

PROAKTIV

Studentvennlig
studieleilighet
på Moholt

BRØSETVEGEN 186B



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

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

Sola

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

Jæren

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

AGDER

• KRISTIANSAND

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



Sentral og praktisk 1-roms med "alt" inkl. i felleskostnadene. Studentvennlig beliggenhet. Felles takterrasse.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Christer A. Pedersen har gleden av å presentere en praktisk 1-roms leilighet med sentral og studentvennlig beliggenhet på Moholt.

Her bor du med flere dagligvarebutikker, treningssenter og servicetilbud like i nærheten. Svært gode bussforbindelser gir enkel tilgang til NTNU Gløshaugen, Dragvoll og St. Olavs hospital, mens Estenstadmarka byr på flotte turmuligheter.

Leilighetens fremste kvaliteter:

- Innflytningsklar! Medfølgende møbler
- Forutsigbare bokostnader med "alt" inkludert i felleskostnadene
- Egen kjellerbod på 2,5 kvm
- Gode parkeringsmuligheter

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Brøsetvegen 186B, 7050 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 53, bnr. 203, andelsnr. 41, org.nummer 987142731 i BORETTSLAGET BOXBO

Prisantydning: 690.000,-

Omkostninger: 10.390,-

Andel fellesgjeld: 187.619,-

Totalpris: 888.009,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1972

BRA: 24 m²

BRA-i: 21 m²

BRA-e: 3 m²

Etasje: 4. etg

Garasje/Parkering: Hver andel får to parkeringskort, og har mulighet til å parkere to biler på borettslagets felles parkeringsplass. Enkelte av parkeringsplassene er utstyrt med ladeboks for elbil.

Tomt: 10718 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.077,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på fellesgjeld, fjernvarme, kommunale avgifter, tv/internett, strøm,, renhold, vaktmestertjenester, felles vaskerom med gratis bruk av vaskemaskiner og tørketromler, låst sykkelparkering m.m.

Energimerke: C

INNHold

2	4	10	24
Nøkkelinformasjon	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Nærområdet
28	30	36	37
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring
43	56	58	65
Tilstandsrapport	Energiattest	Vedtekter	Husordensregler
76	87		
Husordensregler sameiet	Kontorets side		

VELKOMMEN TIL BRØSETVEGEN 186B

Borettslaget byr på flotte fellesfasiliteter, med blant annet felles balkong i hver etasje, en solrik takterrasse, felles vaskekjeller og inngjerdet sykkelparkering.

Parkering

Hver andel får to parkeringskort, og har mulighet til å parkere to biler på borettslagets felles parkeringsplass. Enkelte av parkeringsplassene er utstyrt med ladeboks for elbil.

Byggemåte

Leiligheten er etablert i 4. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt og utvendig kledd med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isoleringsglass.

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: 7
TG2: 5
TG3: 1
TG-IU: 1

Bygningsdeler med TG3

Bad - Fallforhold
TG er satt med bakgrunn i flatt gulv og stedvis motfall, med risiko for at lekkasjevann renner ut av våtsonen og inn i tilstøtende rom.
Med bakgrunn i registrerte avvik så må det planlegges og påregnes en oppgradering av våtrommet. Det anbefales å fortsette bruken av et tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppdatering. Kostnadsestimat mellom 200 000 - 500 000 kr.



Bygningsdeler med TG2

Avløpsrør
Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Vannledninger
Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Det er ikke etablert egen stoppekran i boenheten.

Vannbåren varme
Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Bad - Overflater
Riss/sprekker i flisfuger. Sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg. Hull etter tidligere installasjoner på vegg som kun er tettet med silikon.

Bad - Membran, tettesjikt og sluk
Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Sluk har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt)

Bad - Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)
Ikke mulig med hulltaking pga. bygningsmessig hinder.

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

Bygningssakskyndig
Tommy Sandersen (befaringsdato: Fredag, 9. oktober 2026)



Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

"(1) Drypper under vasken når blandebatteriet er på bare kaldt vann, ikke ellers. (2) Balansert ventilasjon - Har tidligere vært litt tett. Ble renset, og har fungert fint siden."

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

"Har vært problemer med radiatorene i hele borettslaget/eller den gamle delen der leiligheten er. Borettslaget har utført arbeider på det de siste årene. Radiatoren i leilighet 409 har stort sett fungert bra."

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

"2025: Firmaet skrev følgende om forslag til utbedring, men usikker på hva som ble gjort: Ombygging av primærside fjernvarme med nye «trykkavhengige» reguleringsventiler tilknyttet nye styringsautomatikk.»"

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

"Observert sølvkre på badet fire ganger totalt."

Beboerne har tilgang til en felles takterrasse med glimrende solforhold, sittegrupper og beplantning.



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 Christer A. Pedersen har gleden av å ønske velkommen til en praktisk 1-roms leilighet. På Moholt har du det meste du trenger i hverdagen lett tilgjengelig. Her bor du med både treningssenter og søndagsåpen dagligvarebutikk i samme bygg, samtidig som nærområdet byr på et godt utvalg av øvrige servicetilbud.

Fra bakkeplan tar man heis eller trapp opp til 4. etasje. Innenfor inngangsdøren blir man møtt av en praktisk entré med garderobeløsning som byr på godt med oppbevaringsplass. Gangen fordeler seg videre inn til leilighetens baderom og oppholdsrom. Baderommet er flislagt og innredet med toalett, dusjkabinett, servant og speilflate.

Oppholdsrommet har en praktisk stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet har en enkel innredning og er utstyrt med stekeovn, kjøleskap og mikrobølgeovn fra Electrolux, integrert benkoppvaskmaskin fra Bosch samt keramisk platetopp med to kokesoner. Det er også plass til et skrivebord/TV-bord. Planløsningen gir plass til en kombinert sofa- og soveløsning, samt et mindre spisebord som gir en hyggelig spiseplass. Det er også uttak for kabel-tv og internett som er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Rommets store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.

Her har man forutsigbare bokostnader hvor blant annet kabel-tv/internett, kommunale avgifter, strøm og fjernvarme er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Borettslaget byr også på flere attraktive fellesfasiliteter. I kjelleren disponerer leiligheten en egen bod på ca. 2,5 kvm, og her finnes også felles vaskerom med flere vaskemaskiner og tørketrommel, samt badstue. Beboerne har i tillegg tilgang til en felles balkong i hver etasje og en romslig, felles takterrasse med glimrende solforhold, sittegrupper og beplantning.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 3 kvm

