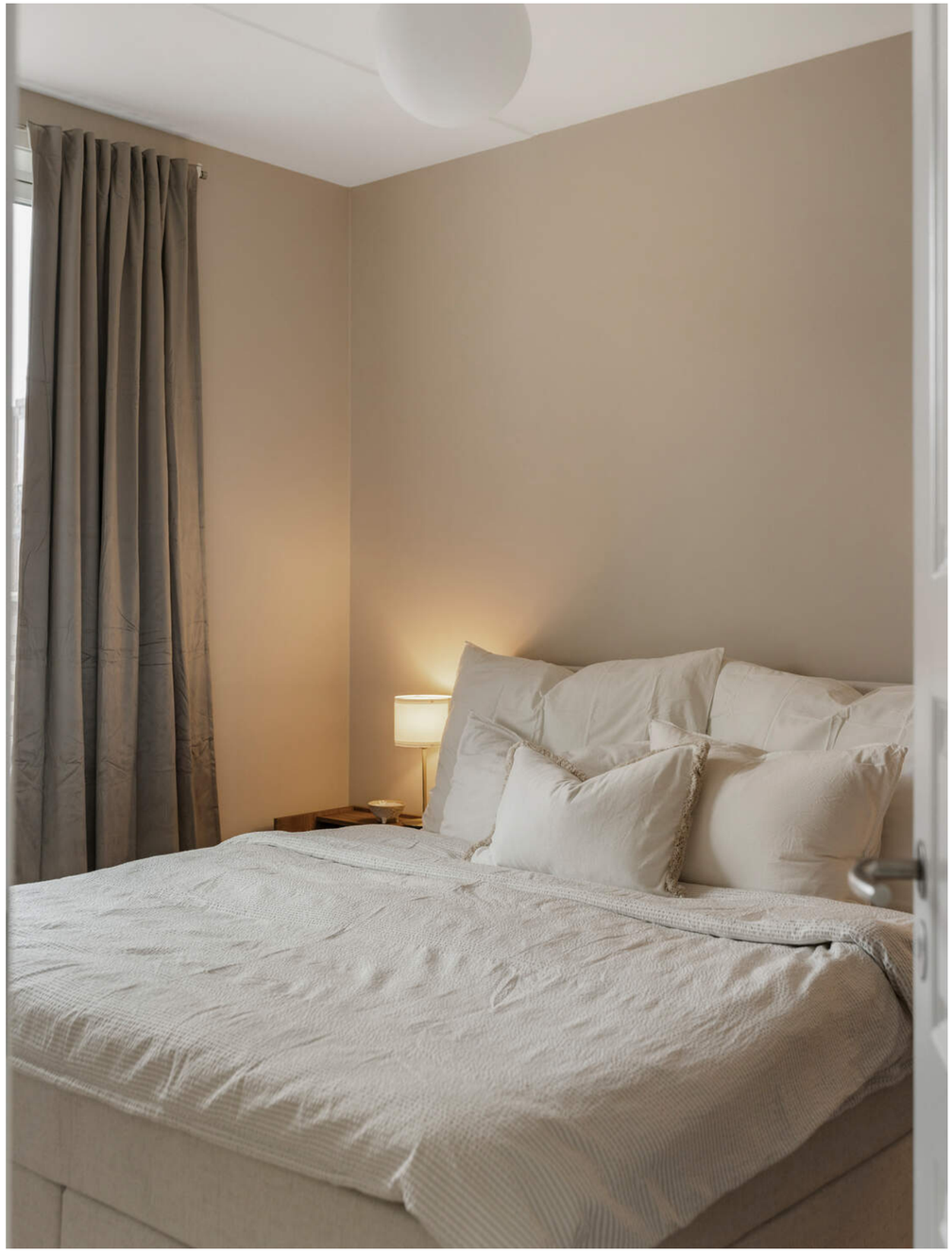






## SOVEROM MED WALK-IN

Det største soverommet måler ca. 10,5 kvm. Et utmerket hovedsoverom med god plass til ønsket sengestørrelse og nattbord på hver sin side. I tillegg får du et praktisk walk-in med skyvedører



## SOVEROM / KONTOR

Det minste soverommet er målt til ca. 7.5 kvm og gir god plass til seng og kontorpult/garderobeskap. Et utmerket gjesterom/barnerom.

# BADEROM

Baderommet er innredet med gode løsninger som gjør hverdagen enkel. Her finner du innfellbare dusjdører som gir en fleksibel utnyttelse av rommet, samt. opplegg for vaskemaskin.



