

# PROAKTIV

Lys og trivelig  
4-roms

K.O. THORNÆS' VEG 16



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

- **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no
- **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

- **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

- **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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



# OTHILIENBORG

Lys og trivelig 4-roms med romslig planløsning. Renvert borettslag.  
Innglasset balkong med fin utsikt & gode solforhold

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** K.O. Thornæs' veg 16, 7033 TRONDHEIM

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 79, bnr. 21, andelsnr. 37, org.nummer 950373520 i Othilienborg Borettslag

**Prisantydning:** 3.250.000,-

**Omkostninger:** 18.396,-

**Andel fellesgjeld:** 585.790,-

**Totalpris:** 3.854.186,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1967

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 104 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 80 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Gjennom SmartOblat kan hver andel registrere inntil 3 biler samt 3 gjesteparkeringer. Disse gir adgang til parkering på borettslagets frie parkeringsplasser. Enkelte av disse plassene er utstyrt med elbillader fra Aneo.

**Tomt:** 95220 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.318,-

**Felleskostnader inkl.:** Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, tv/internett, renhold, vedlikehold, bygningsforsikring m.m.

**Energimerke:** Energiklasse: Gul D

# INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	36	38	44
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
45	54	72	77
Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest	Vedtekter
85	89	96	
Husordensregler	Regnskap	Budskjema	

”

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

Megler: **Lisbeth Kristengård**



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

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

## EN NY HVERDAG

K. O. Thornæs veg 16

Leiligheten har en sjeldent god beliggenhet i borettslaget. Da den ligger i den fremste rekken med store grøntområder i front. Med en innglasset balkong hvor du nyter herlige solforhold fra tidlig til sent. Borettslaget ligger i et attraktivt område med kort avstand til de aller fleste fasiliteter man skulle ha behov for i hverdagen.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Lys og luftig stue med vedfyring
- Separat kjøkken med godt med skap og benkeplass
- Flislagt badrom
- Tre soverom
- Vestvendt og usjenert innglasset balkong med gode solforhold
- Svært gode parkeringsfasiliteter i borettslaget
- Rikelig med lagringsplass

*Lisbeth Kristengård*

Megler **Lisbeth Kristengård**

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

Lord Philip Chesterfield



# OTHILIENBORG

**Kommune:** Trondheim / **Område:** Othilienborg

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

K.O. Thornæs' veg 16 ligger i et veletablert og populært boligområde på Othilienborg. Området er kjent for sine grønne omgivelser og rolige atmosfære, noe som gjør området attraktivt for både barnefamilier, par og enslige. Borettslaget har fine fellesarealer med lekeplasser og opparbeidede uteområder som gir et trygt og hyggelig bomiljø. Her bor man skjermet fra gjennomgangstrafikk, samtidig som det er kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Othilienborg har et velutviklet nærmiljø med kort vei til dagligvarebutikk og lokale servicetilbud. Nardocenteret er et naturlig knutepunkt, som er under ombygging. Tidligere Coop Mega skal bygges om til en ny Rema 1000 som åpner våren 2026. I byggeperioden holder flere av de øvrige butikkene ved senteret åpent som vanlig. Det inkluderer en frisørsalong, apotek, blomsterbutikk, klesbutikk, legesenter og spisested. Moholt



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 K.O. Thornæs' veg Linje 22, 115	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Lerkendal stasjon Linje R70	7 min 🚶 2.9 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 🚶 5.8 km
✈️ Trondheim Værnes	28 min 🚶

## DAGLIGVARE

Coop Mega Nardo	10 min 🚶
Meny Moholt	11 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📺 Nardo centeret	10 min 🚶
📺 Apotek1 Moholt	11 min 🚶

## SPORT

⚽ Othilienborg kunstgressbane Fotball	6 min 🚶 0.3 km
⚽ Hoeggen skole Aktivitetshall	9 min 🚶 0.8 km
🏊 3T-Moholt	13 min 🚶
🏊 TrenHer Moholt	13 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🔌 Recharge St1 Moholt	12 min 🚶
🔌 Recharge Esso Moholt	13 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



ligger også i gangavstand og tilbyr et bredt spekter av servicefasiliteter. Her har man tilgang på flere dagligvarebutikker, blant annet Meny, Coop Extra og Rema 1000, i tillegg til apotek, blomsterforretning og Nille.

## Bebyggelse

Området består i hovedsak av lavblokker, eneboliger og tomannsboliger.

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

#### Adkomst

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

#### Barnehage/Skole/Fritid

Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Nardosletta barnehage, Jotunheimen barnehage og Vestlia barnehage ligger alle innen en radius på 750 m fra eiendommen. I borettslaget kan man på sommerstid benytte seg av de frodige grøntområdene, fotballbanene og volleyballbane. På vinterstid er det kort vei til flotte akebakker og Steinan skitrekk, som drives av Othilienborg idrettslag. Borettslaget har et eget trimrom for beboerne som koster kr 1 000,- per år. I tillegg gir nærheten til Estenstadmarka flotte rammer for turer og friluftsliv året rundt, med et stort nettverk av turstier og løypetraseer som egner seg for fotturer, løpeturer og sykling.



#### Skolekrets

Steindal barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

#### SKOLER

Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	10 min 0.9 km
Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	16 min 1.3 km
Nardo skole (1-7 kl.) 283 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Sunnland skole (8-10 kl.) 393 elever, 21 klasser	6 min 3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	8 min 3.5 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	10 min 4.5 km

#### BARNEHAGER

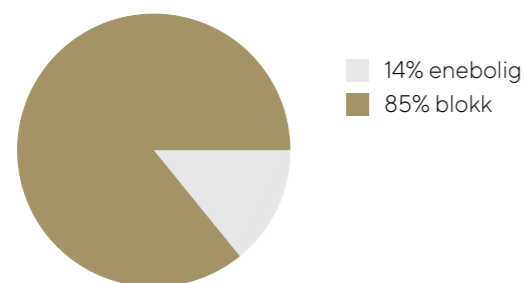
Vestlia barnehage (1-5 år) 88 barn	6 min 0.5 km
Jotunheimen barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 1 km
Voll gårdsbarnehage (0-5 år) 21 barn	13 min 1.1 km



#### Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass "K.O. Thornæs' veg" ligger et steinkast fra egen inngangsdør. Der passerer busslinje 22 som går mellom Vestlia og Tyholt via Prinsens gate. Ruten har en reisetid på ca. 12 minutter ned til sentrum. Alternativt kan man tusle opp til Voll Studentby på 10 minutter, som betjenes av busslinje 3, 12, 14 og 43. Fra Voll studentby er det også flybussforbindelse til Trondheim lufthavn.

#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL K.O. THORNÆS' VEG 16

Vi starter utendørs - boligen har en innglasset balkong og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Gjennom SmartOblat kan hver andel registrere inntil 3 biler samt 3 gjesteparkeringer. Disse gir adgang til parkering på borettslagets frie parkeringsplasser. Enkelte av disse plassene er utstyrt med elbillader fra Aneo. For parkeringsbevis/oblat, se hjemmeside eller kontakt styret. Dersom man ønsker fast parkeringsplass, disponerer borettslaget 219 garasjer og 24 parkeringsplasser med motorvarmer som leies ut. Ledige garasjer og motorvarmerplasser tildeles av TOBB etter ansiennitet. Ved tildeling betales et gebyr til TOBB.

## Tomtestørrelse

95 220 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

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

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

### Tilstandsrapport

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en

karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0  
TG1: 5  
TG2: 3  
TG3: 0  
TG-IU: 0

Bygningsdeler med TG2

Bad - Totalvurdering av overflater:

På bakgrunn av registrerte sprekkdannelser på gulvflis og bomlyd under enkelte fliser.