Total BRA: 3 kvm

4. etasje

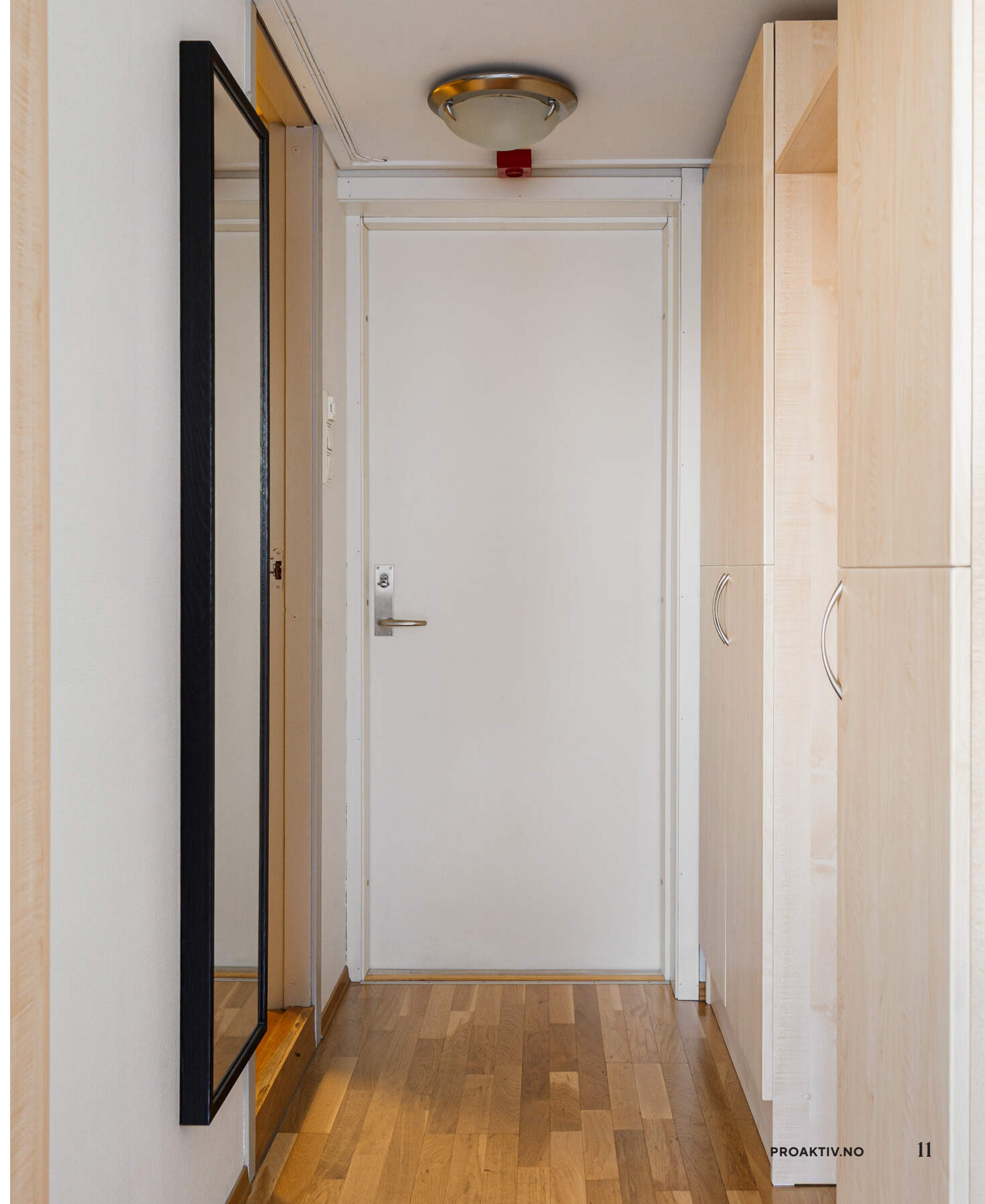
BRA-i: 21 kvm

Total BRA: 21 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

- Felles takterrasse
- Felles balkong
- Fellesvaskeri





Oppvarming

- Elektrisk
- Fjernvarme

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer

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



STUE/KJØKKEN PÅ 14 KVM

Rommet kan innredes med en kombinert sofa- og soveløsning, samt et mindre spisebord som gir en hyggelig spiseplass.







ENKELT KJØKKEN MED MEDFØLGENDE HVITEVARER

Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, kjøleskap og mikrobølgeovn fra Electrolux, integrert benkoppvaskmaskin fra Bosch samt keramisk platetopp med to kokesoner.





FLISLAGT BADEROM

Baderommet er innredet med toalett, dusjkabinett, servant og speilflate.





MOHOLT

Kommune: Trondheim / Område: MOHOLT

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt område på Moholt, perfekt for den som ønsker å bo ute av bykjernen, men likevel ønsker å bo med kort avstand til det meste av hverdagens nødvendigheter.

Innen kort avstand finner man et bredt utvalg dagligvaretilbud, med søndagsåpen Kiwi i samme bygg som leiligheten, samt flere kjeder representert i nærområdet, herunder Meny, Extra, Rema 1000 og Bunnpris. Utvalget er med andre ord både variert og lett tilgjengelig, noe som gjør at man sjelden trenger å planlegge hverdagsinnkjøpene i særlig grad. Det er også gangavstand til en rekke fasiliteter som apotek, blomsterbutikk, frisør, bibliotek, bensinstasjon og ulike spisesteder. Viva Italia serverer digg pizza og gode retter fra Italiensk og tyrkisk kjøkken. Beboerne i nærområdet har også satt stor pris på Sabi Sushi som har etablert seg med sushi og asiatiske småretter på Moholtsenteret.



OFFENTLIG TRANSPORT

Moholt Storsenter Linje 12, 113	1 min 0.1 km
Lerkendal stasjon Linje R70	6 min 2.9 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	12 min 8.9 km
Trondheim Værnes	27 min

DAGLIGVARE

Kiwi Moholt PostNord, søndagsåpent	1 min 0.1 km
Rema 1000 Moholt PostNord	3 min 0.2 km

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	3 min
Apotek 1 Moholt	5 min

SPORT

Moholt studentby - treningssenter Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Åsvang skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
TrenHer Moholt	1 min
Fitnesspoint Moholt	2 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Moholt	2 min
Recharge St1 Moholt	7 min



Dersom du har behov for et lite pust i bakken i grønnere omgivelser er inngangsporten til Estenstadmarka like ved, og kan by på rekreasjon på helårsbasis. Her finnes et mylder av løypenettverk og skiløyper, og etter en tur i marka kan man sette seg ned og nyte en kopp kaffe på Estenstadhytta som er et populært utfartsmål for mange. Den som foretrekker innendørs trening har flere alternativer i nærheten, blant annet TrenHer som ligger i samme bygg, 3T Moholt og Sit Moholt.

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

Adkomst

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

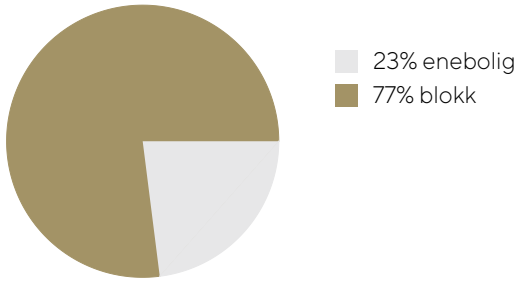


Offentlig Kommunikasjon

Området har et svært godt kollektivtilbud, med hyppige bussavganger og gode forbindelser til både sentrum og byens studiesteder. Bortenfor bygget stopper linje 12, som