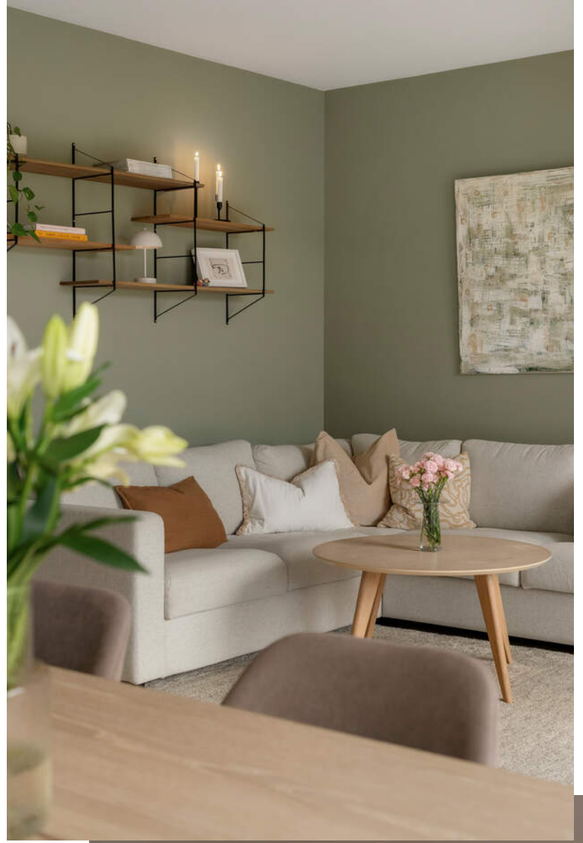


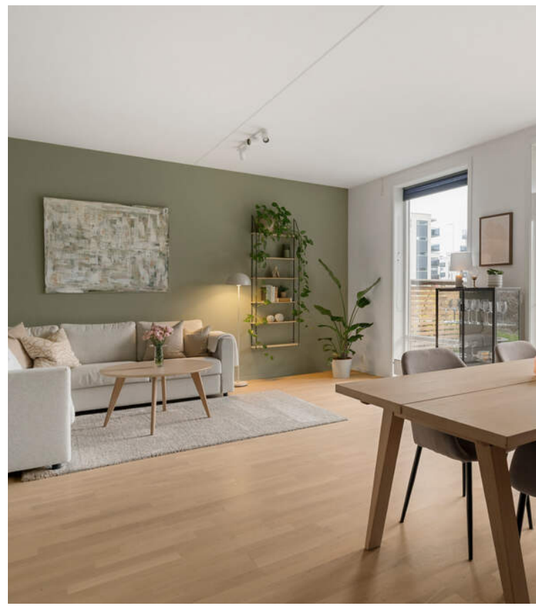
## ROMSLIG STUE-KJØKKEN LØSNING

Store vindusflater og ekstra god takhøyde gir en lys og luftig romfølelse.











# DET NATURLIGE SAMLINGSPUNKTET

Å invitere venner og familie til et godt måltid handler om god mat som kan forberedes på forhånd, bordekking og en lun atmosfære. Kjøkkenets utforming og spisebordets plassering bidrar til nettopp dette.

















## EN FORLENGELSE AV STUEN

Terrassen er overbygd, noe som gir en lun og skjermet følelse. Her kan du på de fineste dagene flytte deg ute å nyte rolige omgivelser.











# PLANTEGNINGER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

## Nermarka 39

### 1. etasje




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

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

**Tomtestørrelse**
8 028,20 m²

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

## ØKONOMI

**Forretningsfører**
Boligbyggelaget Tobb

**Om borettslaget**
Borettslaget idyll er det rolig og etablert borettslag beliggende i området Trondheim Øst, bestående av Lavblokk, småhus og 2-mannsboliger. Det er totalt 54 boliger og er bosatt av enslige, eldre, unge par og småbarnsfamilier.

Borettslaget kjøper tjenester som snøbrøyting, sandstrøing og gressklipping. Disse kostnadene er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Det er kun tillat med gass- og elektrisk grill. Hver bod er utstyrt med stikkontakt og hver enkelt beboer må ved ønske om fryseboks i boden, søke til styret om dette. Det må også søkes om godkjenning ved anskaffelse av husdyr.