Toalettrom:

Toalettet mangler drengsøpning/lekkasjevakt. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt drengsøpning eller lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Kjøkkenet:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av avtrekksvifte med kullfilter, dette er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at

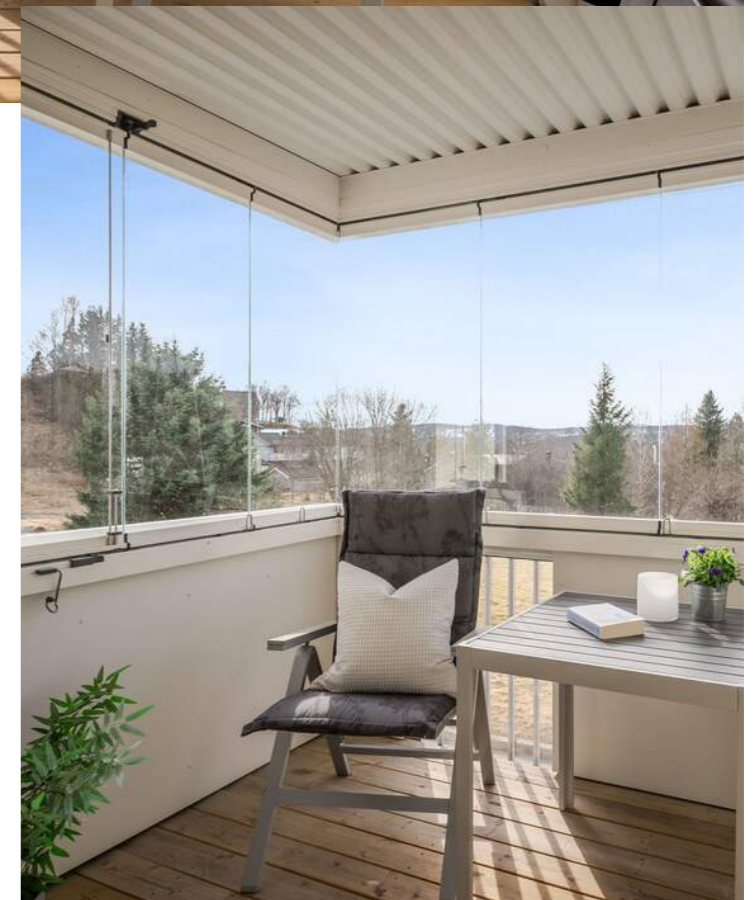
## LEILIGHETEN LIGGER I EN HØY 1. ETASJE

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet forrest i feltet, uten blokker foran seg. Her nyter man godt av parkeringsplass rett i nærheten.





REHABILITERINGER I BL:  
ETTERISOLERING AV  
FASADE, NY KLEDNING,  
UTSKIFTNING AV  
VINDUER OG DØRER M.M.



SOLRIK INNGLASSET  
BALKONG PÅ 9 KVM. MED  
ETTERMIDDAG- OG  
KVELDSSOL.

FLOTT UTSIKT MOT  
GRÅKALLEN OG TOPPENE  
I BYMARKA.



fuktighet og lukt blir værende i rommet. Eventuelle tiltak som berører felles ventilasjonskanaler må avklares med borettslaget.

Bygningsdeler med TG-IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

**Bygningssakskyndig**

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Mandag, 13. april 2026)

# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Lisbeth Kristengård har gleden av å presentere en romslig 4-roms leilighet i Othilienborg borettslag. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet forrest i feltet, uten blokker foran seg. Her nyter man godt av parkeringsplass rett i nærheten, lite ferdsel forbi blokken og pent opparbeidede fellesarealer. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje, med flott utsikt og en innglasset balkong med vestvendt orientering.

## Velkommen inn!

Forbi inngangsdøren venter en entré med plass til å sette ifra seg sko og henge opp ytterklær. Herfra er det adkomst til gangen og ett av soverommene.

## Stue med åpen løsning til kontor (soverom)

Oppholdsrommet måler 40 kvm med god plass til sofa- og spisebord løsninger. Store vindusflater i vestlig retning slipper inn godt med lys, viser flott utsikt og bidrar til en luftig atmosfære i rommet. Stuen har installert vedovn, og utover dette har leiligheten elektrisk oppvarming med panelovner.

## Separat kjøkken

Leiligheten har et romslig kjøkken på 10 kvm. med separat beliggenhet fra stuen. Kjøkkenet har glatte fronter, godt med skap og benkeplass samt plass til et hyggelig kjøkkenbord. Det er medfølgende hvitevarer i form av komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og kullfilter vifte.

## Solrik balkong

Via skyvedør på kjøkkenet er det adkomst til en balkong på 9 kvm. Den innglassede balkongen kan åpnes eller lukkes etter ønske, og fungerer som en naturlig forlengelse av kjøkkenarealet. Balkongen vender mot vest og byr på flott utsikt mot Gråkallen og toppene i Bymarka.

## Flislagt badrom og separat toalettrom

Planløsningen byr på et 5,4 kvm stort helfliset bad fra 2014 med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med en romslig servant i innredningen me speilskap, høyskap og god belysning fra downlights i himling samt stort dushjørne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vegg i vegg finner man et separat toalettrom med vegghengt wc og servant.

## Soverom

Leiligheten har opprinnelig tre soverom men dagens eier benytter det ene til gjesterom og kontor. Hovedsoverommet er på 9 kvm og har god plass dobbeltseng, nattbord og kommoder. Det minste soverommet er på 5 kvm.

## Oppbevaring

Det er to separate boder i u. etasje på totalt 15 kvm.

## Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 15 kvm

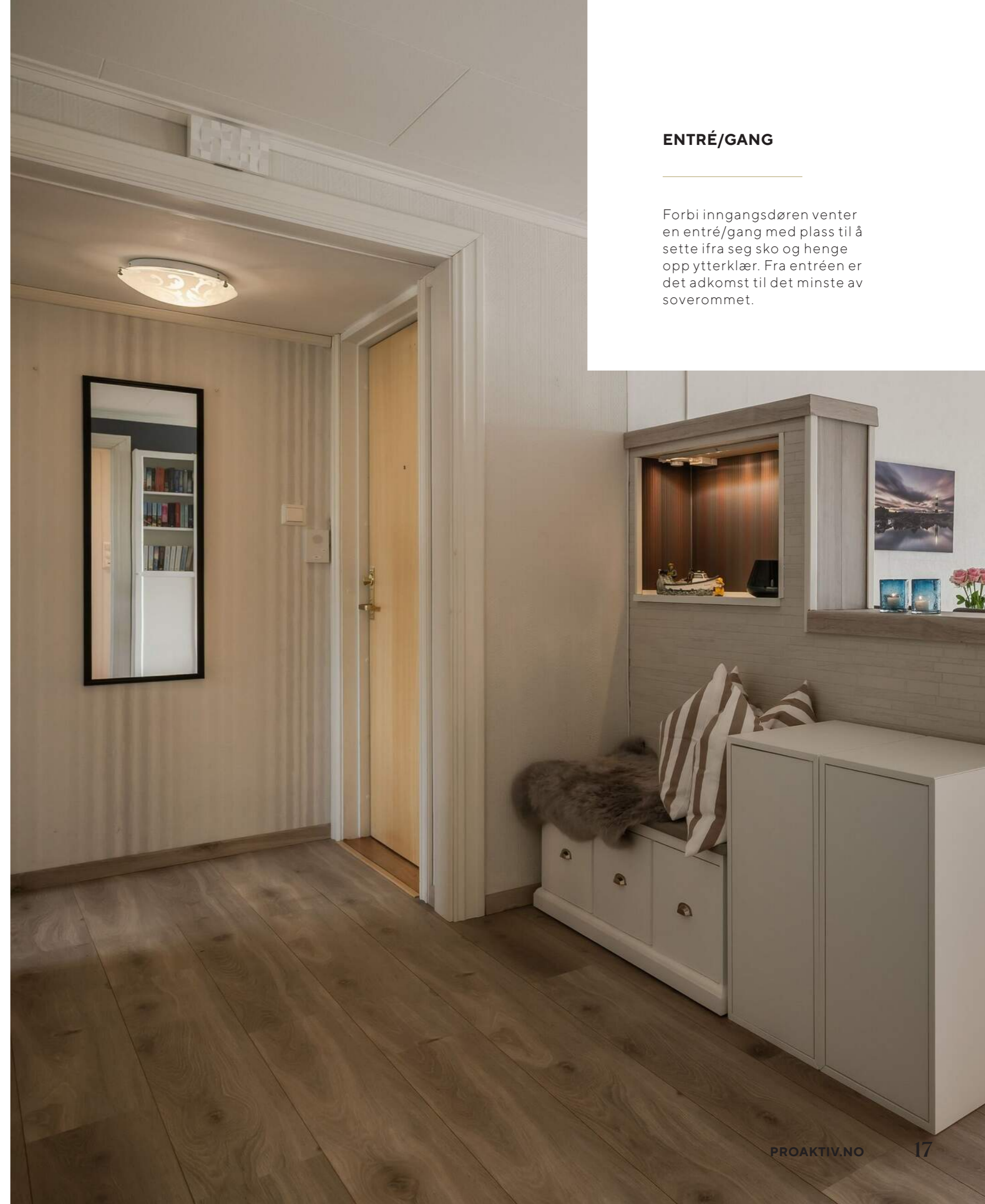
Total BRA: 15 kvm

1. etasje

BRA-i: 80 kvm

## ENTRÉ/GANG

Forbi inngangsdøren venter en entré/gang med plass til å sette ifra seg sko og henge opp ytterklær. Fra entréen er det adkomst til det minste av soverommet.