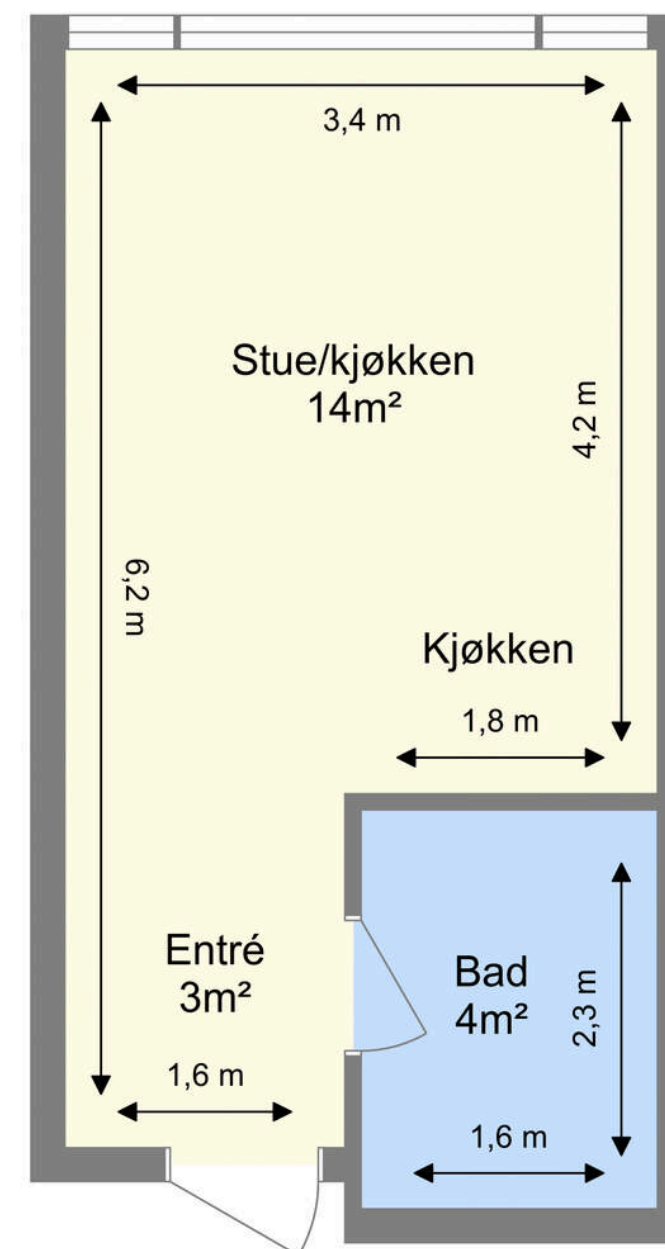
går mellom Dragvoll og Marienborg via blant annet Strindheim, Solsiden og Studentersamfundet. Med avganger hvert 10. minutt store deler av dagen på hverdager er det enkelt og fleksibelt å komme seg rundt i byen. Den direkte forbindelsen til NTNU Dragvoll er særlig praktisk for studenter, mens NTNU Gløshaugen enkelt nås med buss fra Voll studentby, ca. 5 minutters gange unna. Her passerer også flybussen, og det er taxiholdeplass ved Kiwi/Esso. Fra leiligheten tar det knappe 15 minutter med sykkel til sentrum, og med bil kan man enkelt kjøre rett ut på E6 i både nord- og sørgående retning.

BOLIGMASSE



Brøsetvegen 186B, anr 41
4.Etasje

PLANTEGNING



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

10 718,00 m²

Beskrivelse av tomt

Leieforholdet varer til 2075. Dersom tomtefesteloven skulle hjemle rett til innløsning av eiendommer bortfestet til kombinasjonsformål, skal fester ikke kunne kreve innløsning før etter 30 år, 24. mai 2034. Fester har fraskrevet seg retten til å si opp leieforholdet hvert 5 år.

Årlig festeavgift

668.004,-

Regulering av festeavgift

Årlig iht. konsumprisindeks.

ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget

Borettslaget består av 104 andeler. Borettslaget er en del av eierseksjonssameiet Brøsetveien 186, som også består av Moholt Ark Beboerforening (24 leiligheter) og Moholt Næringsbygg AS.

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

Felleskostnader pr. mnd

6.077,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og avdrag på fellesgjeld, fjernvarme, kommunale avgifter, tv/internett, strøm, renhold, vedlikehold, vaktmestertjenester, felles vaskerom med gratis bruk av vaskemaskiner og tørketromler, låst sykkelparkering m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Renter kr 1 072,-
- Avdrag kr 1 377,-
- Driftsdel kr 3 174,-
- Elektroniske fellesavtaler 454,-

Andel fellesgjeld

187.619,- per torsdag, 8. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har en samlet gjeld på 27 711 567 kr per 8. oktober 2026.

Gjelden fordeler seg på 1 lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 006175
Nordea Bank Norge ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2026: 5.97% pa.
Antall terminer til innfrielse: 33
Første termin: 10.11.2007
Første avdrag: 10.02.2010
Siste termin 10.11.2034
Rentebytteavtale til 2033

Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Andel fellesformue

25.456,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025 | Borettslaget Boxbo
- Årsresultat kr 2 730 216,-
- Disponible midler kr 3 251 477,-

Regnskap per 31. desember 2025 | Sameiet Brøsetveien 186
- Årsresultat kr (-) 193 191,-
- Disponible midler kr 462 917,-

Ifølge opplysninger fra styret er det nylig utført arbeider på fjernvarmeanleggets kjerne. Det planlegges videre en gradvis utskifting av radiatorsløyfene om noen år. Kostnader og finansiering av de fremtidige arbeidene er foreløpig ikke avklart. Arbeidene kan medføre behov for låneoptak og/eller økning i felleskostnadene.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Kjerneinformasjon

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 89555461

Sikringsordning

Sikringsfond er en sikringsordning 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

244.955,- for 2024

Formuesverdi sekundær

979.820,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 16. mars 2005 for for bruksendring av hotell til boliger. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel vist i byggesone 1, i et område avsatt til framtidig sentrumsformål og framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r162x datert 17. juni 2004. Reguleringsformålet er bolig/forretning.

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.

Legalpant

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

690 000,00 (Prisantydning)

187 619,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

877 619,00 (Kontraktsum totalt)

187 619,00 (Andel av fellesgjeld)

877 619,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

878 709,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

888 009,00 (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.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

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.

Selger opplyser at følgende medfølger:

- sovesofa
- sofabord
- spisebord
- to spisestoler
- gulvlampe
- liten støvsuger
- 2 gulvtepper

Eier

Parminder Kaur Bisal

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr 40 000 inkl. mva.

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 13 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (pr. stk. / pr. time intill 3 visninger.) kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 3 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport kr 9 393,75

Sum vederlag kr 88 940

Sum utlegg og andre utgifter kr 27 828

Totalt kostnadsoverslag kr 116 767

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
15.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Brøsetvegen 186B, 7050 TRONDHEIM

08 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Brøsetvegen 186B

Brøsetvegen 186B

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?

Jul/august 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Bisal, Parminder Kaur

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

1. drypper under vasken når blandebatteriet er på bare kaldt vann, ikke ellers.
2. Balansert ventilasjon- Har tidligere vært litt tett. Ble rensset, og har fungert fint siden

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Elektrisit

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

Side 2

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Har vært problemer med radiatorene i hele borettslaget/eller gamle delen av bygget der leiligheten er. Borettslaget har utført arbeider på det de siste årene. Radiatoren i leilighet 409 har stort sett fungert bra.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2025

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Firmaet skrev følgende om forslag til utbedring, men usikker på hva som ble gjort: «Ombygging av primærside fjernvarme med nye «trykkuavhengige» reguleringsventiler tilknyttet nye styringsautomatikk.»

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Union VVS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

38

BRØSETVEGEN 186B

PROAKTIV.NO

39



18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Observert sølvkre på badet fire ganger totalt.