**Felleskostnader pr. mnd**
4.826,-

**Felleskostnader inkluderer**
Felleskostnad renter IN-lån 2: kr. (-) 1,-
Felleskostnad avdrag IN-lån 2: kr. (-) 1,-
Felleskostnad renter IN-lån 1: kr. 0,-
Felleskostnad avdrag IN-lån 1: kr. 0,-
Felleskostnad renter: kr. 195,-
Felleskostnad avdrag: kr. 60,-
Felleskostnad driftsdel: kr. 3 094,-
Fastbeløp måling og avregning energi: kr. 242,-
Elektroniske fellesavtaler: kr. 488,-
A-konto strøm: kr. 749,-

**Andel fellesgjeld**
39.281,- per tirsdag, 20. oktober 2026

**Lånebetingelser fellesgjeld**
Lånenummer: 90517310084, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.10.2026: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 41
Saldo per 20.10.2026: 11 847 251
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.12.2011Første avdrag: 30.06.2012 ( siste termin 30.12.2046 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 903 614
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 312 991
Flytende rente

Lånenummer: 90517230056, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.10.2026: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 20.10.2026: 13 166 693
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 ( siste termin 30.06.2043 )
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 467 296
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 320 518
Flytende rente

Lånenummer: 90517310076, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 20.10.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 20.10.2026: 2 173 572
Andel av saldo: 39 281
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 ( siste termin 30.12.2050 )
Flytende rente

Boligselskapet har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan ofte være knyttet betingelser til bruk av gjennom IN-ordningen, som f.eks. minimumsbeløp eller bestemte datoer for innfrielse. Kontakt megler for mer informasjon.

**Andel fellesformue**
17.988,- per tirsdag, 20. oktober 2026

**Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger**
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 4 661 811,-
Driftsutgifter til sammen kr. (-) 2 279 930,-
Årsresultatet gir da et overskudd skudd på kr. 2 381 880,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 32 707,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 22 629 845,-
Disponible midler pr. 31.12.2025 var kr. 995 380,-

**Forkjøpsrett**
Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer og 7 stykker har meldt sin interesse. Disse har innen 5 virkedager etter budaksept mulighet til å benytte forkjøpsretten. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

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

**Dyrehold**
Det må søkes styret om dyrehold.

**Forsikring**
Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 7779256

**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 er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

**Formuesverdi primær**
1.070.081,- for 2024

**Formuesverdi sekundær**
4.280.324,- for 2024

**Info kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**
Det foreligger ferdigattest for Nybygg - Boligblokk på 3 eller 4 etasjer, datert 17.10.2006.

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**
Tirsdag, 17. oktober 2006

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

5001/49/209:
28.06.2005 - Dokumentnr: 12717 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5001 Gnr:49 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 50009 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:49 Bnr:209

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan r0441. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 3 i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

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

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

**Grunnboksdato**
Lørdag, 7. november 2026





**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

**Omk. kjøper beskrivelse**
3 890 000,00 (Prisantydning)

39 281,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
3 929 281,00 (Kontraktsum totalt)
39 281,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
3 929 281,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

————————————————
3 938 777,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))
3 948 077,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

### Eier
Simen Blankenberg Forsjord
Sofie Nilsen Kristiansen

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

### Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 13.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 13 858,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg, jfr. pkt. 5. Ved timebasert avtale har Megler krav på vederlag for medgått tid og utlegg, jfr. pkt. 5.

Dersom oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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

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

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

**Dato salgsoppgave**
7.11.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke





Trondheim Syd Eiendom AS

Gjensidige

## Egenerklæring

**Nermarka 39, 7047 TRONDHEIM** 22 Oct 2026

### Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Nermarka 39

**Postadresse**
Nermarka 39

**Enhetsnummer**

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Januar 2024

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i leiligheten hele tiden.

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 7779256

### Informasjon om selger

**Selger**

Forsjord, Simen Blankenberg

**Selger**

Kristiansen, Sofie Nilsen

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Sprekk ble oppdaget langs gulvet/overgang vegg på hovedsoverommet, hvor kald luft trengte opp og dannet kondens som ga mindre fuktskade på deler av gulvet. Det kom også en og annen maur opp gjennom del av sprekken. La ned gift i dialog med Anticimex. Ikke vært et problem siden. Sprekkskade utbedret av murerfirma.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sprekkskaden ble tettet og utbedret av Murmester Kammen

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Murmester Kammen

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til







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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert dimmer på lamper i gangen. Den ene lampen slukket ikke ordentlig. Dette er nå i orden.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trondheim Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kanalganger i hele ventilasjonsanlegget ble renset for støv. Fra rapport: Rens av alle avtrekkskanaler. Rengjøring av avtrekksventiler Rengjøring av aggregat Justering av luftmengder for å optimalisere ytelsen av anlegget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trønderklima AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Se punkt om fuktskade.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Maur i forbindelse med sprekk/fuktskade. Ikke hatt problemer med dette etter utbedring.