# STUE

Store vindusflater i vestlig retning slipper inn godt med lys.



BRA-b: 9 kvm  
Total BRA: 89 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig 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.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Som andelseier i borettslaget har man tilgang til flere felles fasiliteter og uteområder. Beboere kan benytte borettslagets trimrom, samt «Kaaret», som fungerer som beboernes grendahus og kan leies til arrangementer. I tillegg finnes det fotballbane, sandvolleyballbane og flere lekeplasser i borettslaget, som gir gode muligheter for aktivitet og sosialt samvær for både barn og voksne.

## Oppvarming

- Elektrisk
- Vedfyring
- Varmekabler på badetrommet.

## Info strømforbruk

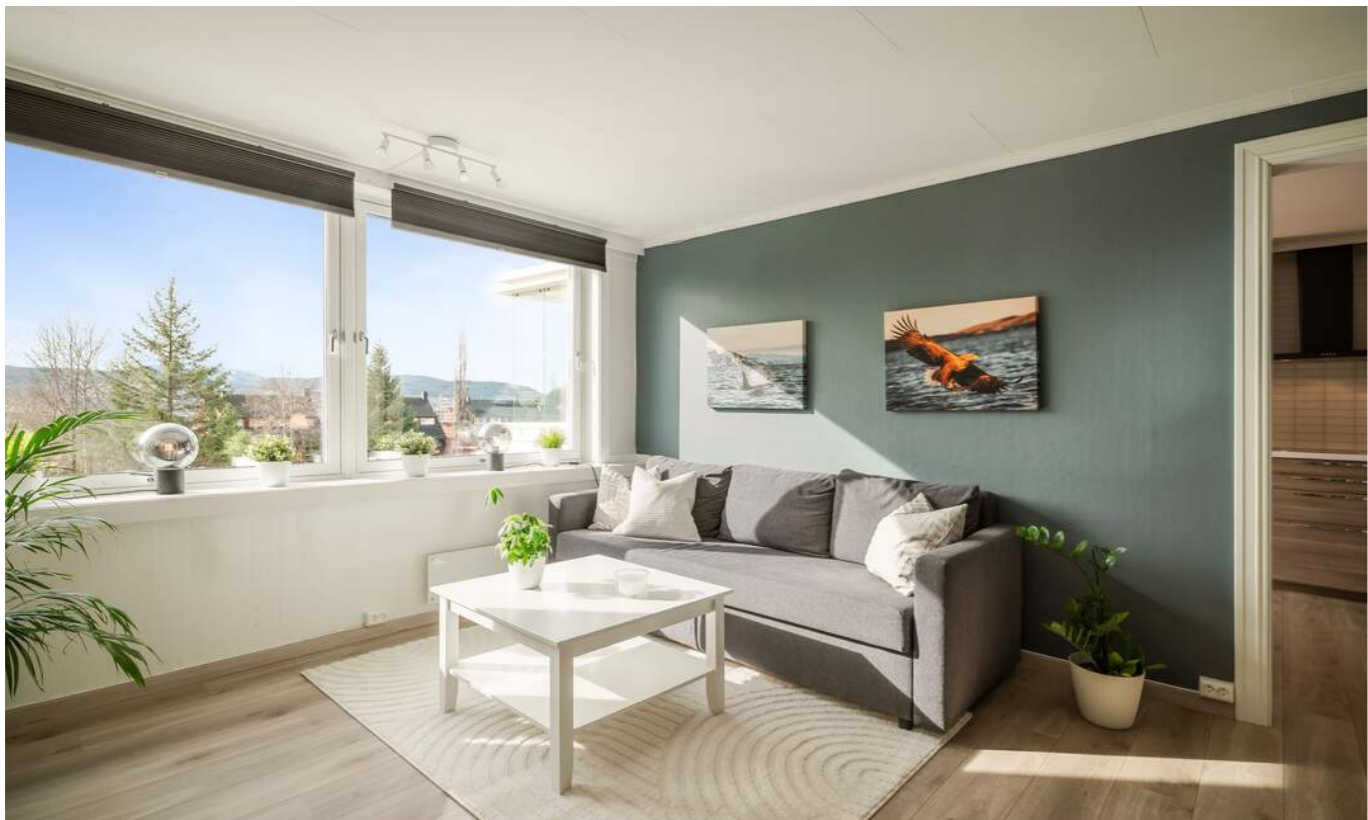
Strømforbruk i 2025 var 15 530 kWh.

## Info energiklasse

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

## Hvitevarer

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



OPPHOLDSROMMET  
MÅLER 40 KVM MED GOD  
PLASS TIL SOFA- OG  
SPISEBORD LØSNINGER.



LEILIGHETEN HAR ET  
ROMSLIG KJØKKEN PÅ 10  
KVM.

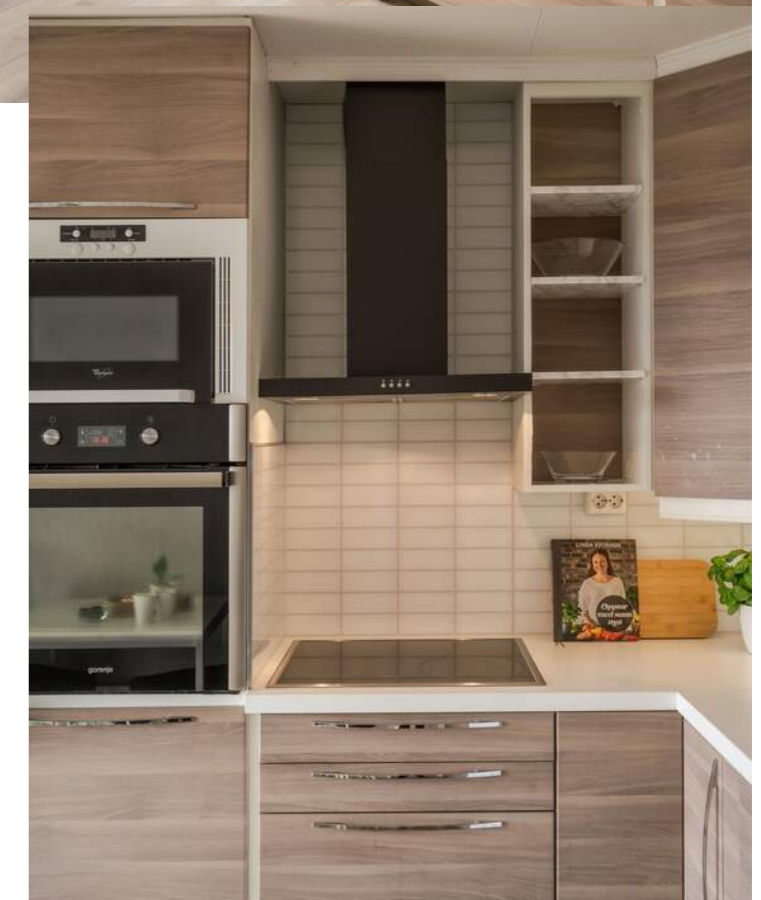




KJØKKENET HAR GLATTE  
FRONTER MED GODT MED  
SKAP- OG BENKEPLASS  
SAMT PLESS TIL  
KJØKKENBORD.