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 sjananse 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Parminder Kaur Bisal

Date

2026-10-08

Identification

 Parminder Kaur Bisal

Brøsetvegen 186B
7050 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i boligblokk

Byggeår:

1972

BRA:

24 m²

BRA-i:

21 m²

Rapportdato:

9.10.2026 (Gyldig til 9.10.2027)



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23. Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse. Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.
Struktur og referansenivå	Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.
Takstrapporten	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.
Metode for aldersvurdering	Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår. Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

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

Elektrisk anlegg
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling (TG 2) - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2) - bruksvann ledes ikke til sluk (TG 3)

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Avløpsrør	avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - det er ikke etablert egen stoppekran i boenheten. (TG 2)
Vannbåren varme	rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Overflater	- riss/sprekker i flisfuger (TG 2) - sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg (TG 2) - hull etter tidligere installasjoner på vegg som kun er tettet med silikon. (TG 2)
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - sluk har nådd en alder med usikker framtidig funksjon. (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	ikke mulig med hulltaking pga. bygningsmessig hinder. (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.10.2026	9.10.2026

Hjemmelshavere	
Navn:	Parminder Bisal
Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Representant v/befaring:	Selger var ikke til stede, det er utlevert nøkkel leiligheten.
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja	
Egenerklæring er signert 08.10.2026.	

Informasjon om bygningssakkyndig	
Navn:	Tommy Sandersen
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS
Tittel:	
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring
Telefon:	45228072
Epost:	ts@tft.no
Adresse:	Industriveien 21, 7072 Heimdal
	
Om bygningssakkyndig:	
Takstmann og byggmester	
Egne premisser:	
Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten	
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.	
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.	

Informasjon om boligen	
Adresse:	Brøsetvegen 186B, 7050 Trondheim
Kommunenr:	5001
Seksjonsnr:	
Gårdsnr:	53
Andelsnr:	41
Bruksnr:	203
Festennr:	
Byggeår:	1972 - Kilde: Webmatrikkelen
Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Generell beskrivelse av boligen:	
Leiligheten er etablert i 4.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.	

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	21	21 Entrè, stue/kjøkken og bad.	0	-	-
Kjeller - bod	3	0	3 Bod.	-	-
Totalt m²	24	21	3	0	0

Kommentar til arealberegning	
Selger har framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.	

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 04.03.2005.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest for bruksendring av hotell til boliger er datert 16.03.2005.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.2 Vinduer og dører

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Vinduer er datert 2004.
Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør med malt utførelse og ukjent alder.	
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Innredning framstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekket er kontrollert med papir og vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Betongdekke
Oppsummering	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.5 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Støpejern
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Registrerte avvik	Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Oppsummering	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at deler av avløpsanlegget som er eldre og har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og skader eller lekkasjer kan oppstå.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Det er påregnelig med tiltak/utskifting i tiden som kommer, ved en eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning	

6.6 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Nei
Det er ikke registrert egen stoppekran i leiligheten, det er en felles hovedstoppekran i kjeller.	

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Registrerte avvik	- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon - Det er ikke etablert egen stoppekran i boenheten.
Oppsummering	TG-2
Deler av vannrør er fra byggeåret, eller har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille. Det er ikke etablert en egen innvendig stoppekran i boenheten, hovedstoppekran er lokalisert i fellesareal i kjeller.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, eller har nådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon slik at skader / lekkasjer kan oppstå. I tillegg til manglende stoppekran i boenheten.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Pga. alder er det påregnelig med tiltak utskifting i tiden som kommer. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran i tilknytning leiligheten.	

6.7 Elektrisk

Beskrivelse	
Leiligheten har automatsikringer i sikringsskap, det er et felles sikringsskap plassert i felles gangareal.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår/ombyggingsår.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er	Ikke kontrollerbart tette?
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det foreligger ingen dokumentasjon på hva som er utført av arbeider. Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarseklæring på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke mulig å fastslå om installasjonen er utført av autorisert fagperson og i henhold til gjeldende regelverk. Selger opplyser at de ikke har gjort endringer på anlegget i sin botid.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget for å avklare tilstand og sikre at anlegget er i samsvar med gjeldende krav.

6.8 Vannbåren varme	TG-2
Type anlegg	Radiatorer
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2005
Beskrivelse	Det er opplyst i selgers egenerklæring at det er uført noe arbeider på hovedanlegget.
Registrerte avvik	Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Oppsummering	TG-2
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann via fjernvarmeanlegg. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik på befaringstidspunktet. Men ut ifra alder kan skader og lekkasjer plutselig oppstå på eldre anlegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder som gir usikker fremtidig funksjon. Pga. alder så er det påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.	

6.9 Ventilasjon	TG-1
Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse	
Leiligheten er tilkoblet et fellesanliggende balansert ventilasjonsanlegg. Utover rens/rengjøring av anlegget, så er det ukjent om det er utført arbeider etter byggeår/oppgraderingsår.	
Oppsummering	TG-1
Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.10 Våtrom: Bad	
	
Glippe mellom silikonfuge og overgang gulv/vegg.	
Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent
Beskrivelse	Ukjent alder på våtrommet.
Overflater	
Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Registrerte avvik	- Riss/sprekker i flisfuger - Sprekker i mykfuge (silikonfuge) i overgang gulv/vegg - Hull etter tidligere installasjoner på vegg som kun er tettet med silikon.
Oppsummering overflater	TG-2
Det er registrert riss/sprekker i flisfuger på vegg. Slike forhold kan være et symptom på bevegelser i underlaget, manglende stivhet i veggkonstruksjonen eller påbegynnende svikt i bakenforliggende tettesjikt. Videre er det registrert glippe i mykfuge (silikonfuge) i overgangen mellom gulv og vegg, samt hull på vegg etter tidligere installasjoner som er tettet med silikon. Glippen i mykfugen kan indikere bevegelser i konstruksjonen, og det knytter seg usikkerhet til om bakenforliggende membran/tettesjikt kan ha blitt skadet. Forholdet medfører økt risiko for vanninntrengning, og utbedring anbefales. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss/sprekker i flisefuger, løsnet silikonfuge og ikke forskriftsmessig tettet hull etter tidligere installasjoner på vegg. Forholdene innebærer økt risiko for vanninntrengning og kan redusere våtrommets evne til å opprettholde nødvendig vanntetthet. Dersom avvikene ikke utbedres, kan det over tid oppstå fukt- og følgeskader i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre silikonfuger og sørge for forskriftsmessig tetting av gjennomføringer og hull for å ivareta våtrommets funksjon og tetthet.	