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







☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 71002565**







## Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Simen Blankenberg Forsjord | 2026-10-22 | Sofie Nilsen Kristiansen | 2026-10-22 |

Identification

bankID Simen Blankenberg Forsjord

Identification

bankID Sofie Nilsen Kristiansen

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

# Nermarka 39
# 7047 TRONDHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 2006

BRA: 77 m$^2$
BRA-i: 72 m$^2$

Rapportdato: 6.11.2026 (Gyldig til 6.11.2027)

### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 11 | 3 | 0 | 0 |

Supertakst

GNR: 49 BNR: 209

Gjermund Vist Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

Ge@tft.no
47294356

Nermarka 39
7047 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 TGIU: ikke undersøkt**
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

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

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

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

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

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







# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Registrerte avvik |
|---|---|
| Ventilasjon | - ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | - vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) |
| Våtrom: Bad - Sanitærutstyr | - ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)<br>- riss/sprekker i servant (TG 2) |

# 4. Informasjon om oppdraget

| | | | |
|---|---|---|---|
| Befaringsdato: | 5.11.2026 | Rapportdato: | 6.11.2026 |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Sofie Nilsen Kristiansen** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Simen Blankenberg Forsjord** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Gjermund Vist Ekren** | Telefon: | **47294356** |
| Firma: | **Takst-forum Trøndelag AS** | Epost: | **Ge@tft.no** |
| Tittel: | | Adresse: | **Industriveien 21, 7080 Heimdal** |

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring.**

Takst-forum Trøndelag AS, v/ Gjermund Vist Ekren
6.11.2026

## Informasjon om boligen

Adresse: **Nermarka 39, 7047 Trondheim**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommunenr: **5001** | Gårdsnr: **49** | Bruksnr: **209** | Festenr: |
| Seksjonsnr: | Andelsnr: | Leilighetsnr: | Byggeår: **2006** |

Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

**Generell beskrivelse av boligen:**

Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i flermannsbolig. Boligens hovedkonstruksjon er oppført i betong og tre og er utvendig kledd med fasadeplater og trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Det er støpt gulv på grunn og det er vinduer med 2-lags glass.





# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **77** | **72**<br>Entré, 2 soverom, bad, garderobe, stue og kjøkken | **5**<br>Utvendig bod. | **-** | **27** |
| **Totalt m²** | **77** | **72** | **5** | **0** | **27** |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 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 manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | **Nei** |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | **Nei** |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Nei** |

Beskrivelse

Vinduer og skyve-terrassedør med 2-lags glass. Ytterdør med slett overflate.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- små sprekker i maling på skyve-terrassedør.

**Oppsummering** **TG-1**

Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. De små sprekkene i maling på skyve-terrassedør fremstod som et mindre avvik på befaringsdagen, men risikoen for utvikling av skade vil øke dersom nødvendig vedlikehold uteblir.

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | **Terrasse** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Terrasser fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.







## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Beskrivelse

I forrige salgsoppgave så er det opplyst at kjøkkeninnredningen ble skiftet i 2022. Det er en innredning med slette fronter, laminat benkeplate og av hvitevarer fantes det oppvaskmaskin, kombiovn, stekeovn, kjøleskap, fryseskap og platetopp.

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

Kjøkkenet fremstår uten vesentlige avvik. Det er registrert noe små sår på enkelte kjøkkenfronter, men er vurdert som mindre avvik av kosmetisk art og eventuelle tiltak vil derfor være avhengig av personlige preferanser.

### Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte som ble montert i 2022.

**Oppsummering avtrekk** **TG-0**

Avtrekket fremstod med normal funksjon på befaringsdagen.

## 6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | **Støpt gulv på grunn** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**

Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.

Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 1 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.

## 6.6 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|
| Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til visuell inspeksjon av de delene av avløpsanlegget som er synlige og tilgjengelige innvendig i leiligheten. | |

## 6.7 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Plast (rør i rør)** |
| Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet? | **Ja** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|
| Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til visuell inspeksjon av de delene av anlegget som er synlige og tilgjengelige innvendig i leiligheten. | |

## 6.8 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Nei** |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Ikke relevant, bereder ikke installert** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Det er gjennomført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved denne kontrollen på befaringsdagen.

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ikke kan sammenlignes med en fullverdig elkontroll utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Bygningssakkyndig har verken nødvendig elektrofaglig kompetanse eller tillatelse til å gjennomføre en slik kontroll.