DET ER MEDFØLGENDE  
HVITEVARER I FORM AV  
KOMFYR, PLATETOPP,  
MIKROBØLGEOVN OG  
KULLFILTER VIFTE.



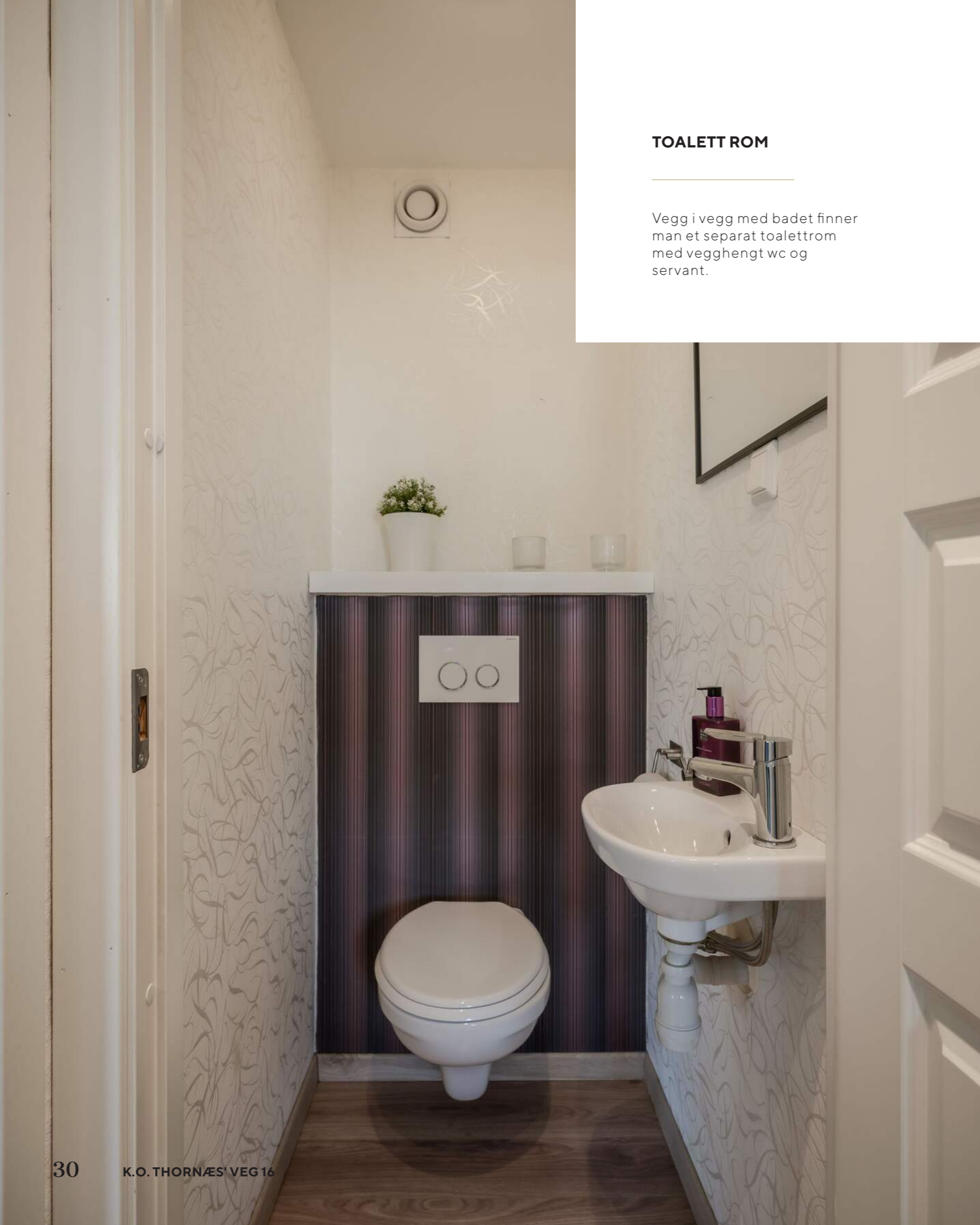
**PENT FLISLAGT BAD PÅ  
5,4 KVM. FRA 2014**

Badet er utstyrt med: med varmekabler i gulv. Romslig servant i innredning med speilskap, høyskap og god belysning fra downlights, stort dushjørne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. .



## TOALETT ROM

Vegg i vegg med badet finner man et separat toalettrom med vegghengt wc og servant.



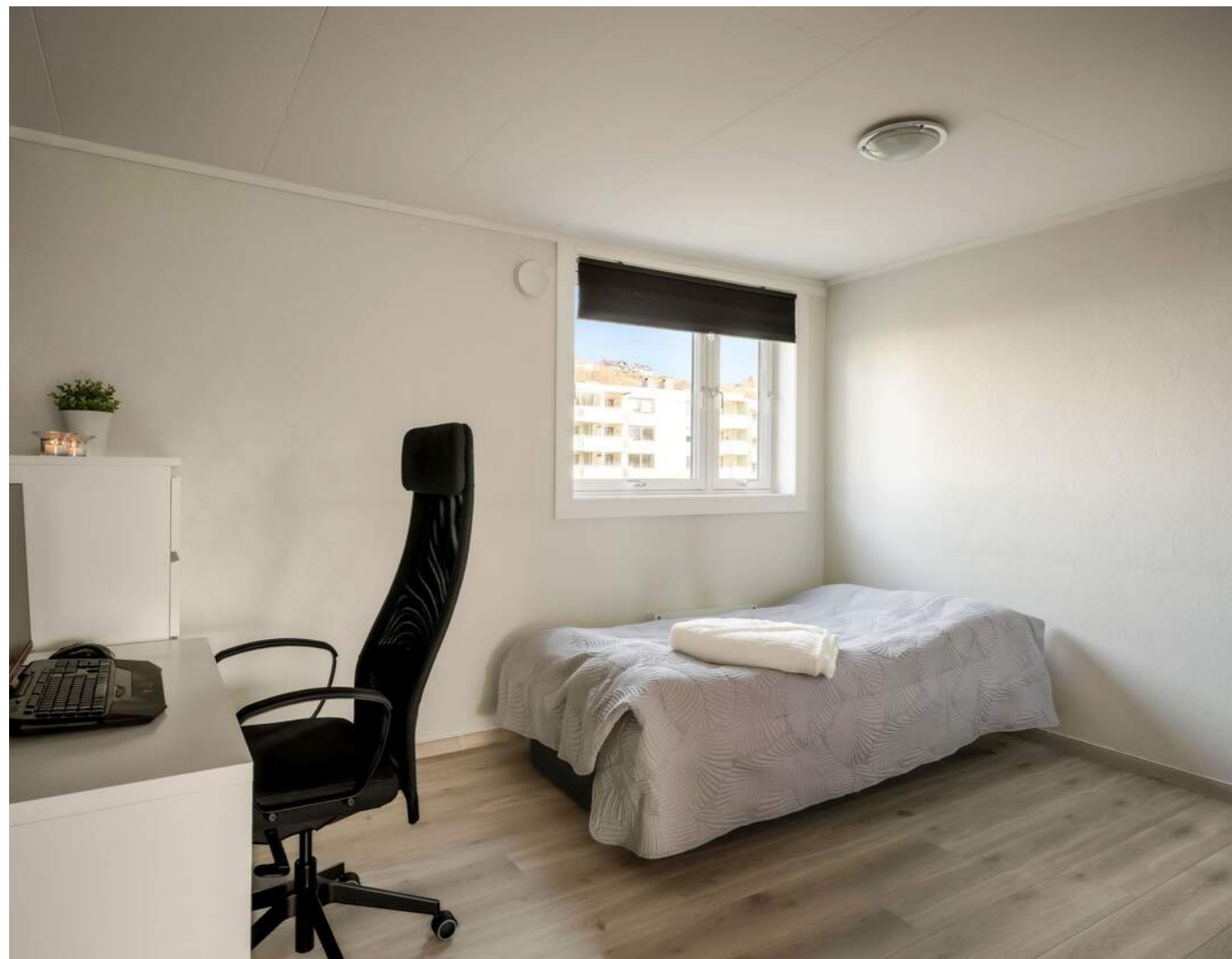
# SOVEROM 1

Hovedsoverommet er på 9 kvm og har god plass dobbeltseng, nattbord og kommoder.