Fallforhold

Beskrivelse	
Det registreres tilnærmet flatt gulv med stedvis motfall mot de to nærmeste hjørnene ved sluk. Det er ikke tilfredsstillende tettsjikt ved dør. Ved en eventuell lekkasje er det risiko for vannansamling i hjørner og at vann kan renne ut ved dør.	
Registrerte avvik	
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjonen - Lokalt motfall/ujevnt fall med fare for vannansamling - Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - Bruksvann ledes ikke til sluk	
Oppsummering fallforhold	TG-3
Det registreres manglende fall til sluk med tilnærmet flatt gulv og stedvis motfall mot de to nærmeste hjørnene ved sluk. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dørterskelen. Bruksvann blir stående på gulvet etter bruk. Ved en eventuell lekkasje er det risiko for vannansamling i hjørnene og at vann kan renne ut ved dør, med fare for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.	
Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn i flatt gulv og stedvis motfall, med risiko for at lekkasjevann renner ut av våtsonen og inn i tilstøtende rom.	
Med bakgrunn i registrerte avvik så må det planlegges og påregnes en oppgradering av våtrommet. Det anbefales å fortsette bruken av et tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppdatering.	
Kostnadsestimat	200 000 - 500 000
Med bakgrunn i flatt gulv med stedvis motfall, samt at tettesjiktet har oppnådd forventet levetid, anbefales en full oppgradering av våtrommet. Oppgitt kostnadsestimat er basert på totalrenovering av våtrommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Støpejern
Støpejernsluk med slukforlenger.	
Registrerte avvik	
- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon - Sluk har nådd en alder med usikker framtidig funksjon.	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og støpejernsluk med slukforlenger, i sluk så registreres det noe form for membran/tettesjikt ved slukforlenger, utførelse med slukforlenger membran/mansjett er ikke synlig for kontroll pga. flislim. Både det vanntette sjiktet og sluket har oppnådd forventet levetid som gir usikkerhet knyttet til framtidig funksjon og derav økt risiko for lekkasjer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i oppnådd forventet levetid på tettesjikt/sluk og derav økt risiko for lekkasjer.	
Med bakgrunn i oppnådd alder på tettesjikt/sluk samt registrerte avvik så må det påregnes og planlegges en framtidig oppgradering av våtrommet. Det anbefales å fortsette bruken av et tett dusjkabinett i påvente av en framtidig oppdatering.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Servant, Klosett
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik eller skader er registrert.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekket ble funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse	
Hulltaking er ikke foretatt pga. manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	
Registrerte avvik	
Ikke mulig med hulltaking pga. bygningsmessig hinder.	
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig da dusjsonen grenser mot nabo eller kjøkken. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurder hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig, da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området ved dør/gulv uten å finne fukt eller symptom på skader.	
TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
Beskrivelse	
Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet. Dette medfører usikkerhet knyttet til utførelse, oppbygning og kvalitet på bakenforliggende tettesjikt.	



Energiattest



Adresse Brøsetvegen 186B, 7050 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 09.10.2026	Merkenummer Energiattest-2026-367211
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 10530083
Gårdsnummer 53	Bruksnummer 203
Seksjonsnummer 53	Bruksenhetsnummer H0409



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1972	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 21,0 m²	Oppvarmet bruksareal 21,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 151,48



Brøsetvegen 186B, 7050 TRONDHEIM

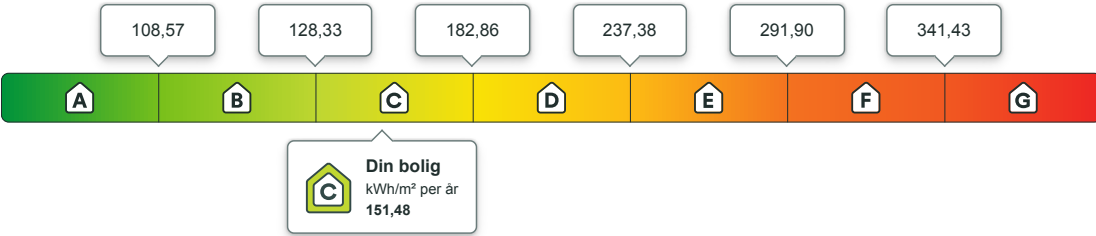


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år 5 140,02	kWh/m² per år 160,68
-------------------------------	--------------------------------

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter for Borettslaget Boxbo

Sist endret 28.10.22

Org.nr.: 987 142 731

§ 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Borettslaget Boxbo gnr. 53 bnr. 203 snr: 104 i Trondheim kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 104 andeler.

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

§ 1-3 Kameraovervåking

På grunn av sikkerhet i forhold til borettslagets bygninger, tomtareal og øvrige eiendeler er det montert overvåkingskamera på eiendommen. Overvåkingskamera skal merkes slik at beboere og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging.

§ 2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 5.000,-.

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

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

(4) I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10% av andelene jf. lov om borettslag.

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

§ 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en 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 § 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 er i strid med § 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem 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 ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg. Andelseier som vil overta ny andel må enten legg ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 4. Boret og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren 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 to siste årene. Andelseieren 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandfellesskapsloven.

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

(3) Andelseieren 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 laget.

§ 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 slikt 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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuell sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(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 konstruksjon 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. Overordnet sameie

Borettslaget Boxbo er pliktig medlem av Sameiet Brøsetveien 186. Borettslaget Boxbo er eier av seksjon 1-104 av sameiets 125 seksjoner.

§ 7. Pålegg om salg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold

Andelseierens 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.

§ 7-2 Pålegg om salg

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

§ 7-3 Fravikelse

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

§ 8. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 8-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betale 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.

§ 8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 9. Styret og dets vedtak

§ 9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (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.

§ 9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender 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 måte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjøre møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre en minst tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygning, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
 2. å øke antallet 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.

§ 9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis prokura. Styret eller den styret bemyndiger skal representere borettslaget i styre- og sameiemøte i Sameiet Brøsetveien 186. Styret eller den styret bemyndiger kan imidlertid ikke uten særskilt vedta i generalforsamlingen stemme til fordel for vedtak som ligger utenfor styret alminnelige fullmaktsområde, jfr. vedtektenes § 8.

§ 10. Generalforsamlingen

§ 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(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.

§ 10-3 Varsel om 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.
- (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 andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 9-3 (1).

§ 10-4 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

§ 10-5 Møteledelse og protokoll

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

§ 10-6 Stemmerett og fullmakt

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

§ 10-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedta 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 flertall av de stemmer som er avgitt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 11. Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 12-1 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 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 avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 12-2 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.

§ 12-3 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.

§ 13. Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 13-1 Vedtektsendringer

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

§ 13-2 Forholdet til borettsloven

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

Trondheim, 15. juni 2006

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET BOXBO

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET BOXBO

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET – LÅSING

Rømnings- og tilkomstveier må ikke blokkere av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Nødutganger skal kun brukes som rømningsvei, ikke vanlig inn/utgang. Det er forbudt å sette gjenstand mellom nødutgangsdør og dørkarm for å holde denne åpen. Ved brannalarm skal ikke heis brukes.

VEDLIKEHOLD – SKADER – MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt avløp må holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går igjennom boligen vedlikeholdes av borettslaget. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

FELLESAREALER – TILKOMSTAREALER- FELLESANLEGG

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket. Dette gjelder også dørmatter.

VASKEROM

Det er ikke tillatt å vaske tøy i felles vaskerom for andre enn borettslagets beboere. Det skal heller ikke vaskes tøy for andre som ikke bor her. Beboere kan maksimum bruke to maskiner/tørketromler om gangen.

PARKERING

Parkering må kun foregå på anviste oppmerkede plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen form for trafikk til og fra borettslaget og de enkelte leilighetene. Parkering skal kun være av biler med gyldig parkeringsbevis.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller bod.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for andre beboere.

Beboerne som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles-/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom klokken 2300 og 0700 skal det være ro i borettslaget. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlat ikke ting som er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking fra balkong.

KILDESORTERING – AVFALL – HYGIENE

Restavfall, papp/papir, miljøavfall, matavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Heggstadmoen.

Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER – FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger og lignende. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i – og følge- husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensreglene skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 03.oktober 2024
Styret i borettslaget Boxbo

Borettslaget Boxbo - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		5 625 960	4 794 552	5 625 905	5 625 905
Felleskostnader kapitaldel		4 340 052	4 500 156	4 340 000	4 340 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		559 104	531 648	531 600	566 400
Andre driftsinntekter	1	207 742	106 018	236 000	160 000
Sum driftsinntekter		10 732 858	9 932 374	10 733 505	10 692 305
Driftskostnader					
Personalkostnader		-21 996	-21 996	-21 996	-21 996
Styrehonorar		-156 000	-156 000	-156 000	-156 000
Avskrivninger		-90 093	-75 457	-90 100	-90 093
Forretningsførerhonorar		-185 619	-179 689	-185 600	-193 600
Honorar administrative tjenester		-10 235	-9 908	0	0
Eksterne honorar	2	-19 441	-70 606	-23 000	-8 400
Kontingent/felleskostnader	3	-49 100	-49 100	-49 100	-49 100
Drifts- og serviceavtaler	4	-399 068	-340 116	-360 000	-380 000
Vaktmestertjenester		-145 698	-101 919	0	-120 000
Renholdstjenester		-87 990	-150 938	-120 000	-154 400
Løpende vedlikehold	5	-248 674	-202 317	-600 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	6	-1 151 581	-86 310	-662 000	-662 000
Elektroniske fellesavtaler		-542 480	-531 900	-558 500	-566 400
Forsikring		-269 497	-223 344	-254 300	-287 800
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 132 463	-828 720	-915 900	-1 057 400
Eiendomsavgifter		-65 713	-86 182	-90 500	-68 400
Festeavgift	7	-668 004	-527 728	-668 000	-668 000
Energi, felles		-958 511	-1 084 552	-1 114 800	-1 114 800
Andre driftsutgifter	8	-100 901	-83 281	-9 500	-55 100
Tap på fordringer		0	-130 140	0	0
Sum driftskostnader		-6 303 066	-4 940 202	-5 879 296	-6 253 489
DRIFTSRESULTAT		4 429 792	4 992 173	4 854 209	4 438 816
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		156 251	134 817	128 000	98 000
Finanskostnader		-1 855 827	-2 027 963	-1 900 000	-1 742 200
Netto finansposter		-1 699 577	-1 893 146	-1 772 000	-1 644 200
Resultat før skattekostnad		2 730 216	3 099 027	3 082 209	2 794 616
Ordinært resultat etter skatt		2 730 216	3 099 027	3 082 209	2 794 616
ARSRESULTAT	9, 13	2 730 216	3 099 027	3 082 209	2 794 616
Disponering av totalresultat:		2 730 216	3 099 027	3 082 209	2 794 616
Overført til annen egenkapital		2 730 216	3 099 027	0	0

Borettslaget Boxbo - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	91 272 238	91 272 238
Andre anleggsmidler	10	264 959	355 052
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	276 761	276 761
Sum anleggsmidler		91 813 958	91 904 051
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	277 352	281 183
Periodiserte kostnader		71 704	68 449
Mellomregning Klare Finans	11	144 937	0
Opptjente renter		136 144	117 186
Avsetting tap	11	-130 140	-130 140
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	4 691 686	3 344 280
Sum omløpsmidler		5 191 683	3 680 958
SUM EIENDELER		97 005 641	95 585 009

Borettslaget Boxbo - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	520 000	520 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	28 991 757	26 261 542
Sum egenkapital		29 511 757	26 781 542
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	270 000	270 000
Sum avsetninger og forpliktelser		270 000	270 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	29 687 678	32 204 853
Borettsinnskudd	14, 16	35 596 000	35 596 000
Sum langsiktig gjeld		65 283 678	67 800 853
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 329 424	113 733
Mellomregning Klare Finans		0	15 460
Forskudd kunder		239 339	209 272
Påløpte renter		225 956	272 781
Påløpte kostnader		145 486	121 368
Sum kortsiktig gjeld		1 940 206	732 614
Sum gjeld		67 493 884	68 803 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		97 005 641	95 585 009
Pantstillelser	14	65 283 678	67 800 853

Sted: _____, dato: _____

Atle Lyså Leder	Inger Lise Ravlo Almåsbaakk Styremedlem	Tore Berg Styremedlem
John Gabriel Borg Pedersen Styremedlem		

Borettslaget Boxbo - Noter 2025

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Verktøy, driftsmateriell, inventar	19 686	6 381
Kontorrekvisita, trykksaker	6 970	0
Drift maskiner	0	3 590
Kostnader vedr. styrearbeid	279	287
Generalforsamling/årsmøte	8 931	16 004
Bankgebyrer	1 783	1 352
Andre gebyrer	55 349	48 174
Tilskudd bomiljø	3 220	3 064
Hjemmeside/internett/TV-abo	4 683	4 429
Sum andre driftsutgifter	100 901	83 281

Andre gebyrer gjelder div gebyr alarm brann utrykning, Banktranser, og Avregning fra BBL Finans A/S.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	2 948 344	2 434 455
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	2 730 216	3 099 027
Tilbakeført avskrivning	90 093	75 457
Tilgang av anleggsmidler	0	-271 581
Avdrag lån	-2 517 175	-2 389 013
Årets endring i disponible midler	303 134	513 889
Disponible midler i periodens slutt	3 251 477	2 948 344
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	276 761	276 761
Endring øremerkede midler:		
Totale øremerkede midler i periodens slutt	276 761	276 761
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-270 000	-270 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-270 000	-270 000
Disponible og ømerk. midler justert for langsiktige avsetninger	3 258 238	2 955 105

Sameiet Brøsetveien 186 - Resultatregnskap 2024					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 168 648	1 168 648	1 168 648	1 449 174
Sum driftsinntekter		1 168 648	1 168 648	1 168 648	1 449 174
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	0	-353	-1 000	-1 000
Styrehonorar		0	-2 500	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-31 127	-29 695	-27 089	-32 155
Eksterne honorar	2	-9 627	-8 363	-4 500	-6 189
Drifts- og serviceavtaler	3	-14 865	-14 091	-14 500	-50 711
Vaktmestertjenester		-56 639	-69 524	-70 000	0
Løpende vedlikehold	4	-4 625	0	0	-50 000
Festeavgift	5	-1 227 952	-1 172 052	-1 255 864	-1 284 000
Andre driftsutgifter	6	-8 684	-581	0	0
Sum driftskostnader		-1 353 519	-1 297 158	-1 387 953	-1 439 055
DRIFTSRESULTAT		-184 871	-128 510	-219 305	10 119
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		19 307	23 417	19 000	19 000
Finanskostnader		-27 627	-26 370	-27 000	-27 810
Netto finansposter		-8 320	-2 953	-8 000	-8 810
Resultat før skattekostnad		-193 191	-131 463	-227 305	1 309
Ordinært resultat etter skatt		-193 191	-131 463	-227 305	1 309
ÅRSRESULTAT	7, 10	-193 191	-131 463	-227 305	1 309
Disponering av totalresultat:		-193 191	-131 463	-227 305	1 309
Overført fra annen egenkapital		-193 191	-131 463	0	0

Sameiet Brøsetveien 186 - Balanse 2024			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	8	10 226	0
Opptjente renter	8	19 307	23 417
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	433 383	636 553
Sum omløpsmidler		462 916	659 970
SUM EIENDELER		462 916	659 970

Sameiet Brøsetveien 186 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	462 917	656 108
Sum egenkapital		462 917	656 108
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	3 863
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Sum kortsiktig gjeld		-1	3 862
Sum gjeld		-1	3 862
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		462 916	659 970

Sted: _____, dato: _____

Ingeborg Støvne Leder	Atle Lyså Styremedlem	Gaute Fagerland Styremedlem
Arve Haugan Styremedlem	Bjørn Egil Eggen Styremedlem	

Sameiet Brøsetveien 186 - Noter 2024

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	4 625	0
Sum vedlikehold	4 625	0

Note 5 - FESTEAVGIFT

Sameiets tomt er festet. Festeavgiften reguleres årlig per 01.01. i samsvar med konsumprisindeks. I 2024 er det betalt 1 227 952,- kroner i festeavgift. Leieforholdet varer til 2075. Dersom tomtfesteloven skulle hjemle rett til innløsning av eiendommer bortfestet til kombinasjonsformål, skal fester ikke kunne kreve innløsning før etter 30 år, 24.05.2034. Fester har fraskrevet seg retten til å si opp leieforholdet hvert 5 år.