## 6.9 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | **Radiatorer** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Nei** |

| Oppsummering | TG-1 |
|---|---|
| Varmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann.<br>Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag. | |

## 6.10 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Balansert ventilasjon** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Nei** |

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon

| Oppsummering | TG-2 |
|---|---|
| Selger opplyser at ventilasjonsanlegget fungerer som tiltenkt. Ved befaringen fremstod anlegget med normal funksjon, og det ble ikke registrert tegn til svikt. Selger opplyser at det er skiftet filter en gang i året og at forrige skifte ble gjort nylig.<br><br>Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak, men risikoen for feil og redusert funksjon vil øke med alderen. Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales som forebyggende tiltak. Rengjøring av aggregat og kanaler kan bidra til å opprettholde god funksjon. Fagpersonell bør kontaktes ved behov. | |

## 6.11 Våtrom: Bad

| | |
|---|---|
| Er det behov for totalrenovering av våtrom? | **Nei** |
| Er det foretatt endringer etter byggeår? | **Nei** |

### Overflater

| | |
|---|---|
| Type vegg | **Flis** |
| Type gulv | **Flis** |

| Oppsummering overflater | TG-1 |
|---|---|
| Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade. | |

### Fallforhold

| Oppsummering fallforhold | TG-1 |
|---|---|

Fallforholdene på gulvet samt høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør vurderes som tilfredsstillende.

Det er til opplysning registrert at fallforhold i dusjsonen er noe mindre enn anbefalt, men ved test av dusj så er det registrert at vannet renner ned i sluk.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type tettesjikt | **Tettesjikt med ukjent utførelse** |
| Type sluk | **Plast** |

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

| Oppsummering membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Med bakgrunn i alder er rommets fremtidige funksjon vurdert som usikker. Risikoen for lekkasjer vil være større i tiden som kommer. Det anbefales å montere et tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning av fritt vann.

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Opplegg for vaskemaskin** |

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne
- Riss/sprekker i servant

| Oppsummering sanitærutstyr | TG-2 |
|---|---|

Riss og sprekker i servanten vurderes som kosmetiske avvik, da det ikke er registrert tegn til lekkasje. Jevnlig tilsyn anbefales for å avdekke eventuell negativ utvikling. Om servanten skal skiftes eller ikke vil være avhengig av personlige preferanser.

Manglende drensåpning eller annen løsning for synliggjøring av lekkasje fra den innebygde sisternen medfører risiko for at en eventuell lekkasje kan utvikle seg skjult før den blir oppdaget. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer oppdages på et tidlig tidspunkt, eksempelvis ved synliggjøring av lekkasjevann eller annen egnet lekkasjevarsling.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | **Mekanisk avtrekk** |

| Oppsummering ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)







| Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) | TG-1 |
|---|---|

Det er foretatt hulltaking fra soverom uten at det er påvist unormale forhold.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Er det fremlagt dokumentasjon? | **Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)** |

enova

# Energiattest

B

| Adresse | |
|---|---|
| **Nermarka 39, 7047 TRONDHEIM** | |
| Dato for energimerking<br>**05.11.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-380273** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**21068101** |
| Gårdsnummer<br>**49** | Bruksnummer<br>**209** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2006** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**72,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**72,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **95,07** |





A↑G B

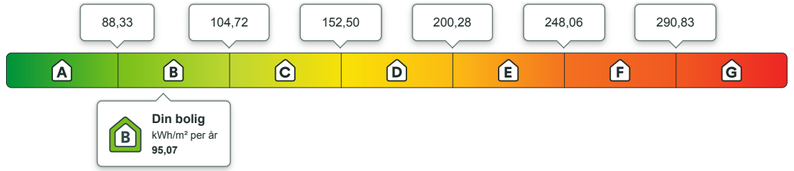
# Nermarka 39, 7047 TRONDHEIM

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **11 022,28** | **99,39** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Vedtekter

## for Borettslaget Idyll org nr 987509260

## tilknyttet
## Trondheim og Omegn Boligbyggelag

## Vedtatt på konstituerende generalforsamling 10.11.2004, (ikrafttredelse fra 15.08.05), sist endret 17.04.24

### 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Borettslaget Idyll er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Trondheim og Omegn Boligbyggelag, som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

(4) I tillegg kan boligbyggelaget eie inntil 10% av andelene i borettslaget, jfr. § 4-3 i lov om borettslag.

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

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.





(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Trondheim og Omegn Boligbyggelag, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn årlig uten borettslagets samtykke (korttidsutleie)

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(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) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**

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

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
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) Styret skal bestå av 3-5 styremedlemmer og 1-3 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal 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 alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,





6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.





# HUSORDENSREGLER FOR RO OG ORDEN I BORETTSLAGET IDYLL

**VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET**
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husreglene laget. Husordensregler for Borettslaget Idyll er utarbeidet på grunnlag av generelle husordensregler for borettslag tilknyttet TOBB.