## SOVEROM 2

Leiligheten har opprinnelig tre soverom men dagens eier benytter det ene til gjesterom og kontor. Dette rommet har pr i dag en åpen løsning til stuen.



## SOVEROM 3

Det minste soverommet er på 5 kvm.





BORETTSLAGET BESTÅR  
AV 408 ANDELER  
FORDELT PÅ 68  
OPPGANGER OG 17  
BLOKKER.



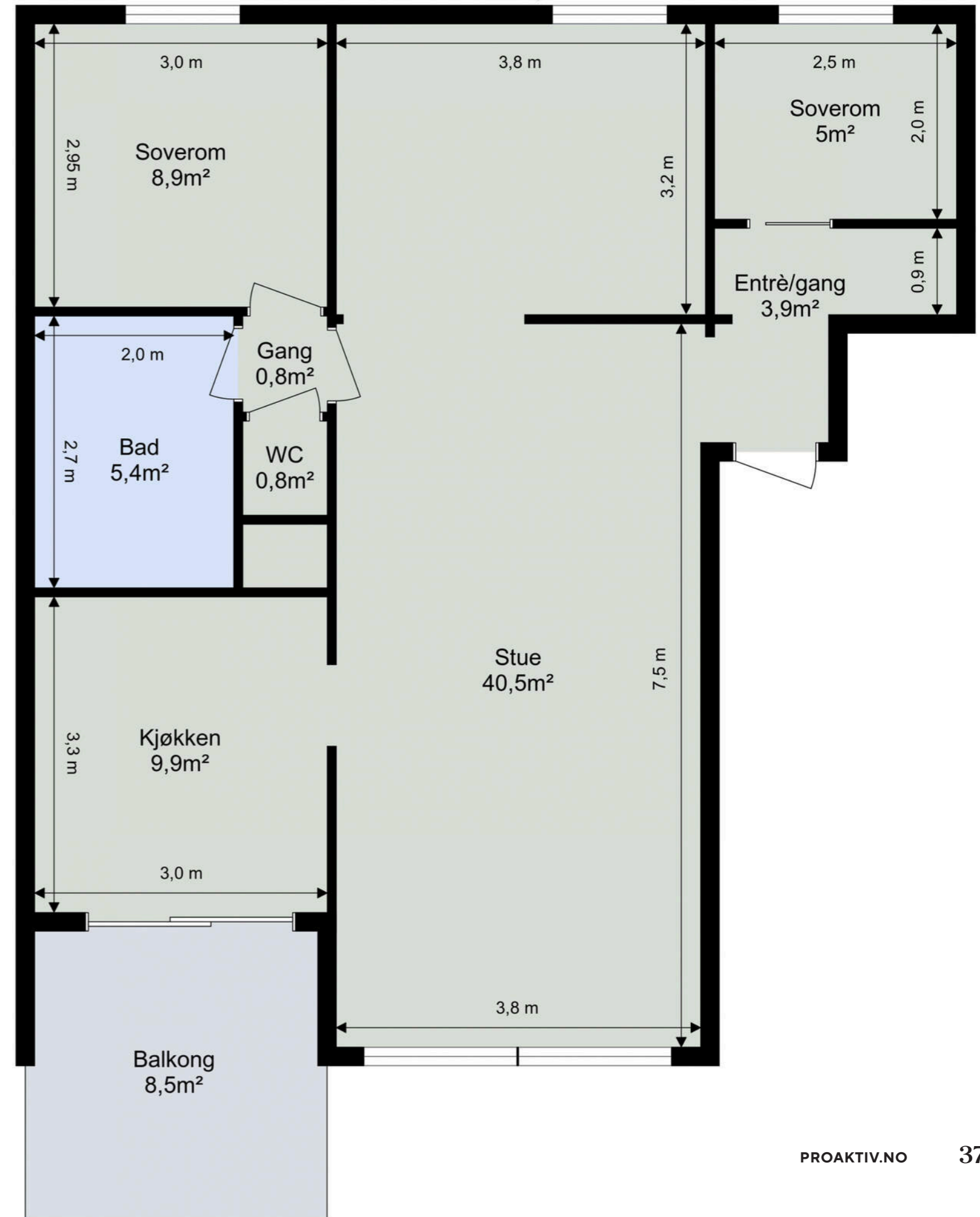
**«KAARET», SOM FUNGERER  
SOM BEBOERNES GRENDAAHUS**

Borettslaget har også eget trimrom med tredemøller, sykler, elipsemaskin, romaskin og annet utstyr. Pris for bruk er kr. 1.000,- pr. år. I borettslaget finnes fotballbane, sandvolleyballbane og flere lekeplasser.



K.O. Thornæs veg 16  
1. Etasje

PLANTEGNINGER



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

### Om borettslaget

Borettslaget består av 408 andeler, fordelt på 68 oppganger og 17 blokker. I perioden 2017-2022 gjennomgikk borettslaget en omfattende rehabilitering. Denne oppgraderingen involverte en forandring av alle fasadene, noe som resulterte i et forfriskende nytt utseende. Alle vinduer og ytterdører ble også byttet ut, noe som ikke bare økte energieffektiviteten, men også tilførte et moderne preg til eiendommen.

Hjemmeside:

<http://www.othilienborg.no/>

### Felleskostnader pr. mnd

6.318,-

### Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, tv/internett, renhold, vedlikehold, bygningsforsikring m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Renter kr 1798,-
- Avdrag kr 797,-
- Driftskostnader kr 2511,-
- Renter kr 411,-
- Avdrag kr 248,-
- Vasking av fellesareal kr 105,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 448,-

### Andel fellesgjeld

585.790,- per torsdag, 26. mars 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Gjelden fordeler seg på to lån med følgende vilkår:

Lånummer: 14638830

Den Norske Stats Husbank

Rentesats per 26.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 26.03.2026: 201 795 794

Andel av saldo: 501 978

Første termin/første avdrag: 01.10.2023 ( siste termin 01.04.2053 )

Flytende rente

Lånummer: 90517347913

Svenska Handelsbanken AB NUF

Rentesats per 26.03.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 35

Saldo per 26.03.2026: 33 692 590

Andel av saldo: 83 812

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 30.06.2043 )

Flytende rente

### Andel fellesformue

17.377,- per onsdag, 31. desember 2025



### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2024

- Årsresultat kr (-)4 868 906,-
- Disponible midler kr 11 482 500,-
- Gjeld kr 240 219 366,-
- Egenkapital kr (-) 125 495 562,-

Negativ egenkapital skyldes rehabiliteringen som er gjennomført i perioden 2019 - 2023. Nedbetaling av lån vil på lang sikt kunne bidra til positiv egenkapital.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kontakt megler for ytterligere info.

### Styregodkjennelse

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

### Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av borettslagets styre samt andre i samme oppgang.

### Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf  
PolisenummerSPO005253047

### 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

861.504,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

3.446.014,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### Info formuesverdi

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

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

### Andre utgifter

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

### Rentekostnader fellesgjeld

2.209,-

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

Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Boligen ble tatt i bruk 06.06.1967. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endinger som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlig, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig 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.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot de byggegodkjente tegningene og dagens plan avviker i forhold til mottatte bygningstegninger fra Trondheim kommune, da det minste soverommet er minsket noe slik at entre/gang er noe større samt at det største soverommet har fjernet døren til stue slik at rommet er en del av stuen. Dette kan på enkelt vis tilbakestilles. Opprinnelig innvendig bod er innlemmet i badet og gangen er blitt litt mindre. Bruksendring fra tilleggsdel bod til badrom er søknadspiktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

**Regulerings- og arealplaner**

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 3, i et område avsatt til nåværende blå/grønnstruktur, idrettsanlegg og framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r1000a "Othilienborg" datert 2. november 1965. Reguleringsformålet er bolig.