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	6 231	0
Bankgebyrer	567	570
Andre gebyrer	1 887	12
Andre kostnader	0	-1
Sum andre driftsutgifter	8 684	581

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	656 108	787 571
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-193 191	-131 463
Årets endring i disponible midler	-193 191	-131 463
Disponible midler i periodens slutt	462 917	656 108
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	462 917	656 108

Note 8 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 9 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	16	16
Bankinnskudd	433 367	636 537
Sum bankinnskudd	433 383	636 553

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BRØSETVEGEN 186

Velkommen til Sameiet Brøsetvegen 186

Et godt miljø avhenger av at alle i sameiet kan omgås som medmennesker og vise hensyn og omtanke under de ulike forhold som kan oppstå. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og det er derfor disse husordensreglene finnes.

Ansvar

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets område. Se forøvrig egne husordensregler for Boxbo Borettslag og selveierleilighetene for de spesifikke regler som gjelder for disse seksjonene..

Sikkerhet og låsing

For å øke sikkerheten skal alle dører til fellesrom være låst når ingen oppholder seg der.

Vedlikehold, skader og meldeplikt

Alle seksjonseiere skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og ytre rom som tilhører seksjonen.

Sameiets styre skal ha melding om alle lekkasjer og skader som omfatter fellesanlegg.

Fellesarealer, tilkomstarealer og fellesanlegg

Ganger, trapperom og andre tilkomst- og fellesarealer, skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.

Parkering

Parkering skal foregå etter gjeldende skilting på anviste plasser på en måte som ikke er til sjenanse eller særlig ulempe for andre. Parkering utenfor Boxbo Borettslag reguleres av borettslagets egne husordensregler.

Styret kan når som helst fjerne biler på eiers bekostning hvis de ikke overholder disse reglene.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboerne som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Ro og orden Alminnelige hensyn

All virksomhet som kan tenkes å støyre mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og liknende, må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal skje på en måte som ikke er til ulempe for andre. Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av bolkong.

På fellesaltan tillates grilling med elektrisk- eller gassgrill.

Kildesortering, avfall og hygiene

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. Hver seksjon har egne avfallsdunker for papp og papir, restavfall og plast, samt spesialavfall. For annet avfall skal oppsatte returpunkter i nabolaget benyttes.

For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs, kan trekke skadedyr som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

Bygningsmessige forandringer, fastmonteringer og lignende.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende eller støttende elementer med mindre dette er godkjent fra styret.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger på sameiets fellesområde. Om slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg og lignende samordnes og godkjennes.

Beboere ved selveierleiligheter plikter å opprettholde fasaden i samme arkitektoniske særpreg med hensyn til farger og materialer benyttet på ytre vegger og gjerder. Det tillates her ikke å sette opp parabolantenner med mindre annet er bestemt av styret.

Plikter og mislighold

Alle seksjonseiere plikter å sette seg inn i husordensreglene og følge disse. Ved fremleie er det eiers ansvar å sørge for at disse blir gjort kjent for leietaker.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET BRØSETVEIEN 186
Vedtatt på sameiermøtet 07.03.2008

1. NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Brøsetveien 186.

2. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 53, bnr. 203, i Trondheim kommune. De enkelte sameiere har eiendomsrett til ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

En bruksenhet består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon basert på den enkelte hoveddels areal.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

3. FORMÅL

Sameiet har kombinert bolig og næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

Også fellesareal skal benyttes i tråd med sitt formål. Fellesareal tillagt boligseksjonene, jf. pkt 4 siste avsnitt, har som formål å tjene boligseksjonene disse er tilknyttet til.

4. FYSISK BRUK AV EIERSEKSJONENE

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf pkt. 3. Bruken av bruksenheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Eier av boligseksjonene har enerett til bruk av fellesareal slik dette fremgår av vedlegg 1. til vedtektene. Eneretten kan fra sameiets side sies opp eller endres dersom sameiets forhold og hensynet til øvrige sameiere gjør dette strengt nødvendig. Endring eller oppsigelse besluttet av sameiemøtet, og krever to tredjedels flertall av stemmene avgitt på møtet. Utgifter knyttet til de aktuelle fellesarealene dekkes av eierne av boligseksjonene. Utgiftene fordeles iht. brøk dersom annen fordeling ikke er naturlig. Eksempelvis dersom kostnaden er knyttet til areal beliggende utelukkende mellom næringsseksjon og Borettslaget Boxbo.

5. JURIDISKE DISPOSISJONER

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier/leietaker. Unntatt for meldeplikt ved bortleie er seksjoner som eies av Borettslaget Boxbo.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameie har ikke oppløsningsrett.

6. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte, sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

7. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameier som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf pkt. 6.

8. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøk.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i pkt. 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameier for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre på fra 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

10. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE SAMEIET

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet på sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. ORDENSREGLER

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet. Vedtak om andre, eller endrede, ordensregler gjøres med simpelt flertall.

12. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

13. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning. Vedlikehold i sameiet skal gjennomføres i henhold til denne planen.

Næringsseksjonen har ansvar for gjennomføring av vedlikehold av fellesareal/bygningsmasse i umiddelbar tilknytning til denne. Ansvar for vedlikehold for øvrig tilligger boligseksjonene. Borettslaget Boxbo vedlikeholder fellesareal/bygningsmasse tilknyttet dette i gammel fløy. Dersom det opprettes et interesselag for boliger i ny fløy, vil denne gis tilsvarende ansvar. I motsatt fall vil ansvaret ligge hos sameiet i fellesskap, som deretter viderefakturerer seksjonene i ny fløy, jf. vedtektenes pkt. 14.

Fellesareal/bygningsmasse som benyttes av, eller har umiddelbar tilknytning til både nærings- og boligseksjoner, vedlikeholdes i fellesskap.

Styret kan uansett hvem som har ansvar for vedlikeholdet, i sameieregi gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

14. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal om mulig fordeles mellom borettslagsdelen, næringsdelen og nybygg etter hvor kostnaden naturlig hører hjemme. Dersom enighet om hvor kostnaden hører hjemme ikke kan oppnås, skal kostnaden fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf pkt. 18,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og ev. styrehonorarer,
- e) kostnader ved festeavgift,
- f) eiendomsskatt, jf. vedtektenes pkt. 16

I parkerings- eller bodanlegg hvor de enkelte parkeringsplasser eller boder er tilleggsdeler som tilhører den enkelte bruksenhet, er kostnadene ved den enkelte parkeringsplass eller bod særkostnader. Kostnader knyttet til øvrige deler av parkerings- eller bodanlegget er felleskostnader.

Kostnader knyttet til fellesareal som boligseksjonene har midlertidig eksklusiv bruksrett til, belastes de seksjoner bruksretten er lagt til.

Kostnadene ved betaling av festeavgift er fordelt mellom Borettslaget Boxbo, 50 %, næringsseksjon 23, 33 % og seksjoner i ny boligfløy 26, 66 %. Fordelingen er i tråd med det areal de ulike enhetene disponerer, herunder iberegnet fellesareal til eksklusiv bruk.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnadene anses som mislighold fra sameiernes side.