**1. ANSVAR - OMFANG**
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

**2. FELLESANLEGG – LEKEPLASSER – DYREHOLD – PARKERING**
Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører selskapet – og dermed beboerne – unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.
Husdyr er ikke tillatt uten at det på eget skjema søkes om styrets godkjenning. Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Kjøring og parkering på gårdsplasser og gangveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste.
For å sikre parkeringsplasser nok til alle, skal de som er tildelt garasje eller egen parkeringsplass kun benytte disse, også ved korttidsparkering. Hver enkelt beboer plikter å henvise sine gjester med bil til gjesteparkeringen. Respekter skiltingen i området.

Reparasjoner av motorkjøretøyer i garasje eller på parkeringsplasser er ikke tillatt.

**3. RENHOLD AV FELLESAREALER**
Borettslaget kjøper tjenester som snøbrøyting, sandstrøing, gressklipping og renhold av heis og heisrom av TOBB service.

**4. KILDESORTERING – AVFALL**
Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste fra Renholdsverket. Sett ikke avfall utenfor leilighet eller avfalsbeholderne.
Returpunkt for glass/metall finnes i konteiner ved ICA nærbutikk. Fretex har konteiner for klær og sko ved samme plass. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek.
Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

**5. MATING AV FUGLER**
Mating av fugler og eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene.

**6. GRILLING**
Grilling med åpen flamme og med kull er ikke tillatt på altaner grunnet brannsikkerheten og sjenanse for røykos. Gass- og elektrisk grill kan tillates. Bruk av kullgrill skal foregå på utearealer utenfor terrasser. Vis alltid hensyn til naboene.

**7. PARABOLANTENNER**
Borettslaget har kabel-TV og oppsett av parabolantenner er ikke tillatt.

**8. FRYSEBOKSER I KJELLERBODER A OG B**
Hver bod har dobbel stikkontakt hvor uttak av strøm går på borettslagets fellesregning. Ved ønske om bruk av fryseboks i bod, må en søke om dette til styret. Beboer vil bli belastet med en årlig strømavgift som styret fastsetter.

**9. RO OG ORDEN**
Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom boligselskapets styre og naboene har samtykket.

Hvis man, på grunn av selskapelighet ut over kl 2200 må regne med litt mer støy enn vanlig på en kveld, bør nærmeste naboer varsles om dette. Ved slike anledninger bør en også være varsom med å sette dører og vinduer åpne.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 2200 og 0700 på hverdager.
Lås alltid dørene til kjeller.
Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

**10. BRUK AV LEILIGHETEN**
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger eller lignende før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkongen for å unngå farlige situasjoner dersom de faller ned.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild, fyrstikker eller lighter i kjellerboder.

Nærmere beskrivelse og nødvendig vedlikehold finnes i Brukerhåndboken som er utarbeidet for hver leilighet.

**11. BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER**
Eieren har ansvar for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.
Andelseieren er selv ansvarlig for å holde det elektriske anlegget i forskriftsmessig stand.

**12. PLIKTER – MISLIGHOLD**
Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i boligselskapet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et





bomiljø som de fleste vil være tilfred med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor boligselskapet utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra boligselskapet, kan boligselskapet pålegge eieren å selge boligen.

Vedtatt på Generalforsamling 14.06.2007

## Borettslaget Idyll - Resultatregnskap 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | | | |
| Felleskostnader driftsdel | | 2 051 976 | 1 976 640 | 2 051 928 | 2 154 524 |
| Felleskostnader kapitaldel | | 2 294 907 | 2 338 099 | 2 447 587 | 2 401 627 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | | 314 928 | 292 896 | 315 000 | 316 100 |
| **Sum driftsinntekter** | | **4 661 811** | **4 607 635** | **4 814 515** | **4 872 251** |
| **Driftskostnader** | | | | | |
| Personalkostnader | 1 | -10 631 | -11 618 | -11 618 | -10 631 |
| Styrehonorar | | -75 400 | -82 400 | -75 400 | -75 400 |
| Forretningsførerhonorar | | -114 408 | -110 754 | -114 400 | -119 400 |
| Honorar administrative tjenester | | -76 016 | -72 780 | -75 200 | -54 720 |
| Eksterne honorar | 2 | -11 716 | -11 073 | -11 500 | -12 100 |
| Kontingent boligbyggelag | | -25 200 | -23 725 | -25 550 | -25 200 |
| Drifts- og serviceavtaler | 3 | -54 223 | -66 576 | -81 200 | -68 150 |
| Vaktmestertjenester | | -196 144 | -168 990 | -173 900 | -203 000 |
| Renholdstjenester | | -24 058 | -23 022 | -24 200 | -25 100 |
| Løpende vedlikehold | 4 | -285 878 | -114 693 | -158 000 | -135 000 |
| Periodisk vedlikehold | | 0 | 0 | -120 000 | -269 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -303 912 | -300 038 | -315 000 | -316 100 |
| Forsikring | | -242 972 | -199 002 | -218 460 | -259 800 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -452 108 | -552 555 | -559 700 | -505 000 |
| Eiendomsavgifter | | -303 019 | -317 328 | -331 200 | -315 500 |
| Energi, felles | | -94 605 | -123 343 | -100 000 | -98 400 |
| Andre driftsutgifter | 5 | -9 639 | -5 552 | -4 600 | -7 600 |
| **Sum driftskostnader** | | **-2 279 930** | **-2 183 448** | **-2 399 928** | **-2 500 101** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **2 381 880** | **2 424 186** | **2 414 587** | **2 372 150** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 50 436 | 50 366 | 40 000 | 30 000 |
| Finanskostnader | | -1 676 074 | -1 753 467 | -1 721 946 | -1 610 797 |
| **Netto finansposter** | | **-1 625 638** | **-1 703 101** | **-1 681 946** | **-1 580 797** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **756 242** | **721 085** | **732 641** | **791 353** |
| Ordinært resultat etter skatt | | 756 242 | 721 085 | 732 641 | 791 353 |
| **ÅRSRESULTAT** | **6, 10** | **756 242** | **721 085** | **732 641** | **791 353** |
| Disponering av totalresultat: | | 756 242 | 721 085 | 732 641 | 791 353 |
| Overført til annen egenkapital | | 986 007 | 942 675 | 0 | 0 |
| Redusert restansvar IN overført EK | | -229 764 | -221 590 | 0 | 0 |