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

**Offentligrettslig pålegg**

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

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Omk. kjøper beskrivelse**

3 250 000,00 (Prisantydning)  
585 790,00 (Andel av fellesgjeld)

3 835 790,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

**Omkostninger**

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

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

3 845 286,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
3 854 186,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den 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.

## Kjerneinformasjon

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-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

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

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

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

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

#### Boligkjøperforsikring

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

#### Innbo og løsøre

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

#### Eier

Eirik Steen

#### Tilbud på lånefinansiering

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

#### Meglernes vederlag

(Flett frase "meglernes vederlag" her)

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

## Kjerneinformasjon

#### Personopplysningsloven

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

#### Hvitvaskingsreglene

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

#### Vedlegg til salgsoppgave

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

#### Ansvarlig megler:

Lisbeth Kristengård

Dato salgsoppgave  
17.4.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



## Egenerklæring

K.O. Thornæs' veg 16, 7033 TRONDHEIM

02 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
K.O. Thornæs' veg 16	K.O. Thornæs' veg 16	

### 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?

August 2020

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.

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

### Informasjon om selger

Selger

Steen, Eirik

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



**Våtrom**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**  
 Bom i enkelte fliser på bad utenfor dusjsonen.

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

2.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**  
 2014

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

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Tidligere eier opplyste om følgende: Utvidet baderommet ved å inkludere boden - ny avtrekksvifte - nytt sluk-- dusjhjørne med skyvedør - ny innredning - nye vann og avløpsrør varmekabler i golv - membran og nye fliser på vegger og golv - nedforet himling med downlights. All elektrisk omgjøring er utført av Bravida. Rørleggerarbeidet er utført av Rørlegger AS. Fisarbeidet er utført i egen regi via Mega Flis og murer Sten Boger.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Rørlegger AS, Bravida

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

**Tak, yttervegg og fasade**

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

4 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**  
 2020

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

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Blokken ble renoveret utvendig i 2020 før jeg tok over leiligheten. Hele borrettslaget har blitt renover utvendig. For nærmere informasjon ta kontakt med styret.

Side 2



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Usikker

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**  
 2014

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Tidligere eier opplyser om følgende: "Alt elektrisk arbeid i leiligheten er nytt 2014 - utført av Bravida Nytt sikringssskap med automatsikringer. Elektrisk arbeide i forbindelse med rehab'en er utført av Sonnico"

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Bravida, Sonnico,

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

10.2.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

Side 3



2022

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

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 2022: Oppdaget slitasje/knekkdannelse på ledning til innebygd belysning på baderomsspeilet ved speildørhengsel. Strømmen til denne belysningen ble derfor koblet fra(sukkerbit).

10.3.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**  
 2021

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

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Elektrikerarbeid gjort i mitt eie 2021: Byttet downlights på badet og skiftet til 4 veis stikk på stuen. Utført av Elektro Trønderlag 05.08.2021. Dokumentasjon tilgjengelig på det.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Elektro Trønderlag

10.3.6 **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
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
 Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**  
 2014
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Se punkt under Våtrom.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Rørlegger AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

Side 4



## 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**  
 2024
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Ble monteret ny peisovn av Varmefag Tiller i desember 2024. Ble boret på nytt hull. Kvittering kan fremvises.
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
 Varmefag Tiller
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Byttet gamle panelovner selv til Mill Smart panelovner.

## Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen eller endringen**  
 Ny peisovn monteret av Varmefag Tiller Desember 2024.

## Sopp og skadedyr

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

Side 5



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 17950827





Sjekk gyldighet på rapport



## TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

K.O. Thornæs veg 16

7033 TRONDHEIM

5001/79/0/21/37/0

Rapportdato

17.04.2026

TG 0  0

TG 1  5

TG 2  3

TG 3  0

TG IU  1

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0



### Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



### Takstmannens integritet

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



### Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

Befaring utført den 13.04.2026 av:



Christer Prestmo Laugen  
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1  
7044 Trondheim

+4792492286  
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.



## Tilstandsgradene

TG 0



### Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



### Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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



### Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



### Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU



### Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0



## Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



## Nivå av analysen

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

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

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

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0



## Forutsetninger

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



## Formål

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

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

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



## Struktur og referansenivå

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

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

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



## Tilleggsundersøkelser

### Piper og ildsteder:

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

### Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0



## Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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



## Om boligen

**Adresse:** K.O. Thornæs veg 16 , 7033, TRONDHEIM

**Matrikkel:** 5001/79/0/21/37/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 1967

**Tomt:** 95 220 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Eirik Steen

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater. Flatt tak antatt tekket med asfaltapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige straktiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selger opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

### Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Ifølge tidligere salgsannonse informeres om nytt bad i 2014.

### Øvrig informasjon om oppdraget

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

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0



## Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m<sup>2</sup> som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

K.O. THORNÆS VEG 16 - 500179/0/21/37/0

1. Etasje			
BRA-i 80 m <sup>2</sup>	BRA-e 15 m <sup>2</sup>	BRA-b 9 m <sup>2</sup>	Åpent areal (TBA) 0 m <sup>2</sup>
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, bad, toalettrom, stue, kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e 2 boder i underetasjen.	Beskrivelse av BRA-b Innglasset balkong.	Beskrivelse av åpent areal
<b>BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)</b>			
BRA 104 m <sup>2</sup>			

**Merknader om areal:** Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.



## Oppsummert

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

3

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Bad - Totalvurdering av overflater:** På bakgrunn av registrerte sprekkdannelser på gulvflis og bomlyd under enkelte fliser.

**Toalettrom:** Toalettet mangler drengsåpning/lekkasjevakt. Et minimumskrav ved valg av innebygget sistene er at det etableres en såkalt drengsåpning eller lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

**Kjøkken:** Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av avtrekksvifte med kullfilter, dette er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet. Eventuelle tiltak som berører felles ventilasjonskanaler må avklares med borettslaget.

0

### Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

### Bygningsdeler med TG IU

TG IU

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

1

## Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

**Kommentar:**

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

02.04.2026

K.O. THORNÆS VEG 16 - 500179/0/21/37/0

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:

- Soverom tilstøtende til entré er redusert i størrelse til fordel for utvidelse av entré/gang.
- Midtliggende soverom er endret ved at dør er fjernet og åpning utvidet. Rommets areal er nå innlemmet i stue.
- Opprinnelig bod er innlemmet i badets areal, samt at gang er redusert.

Endringer i bodareal er søknadspliktige. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er godkjent av trondheim kommune. Godkjenning må foreligge før rommet kan benyttes i henhold til dagens utforming.

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

Nei

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

Nei

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0

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

**Generell beskrivelse av vinduer**

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

**Generell beskrivelse av dører**

Entrédør med lyd og brannklassifisering.

Balkongdør av typen heve/skyv.

Innvendige lettdører.

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

Ja

**Kommentar:**

Det er registrert datostempler fra: 2019

**Ble det registrert punkterte glass?**

Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører****Kommentar:**

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv og vegg, Takplater i himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Ifølge tidligere salgsannonse informeres om nytt bad i 2014.

**Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?**

Nei

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres sprekkdannelser i gulvflis i dusjsone, samt bomyd under enkelte gulvfliser. Årsak er ukjent.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.

**Totalvurdering av overflater**

TG 2 

**Kommentar:**

På bakgrunn av registrerte sprekkdannelser på gulvflis og bomyd under enkelte fliser.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0

**Membran, tettesjikt og sluk**

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**

Ja

**Kommentar:**

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

**Bilde**

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1 

**Kommentar:**

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

**Sanitært utstyr og ventilasjon**

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

**Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)**

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

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.  
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørrblad og dørterskel.

#### Sanitærutstyr:

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

#### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

#### Levetid:

- ! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ! Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ! Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ! Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Nei

#### Kommentar:

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

### Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

#### Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

#### Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone og innvendig inspeksjon/fuktmåling.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

#### Kommentar:

Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere dusjkabinett på bad eldre enn 10år.