16. EIENDOMSSKATT

De ulike typer areal i sameiet er av Trondheim kommune taksert ulikt. Med grunnlag i prinsippene om fordeling av felleskostnader, jf. pkt 14, skal skatten utlignet på sameiet Brøsetveien 186 internt fordeles etter den takserte verdien av det arealet den enkelte seksjon omfatter.

Gjeldende standardtakster er per januar 2007 som følger:

Kjeller (pr. m² BRA)	2000
Boliger (pr. m² BRA)	13000
Næringslokaler (pr. m² BRA)	5000

Verdien av hver seksjon finner man ved å multiplisere antall kvadratmeter med den til enhver tid gjeldende skattetakst for de respektive areal. Skatten utgjør inntil 7 promille av verdien.

Verdi av fellesareal med boligformål tilknyttes boligseksjonene iht. innbyrdes brøk mellom boligseksjoner. Verdi av fellesareal til næringsformål tilknyttes næringsseksjonene. Fellesareal med felles formål bolig og næring, fordeles etter sameiebrøken.

Styret skal utarbeide en egen oversikt over den interne fordelingen av eiendomsskatt i sameiet, og sørge for at kommunen varsles om dette slik at fordelingen kan hensyntas i forbindelse med kommunens utfakturering.

Dersom kommunen velger å utfakturere eiendomsskatt i henhold til en annen fordeling, som for eksempel etter sameierbrøk, skal sameiet gjennomføre et internt justeringsoppgjør.

Ved enhver justering/fordeling skal skattefradrag for boliger hensyntas slik eiere av boliger får det fradrag man til enhver tid har krav på.

17. ANSVAR UTAD

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditorer ikke får dekning av de øvrige sameiere.

18. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

19. SKADER PÅ EIENDOMMEN

Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene. Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier.

20. PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon(er). Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

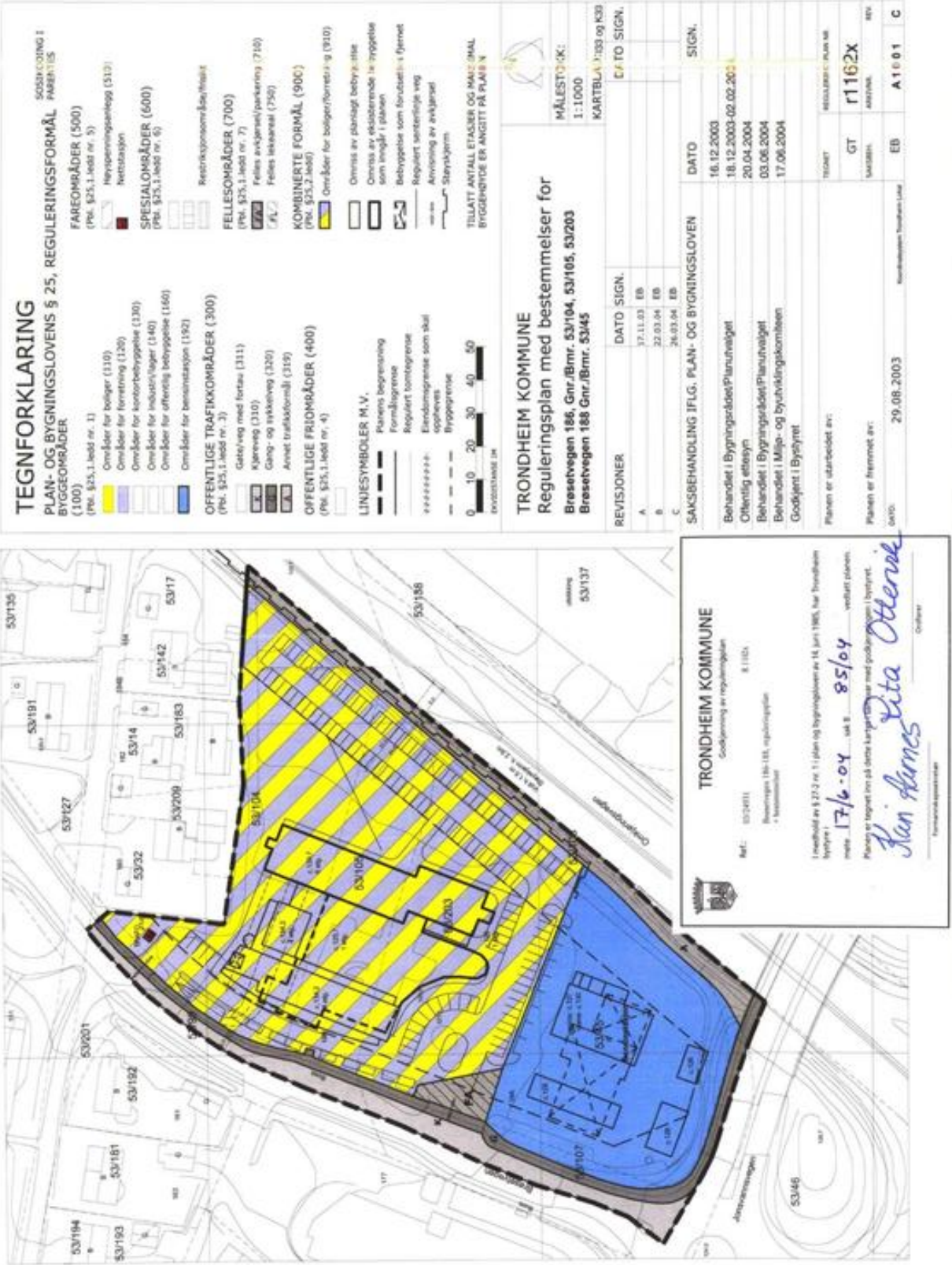
21. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

22. LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Nardo

Siden vi åpnet kontoret i 2013 har vi hatt gleden av å hjelpe mange kunder. Vi er stolte av tilliten vi har fått, og av å ha blitt tildelt flere utmerkelser i kjeden for høy kundetilfredshet.

Beliggenhet

Kontoret vårt finner du i Hans Baucks veg 1, i 2. etasje på NardoCenteret.

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

Proaktiv Nardo

Hans Baucks veg 1, 7033
Tlf.: 73 20 26 50
E-post: nardo@proaktiv.no

Vår beste reklame ligger i fornøyde kunder. Kontoret har i flere år utmerket seg helt i toppen av Proaktiv-kjedens kundemålinger. I 2021, 2022 og 2023 oppnådde vi andreplass på landsbasis, i 2024 sikret vi nok en pallplass - og i 2025 tok vi steget helt til topps med førsteplass på KTI.

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

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

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

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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

Få hjelpen du trenger!

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

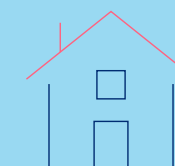
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Brøsetvegen 186B, 7050 TRONDHEIM. Gnr. 53, bnr. 203, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260224
Megler: Christer A. Pedersen, mobil: 91006616, e-post: cap@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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

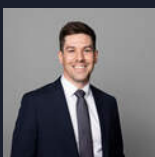
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Christer A. Pedersen
Eiendomsmegler MNEF /
Partner / Salgsleder
910 06 616
cap@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Hans Baucks veg 1, 7033 TRONDHEIM, 73 20 26 50, nardo@proaktiv.no