## Borettslaget Idyll - Noter 2025

### Note 10 - EGENKAPITAL

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL 01.01** | **21 873 602** | **21 152 517** |
| Andelskapital 01.01 | 5 400 | 5 400 |
| **Andelskapital 31.12** | **5 400** | **5 400** |
| Annen egenkapital 01.01 | 11 459 064 | 10 516 388 |
| Årets resultat | 756 242 | 721 085 |
| Justering for nedskrivning IN-ordning | 229 764 | 221 590 |
| **Annen egenkapital 31.12** | **12 445 070** | **11 459 064** |
| Egenkapital fra IN-ordning 01.01 | 10 409 139 | 10 630 728 |
| Nedskrevet på felleslån til egenkapital | -229 764 | -221 590 |
| **Egenkapital fra IN-ordning 31.12** | **10 179 374** | **10 409 139** |
| **SUM EGENKAPITAL 31.12** | **22 629 845** | **21 873 602** |

Andelskapitalen er kr 5 400,- fordelt på 54 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

### Note 11 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Vedlikeholdsavsetning | 210 242 | 210 242 |
| **Sum avsetninger** | **210 242** | **210 242** |

### Note 12 - PANTSTILLELSER

| | 2025 |
|---|---|
| **Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12** | **112 700 000** |
| **Restgjeld 31.12** | **90 455 294** |

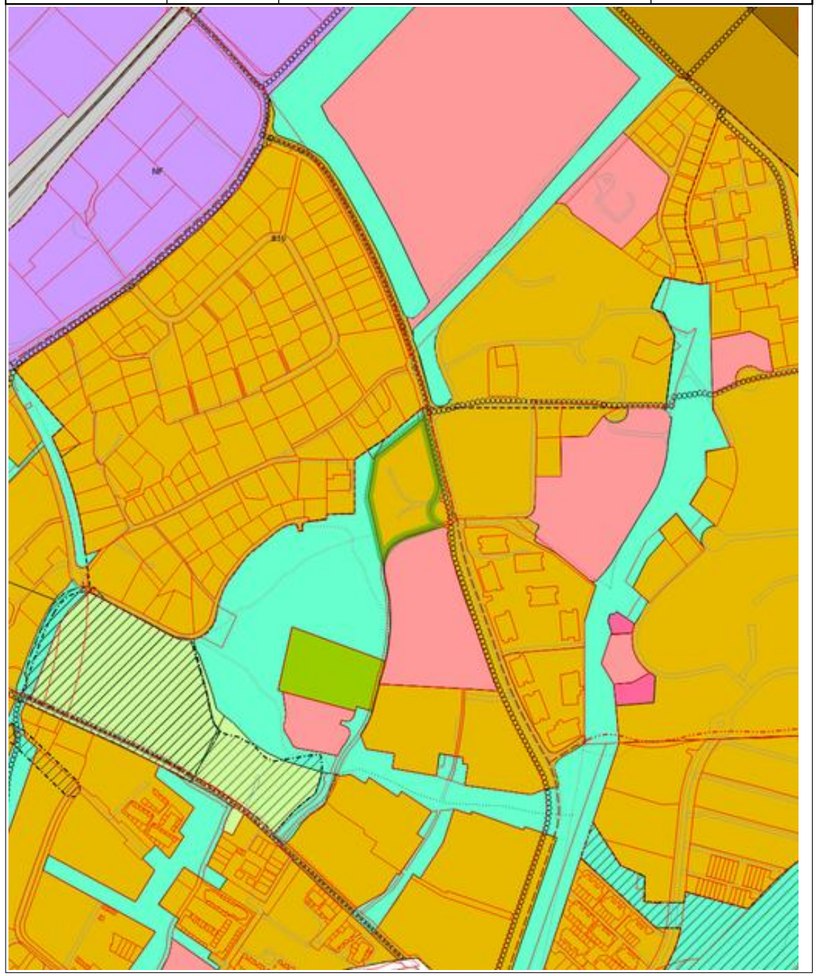
Pålydende pantstillelser var 186 200 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 49 | Bnr: 209 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Nermarka 25<br>7047 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000