5

## Piper / ildsteder

TG 1 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feiluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

#### Type pipe:

Element

#### Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

#### Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

#### Totalvurdering av piper/ildsteder

#### Kommentar:

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

#### Levetid:

- ! Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

6

## Toalettrom

TG 2 

#### Totalvurdering

#### Kommentar:

Toalettet mangler drengåpning/lekkasjevakt. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt drengåpning eller lekkasjesikring. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det TG2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0

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

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

Nei

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert avtrekk med kullfilter.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Plater på vegg over benkeplate.

**Integrerte hvitevarer:**

Platetopp, Stekeovn

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

**Totalvurdering av kjøkken**

**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal brukslitasje.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av avtrekksvifte med kullfilter, dette er ikke en anbefalt løsning da den ikke fjerner lukt og fett like godt som en vifte som leder luften utendørs, samt at resirkulering av luft kan føre til at fuktighet og lukt blir værende i rommet.

Eventuelle tiltak som berører felles ventilasjonskanaler må avklares med borettslaget.

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpsystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

**Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?**

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp under oppvaskbenk.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi.

Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekranter ble ikke søkt påvist.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0

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

**Type sikringer:**

Automatsikring

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer bytte av spotter på badet, samt stikkontakt på stuen.

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

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

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert i 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Øvrig info:**

Det ble utført en kontroll av det elektriske anlegget i regi Tensio den 04.02.2022 , uten registrerte avvik.

K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0


Bilde



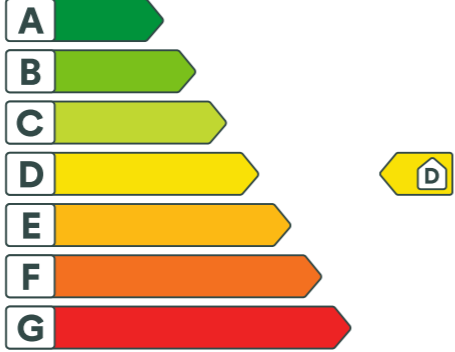
K.O. THORNÆS VEG 16 - 5001/79/0/21/37/0



## Energiatest



Adresse <b>K.O. Thornæs' veg 16, 7033 TRONDHEIM</b>	
Dato for energimerking <b>15.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiatest-2026-281562</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>182350613</b>
Gårdsnummer <b>79</b>	Bruksnummer <b>21</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>





**Energikarakteren**

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


**Boliginformasjon**

Byggeår <b>1967</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>80,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>80,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	


**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**183,40 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**194,12 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**15 530 kWh**

**K.O. Thornæs' veg 16, 7033 TRONDHEIM**

**Detaljer**

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



## K.O. Thornæs' veg 16, 7033 TRONDHEIM



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

##### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggespiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

**Tiltak 19: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 20: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer**

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

**Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

**Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstanser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

**Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>

**Spørsmål om energiattesten**

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

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

<https://www.enova.no>

**Vedtekter**

**for Othilienborg Borettslag org nr. 950.373.520  
tilknyttet  
Boligbyggelaget TOBB**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.05.1965,  
endret 02.05.2017, endret 09.04.2018, endret 28.5.2020, sist  
endret 01.03.2022**

**1. Innledende bestemmelser****1-1 Formål**

Othilienborg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne, herunder å eie å drive idrettsanlegg i nærmiljøet.

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

**2. Andeler og andelseiere****2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

**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 styret 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 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) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, -bygningssmasse eller -anlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/generalforsamling. Dette omfatter slikt som installasjoner og beplantning på fellesarealer og inngrep i/endringer av borettslagets bygningssmasse både i og utenfor egen bolig (f.eks. bærende konstruksjoner og fasade).

Andelseiere som opptrer i strid med dette punkt kan bli holdt ansvarlig for oppretting.

(6) 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 husstandsfellesskapsloven.

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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie)

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

## 5. 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, 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 tvangsfullbyrdslovens 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 beslattes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer. Varamedlemmene har møte- og uttalelsesrett (ikke møteplikt) i ordinære styremøter, men ikke stemmerett.

(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 forretningsfører 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.
7. Avhending av eiendom der laget har mottatt offentlig tilskudd til investering som idrettsanlegg krever i tillegg skriftlig samtykke fra kommunen eller departementet. Forvaltning og drift av idrettsanlegg i nærmiljøet kan settes bort til samarbeidende idrettslag, under forutsetning av at dette skjer i henhold til vedtekter og retningslinjer godkjent av kommunen eller departementet.

### 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

## 12. Idrettsanlegget

Ved oppløsning av borettslaget eller ved avhending av idrettsanlegg der borettslaget har mottatt tilskudd til investering som idrettsanlegg, skal idrettsanleggets opparbeidede formue tilfalle borettslaget, det offentlige og idretten i henhold til fordelingsnøkkel som fastsatt i egen avtale for forvaltning og drift av disse anleggene.

## TIL ANDELSEIERNE I OTHILIENBORG BORETTSLAG

### HUSORDENSREGLER FOR OTHILIENBORG BORETTSLAG

#### I. INNLEDNING

I et bomiljø som vårt har den enkeltes aktiviteter innenfor borettslagets område konsekvenser ikke bare for en selv, men også for de andre beboerne. Dette medfører gjensidig ansvar og forpliktelser beboerne imellom. Husordensreglene for Othilienborg borettslag gjelder i tillegg til husordensregler for borettslag tilknyttet TOBB. Følgende ordensregler gjelder inntil annet blir bestemt av Styret.

#### 2. FASTE PLIKTER

Hvis ikke beboerne i en oppgang i fellesskap er blitt enige om en annen fordeling av de faste pliktene, skal punktene 2a - 2c gjelde. En slik overenskomst må imidlertid ikke medføre dårligere utførelse av felles plikter. Styret kan i særlig tilfelle gi dispensasjon fra disse plikter.

##### a) Vasking

Beboerne sørger i fellesskap for å holde fellesrom rene, tørre og ryddige. Vasking av trapper og fellesrom i sokkel utføres av eksternt rengjøringsbyrå. Fellesrom er alle rom i sokkeletasjen, unntatt boder, som er låsbare med leilighetsnøkkelen. Tørkerommet vaskes på omgang av den som har bruksretten til dette.

##### b) Snømåking og spyling av fortau, vanning og gressklipping

Beboerne sørger i fellesskap for å holde området foran inngangen og frem til veien ryddig for snø om vinteren og rent for skrot og uvedkommende ting om sommeren. Snømåking, spyling av fortau, vanning av blomster og gressklipping foretas etter turnus fastsatt av oppgangskontakt.

##### c) Låsing av ytterdør

Ytterdøren skal alltid være låst.

#### 3. BRUK AV FELLESROM OG FELLESANLEGG

- a) Fellesboden ved ytterdøren kan brukes til oppbevaring av barnevogner, sykler o.l. Ski bør oppbevares i den «private» boden.
- b) Trappeoppgangen må ikke brukes til oppholdsrom eller lekeplass da det skaper unødig støy- og renholdsproblemer. Det må ikke

oppbevares sykler i trappeoppgangene. Det er tillatt å plassere barnevogner i trappeoppgang.

- c) Matter, sengetøy og lignende må ikke ristes utover verandaen. Blomsterkasser bør fortrinnsvis plasseres på innsiden av verandaen.
- d) Tørring av tøy på balkong skal foregå slik at det er minst mulig synlig utenfra.
- e) Plassering av matavfall på balkongen er ikke tillatt. Dette for å forhindre at skadedyr og fugler etablerer seg.
- f) Beboerne plikter å holde lekeplasser og grillplasser ryddige for skrot, papir og andre uvedkommende ting.
- g) Det er ikke tillatt å luften sengetøy fra vinduer.
- h) Bruk av egne griller (kun gass eller elektrisk) på veranda er tillatt hvis det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Husk brannfare!

#### 4. FASADEENDRINGER

- a) Det er ikke tillatt å montere eller plassere private parabolantennener i borettslaget. Tillatelse til å innglasse veranda, montering av utvendige persiener og markiser på vinduer avgjøres ved søknad til styret. Borettslaget har en fast policy på fargevalg og utførelse. Kontakt Styret hvis du er i tvil.
- b) Det er ikke tillatt å montere egne varmepumper i borettslaget.