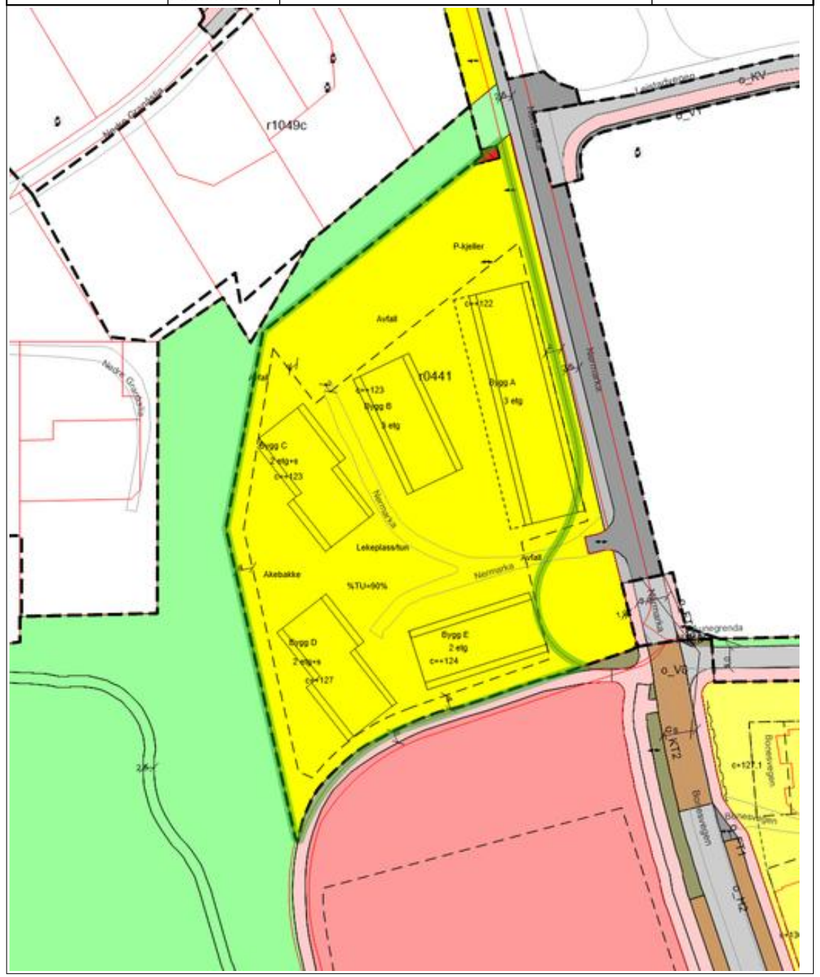




## Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Område med innsigelse
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig kollektivtrase
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- LNFR
- Veg
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Fjernveg
- Byggesone 2
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

| Trondheim | Reguleringsplaner | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 49 | Bnr: 209 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Nermarka 25<br>7047 TRONDHEIM, m.fl. | | | |
| | Annen info: | | | | |






## Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Høyspenningsanlegg
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Park
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Undervisning
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivholdeplass
- Grønnstruktur
- Turveg
- Friområde

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

**1. Før boligjakten starter**

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

**2 Forberedelser før visning**

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

**3. Gjør deg kjent i nærområdet**

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

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

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

**5. Boligselgerforsikring**
***(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring***

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



Söderberg & Partners | Eiendom

# Boligkjøperforsikring

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



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

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

## Få hjelpen du trenger!

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

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

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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



# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**
Nermarka 39, 7047 TRONDHEIM. Gnr. 49, bnr. 209, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260298
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

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

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

**BUDGIVERE:**

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



**Hilde Jystad Haugane**
Eiendomsmeglerfullmektig
482 61 252
hjh@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd**
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no