#### 5. BILHOLD OG PARKERING

- a) Kjøring og parkering i området må kun foregå i samsvar med oppsatte skilt.
- b) De som disponerer garasje skal bruke denne til plassering av bil, og ikke å oppta annen parkeringsplass. Misbruk kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
- c) Det er forbudt å parkere lastebiler, større varebiler, busser, campingvogner o.l. på parkeringsplassene. Biler som er avskiltet eller med ugyldig kjøretillatelse og bilvrak vil bli fjernet. Dispensasjon kan gis etter søknad til styret.
- d) Mellom klokkeslettene 23:00 og 07:00 bør en helst unngå stopp for av- og påstigning langs blokkene.
- e) Scootere, mopeder og motorsykler skal ikke parkeres rett foran inngangspartiet slik at det hindrer allmenn ferdsel.

2

#### 6. HUSDYRHOLD

Det skal søkes til styret i borettslaget på eget skjema om husdyrhold (ligger vedlagt).

- a) Beboerne som ønsker å holde husdyr, plikter å undersøke om det i vedkommende oppgang finnes personer som er allergisk ovenfor dette husdyret. Dokumenteres dette ved legeerklæring, kan husdyr normalt ikke holdes. Styret avgjør tvilstilfeller.
- b) Det er forbudt å luften/leie hund i område bestemt som lekeplasser for barn.
- c) Hund skal på borettslagets område være i bånd og under full kontroll.
- d) Dersom hunden gjør seg ren på borettslagets eiendom, plikter eieren å fjerne ekskrementene straks.

#### 7. KILDESORTERING - AVFALL

- a) Borettslaget har innført kildesortering.
- b) Større ting som esker, kasser, juletrær o.l. må oppbevares inntil fastsatt dato for ekstratømming.
- c) I forbindelse med dugnadsdagene om våren blir det også utplassert egne containere.
- d) Det er forbudt å oppbevare restavfall og mat på balkongene.

#### 8. RO I HUSET

- a) Hverdager mellom kl. 22:00 og 07:00 skal det være alminnelig ro i huset. En skal derfor unngå høyrøstet snakk, sang, musikk, støyende arbeide m.m. Snekring og boring skal ikke forekomme etter kl. 2000 uten nærmere tillatelse. Dette gjelder både i og utenfor leiligheten.
- b) Skal en beboer ha selskapelighet utover kl. 22:00, bør naboene på forhånd varsles om dette.
- c) Støyende oppussingsarbeider skal ikke forekomme på søndager og helligdager.
- d) Det er ikke tillatt å drive ervervsmessig virksomhet i leiligheten eller garasjer som er til sjenanse for naboene.

Trondheim, 07.11.2016

**OTHILIENBORG BORETTSLAG**

Styret

3

Til styret i Othilienborg borettslag

## SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede.....

Adresse.....Leilighet nr .....

Søker herved om å holde.....

Jeg er kjent med de regler for dyrehold som er vedtatt av generalforsamlingen, og forplikter meg til å overholde dem. Jeg har undersøkt om det er noen i oppgangen som er allergisk mot denne type dyr.

Trondheim, .....

.....

søkers underskrift

Behandling

1. Styret gir tillatelse til å holde.....på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn .....

.....

.....

Trondheim, .....

.....  
Styrets leder

4

## Othilienborg Borettslag - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	
<b>Driftsinntekter</b>					
	8 952 336	23 159 712	8 951 840	8 980 500	
	15 364 464	0	15 367 000	16 311 100	
	929 649	926 620	940 000	940 000	
	2 658 528	2 609 568	2 658 200	2 860 000	
1	812 736	812 736	812 700	812 700	
2	370 809	252 363	196 000	228 000	
	<b>29 088 522</b>	<b>27 760 999</b>	<b>28 925 740</b>	<b>30 132 300</b>	
<b>Driftskostnader</b>					
	-2 074 909	-2 104 779	-1 996 567	-2 125 888	
3	-420 000	-406 000	-420 000	-450 000	
	-770 534	-679 034	-675 785	-769 400	
	-407 878	-399 097	-407 900	-406 700	
	-250 388	-235 975	-161 050	-243 200	
	-178 085	-26 914	-88 000	-88 000	
4	-163 475	-149 400	-161 000	-177 000	
	-506 254	-454 428	-483 000	-485 000	
	-564 719	-650 179	-340 000	-400 000	
	-876 915	-993 964	-854 300	-704 300	
6	-4 756 645	-958 607	-378 000	-5 878 000	
7	-2 692 076	-2 519 513	-2 658 200	-2 860 000	
	-1 678 284	-1 578 345	-1 580 530	-1 931 630	
	-3 576 813	-2 930 019	-3 434 000	-3 615 000	
	-1 974 982	-1 937 684	-2 034 800	-2 054 300	
	-1 339 091	-1 575 343	-1 345 000	-1 345 000	
	-1 025 172	-841 126	-1 440 000	-939 600	
8	<b>-23 256 219</b>	<b>-18 440 407</b>	<b>-18 458 132</b>	<b>-24 473 018</b>	
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>9 320 592</b>	<b>10 467 608</b>	<b>5 659 282</b>	
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
	770 041	777 258	100 000	700 000	
	-11 471 250	-8 922 380	-11 181 280	-11 586 600	
	<b>-10 701 209</b>	<b>-8 145 122</b>	<b>-11 081 280</b>	<b>-10 886 600</b>	
	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>1 175 470</b>	<b>-613 672</b>	<b>-5 227 318</b>	
	-4 868 906	1 175 470	-613 672	-5 227 318	
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>1 175 470</b>	<b>-613 672</b>	<b>-5 227 318</b>	
	9, 13				
	Disponering av totalresultat:	-4 868 906	1 175 470	-613 672	-5 227 318
	Overført til udekket tap	-4 868 906	0	0	0
	Reduksjon av udekket tap	0	1 175 470	0	0

Org.nr: 950 373 520 - 27

## Othilienborg Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	10, 14	104 742 980	104 742 980
Garasjer	10, 14	1 322 819	1 984 227
Maskiner	10	379 000	473 750
Andre anleggsmidler	10	3 936 505	3 950 881
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>110 381 304</b>	<b>111 151 838</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	11	74 047	46 867
Periodiserte kostnader	11	1 515 054	1 315 418
Mellomregning Klare Finans	11	261 164	228 382
Opptjente renter	11	770 041	777 258
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Bankinnskudd	12	13 733 174	22 301 721
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 353 480</b>	<b>24 669 646</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>126 734 784</b>	<b>135 821 484</b>

Org.nr: 950 373 520 - 27

## Othilienborg Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	13	40 800	40 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	13	-125 536 362	-120 667 456
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-125 495 562</b>	<b>-120 626 656</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	14, 15	240 219 366	244 702 167
Borettsinnskudd	14, 16	7 140 000	7 140 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>247 359 366</b>	<b>251 842 167</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 586 964	1 795 691
Skyldig off. myndigheter		193 474	166 236
Forskudd kunder		315 872	254 606
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		183 735	168 266
Påløpte renter		2 431 117	1 953 381
Påløpte kostnader		159 818	267 793
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 870 980</b>	<b>4 605 973</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>252 230 346</b>	<b>256 448 140</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>126 734 784</b>	<b>135 821 484</b>
Pantstillelser	14	247 359 366	251 842 167

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

Sigbjørn Johan Engen  
LederHeidi Hugdal  
StyremedlemJan Inge Ustad  
StyremedlemJan Steinar Pedersen  
Styremedlem

Org.nr: 950 373 520 - 27

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

### Fordeler

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

### Forsikringen har ikke et tak

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

### Den gir deg en ekstra trygghet

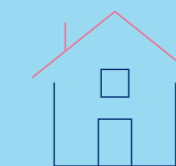
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

K.O. Thornæs' veg 16, 7033 TRONDHEIM. Gnr. 79, bnr. 21, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1300260224  
Megler: Lisbeth Kristengård, mobil: 48007480, e-post: lk@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

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

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

## BUDGIVERE:

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Lisbeth Kristengård**  
Eiendomsmegler MNEF  
480 07 480  
lk@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim**

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