

PROAKTIV



TINGVEGEN 32C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

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

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Tingvegen 32C, 7046 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 13, bnr. 96, andelsnr. 237, org.nummer 948764903 i Tingsletta Borettslag

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 433.700,-

Totalpris: 5.442.096,-

Boligtype: Rekkehus

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 4/3

BRA: 142 m²

BRA-i: 142 m²

TBA: 19 m²

Garasje/Parkering: Tingsletta borettslag disponerer totalt 286 parkeringsplasser, fordelt på 242 boenheter. Beboere har muligheten til å søke på en eller flere soner basert på deres preferanser og behov.

Tomt: 46706 m² felles for brl.

Felleskostnader pr. mnd.: 7.357,-

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

Energimerke: Energiklasse: Oransje F.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	22	44	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
54	55	64	83
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
86	94	110	
Vedtekter	Husordensregler	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Profesjonalitet i alle ledd.

"Veldig bra boligkjøp med Proaktiv Eiendomsmegling. Christian Schjetne leverte topp service. Anbefales!"

Simen B. Hansen | Boligkjøper 2025

Megler var enestående
hjelpsom, ringte etter avtale og
var til å stole på.

Ruth Halseth | Boligselger 2024

Uten tvil den beste opplevelsen
jeg har hatt og kunne fått.

"Visste ikke helt hva jeg gikk til, og hadde ikke så store forhåpninger, men det viste seg at Christian hadde stålkontroll på både strategi og prosess hele veien. Jeg endte opp med en salgspris langt over takst, noe som virker uvanlig for borettslaget jeg solgte i, og jeg kunne ikke vært mer fornøyd med jobben. Både rådene om hva som var lurt viste det seg lurt å høre på, det fikk jeg betaling for! Jeg er evig takknemlig for den innsatsen Christian og Proaktiv gjorde for meg, og hvis du som meg leter etter megler for å selge bolig så er det bare ett riktig valg: Proaktiv ved Christian Schjetne. Money well spent! Dette var en skikkelig god opplevelse for meg som førstegangsselger. "

Lars Øye Brandsås | Boligselger 2023

Jeg opplevde å bli godt fulgt
opp under hele prosessen.

"Megler var seriøs og respektfull, og tok oppgaven på alvor. Følte meg trygg fra første stund, og fikk den tiden jeg trengte til å forberede huset for salg. Det var også en svært hyggelig og flink fotograf, i tillegg til en dyktig stylist. Jeg kommer til å bruke Proaktiv igjen om jeg skulle ha behov for megler. Anbefales på det sterkeste."

Rannveig Skorstad | Boligselger 2025

Veldig flink eiendomsmegler
som gjorde jobben som kjøper
veldig enkelt! Gikk som smurt
hele operasjonen. Kan varmt
anbefale å bruke Christian
Schjetne som megler og
Proaktiv som megler firma!

Sebastian Skarsem | Boligkjøper 2024

Strålende fornøyd.

"Christian fremstår som kunnskapsrik og genuint opptatt av å gjøre en god jobb. Svært god oppfølging både før, under og etter salget, noe jeg setter stor pris på som kunde."

Gaute Tveit | Boligselger 2022

Christian gjorde en fantastisk
innsats gjennom hele
salgsprosessen.

"Vi fikk virkelig erfare verdien av en dyktig megler, i et knusktørt og vanskelig marked mobiliserte han interessenter på visning og fikk flere med i budrunde. Christians evne til å forventningstyre oss som selgere igjennom hele prosessen, gjorde at vi følte oss trygge, forberedt og ivaretatt. Også veldig takknemlig for at Christian stiller opp og svarer på andre spørsmål/utfordringer knyttet til ny bolig i etterkant av oppdraget. Anbefaler Christian til alle som ønsker en ryddig og god salgsprosess.

Helene H. Bjørnholm | Boligselger 2024

Jeg opplevde prosessen med
planlegging og gjennomføring
av salget som en ryddig
prosess.

"Vil spesielt trekke frem at megleren var kunnskapsrik, ærlig og fleksibel."

Mari Steinvikaune | Boligselger 2023

Anbefales på det sterkeste
tilandre! Får 10 av 10 fra meg.

"Christian var en pliktoppfyllende megler, som gjorde oppgavene sine elegant og gjennomførte mitt salg helt fenomenalt."

Kent Ove Hagen | Boligselger 2021

”

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

Megler: **Christian Schjetne**



Christian Schjetne
Megler
Mobil: 478 60 103
E-post: cs@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

EN NY HVERDAG

Tingvegen 32C er et innholdsrikt rekkehus med en familievennlig og ettertraktet beliggenhet på Bromstad.

Rekkehuset nyter en fantastisk beliggenhet i feltet vendt mot friareal, som gir fredelige og skjermede omgivelser, perfekt for familieliv.

Innvendig har boligen oppgraderingsbehov, men her får man et solid utgangspunkt med romslige rom og en praktisk planløsning.

Beliggenheten byr på kort vei til byliv, rekreasjon og alt man trenger i hverdagen.

Rekkehuset kan blant annet by på:

- Beliggenhet i et veletablert og familievennlig område
- Solrik terrasse med adkomst til grøntareal
- Stue med vedfyring og plass for flere møbelgrupper
- Separat kjøkken
- 3 soverom av god størrelse
- Rikelig med lagringsmuligheter

Christian Schjetne

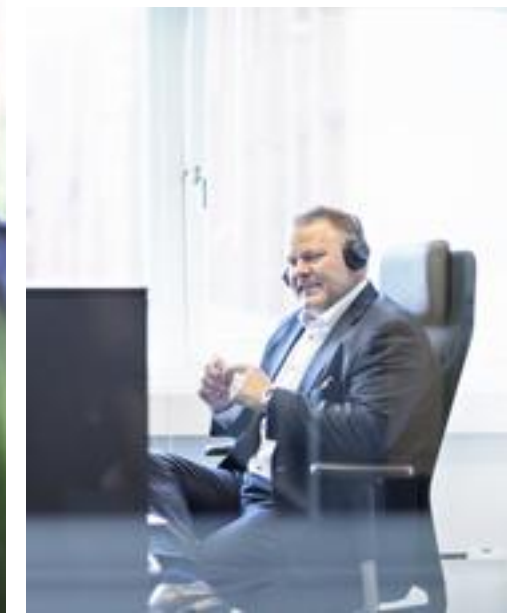
Megler **Christian Schjetne**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Moholt

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Moholt

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

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

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

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

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

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



BROMSTAD

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim-Øst

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

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Bromstad, et populært og sentralt område i Trondheim. Her bor man i et etablert og rolig boligområde med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Området har gangavstand til dagligvare, skoler og barnehager, samt gode forbindelser til både sentrum og øvrige bydeler.

Nærhet til butikker og servicefunksjoner
Dagligvarehandelen kan gjennomføres på Rema 1000 Bromstad, som ligger kun 6 minutter unna i gangavstand. Har man behov for et ytterligere servicetilbud, kan man ta turen til Sirkus Shopping, som ligger 13 minutter unna i gangavstand. Kjøpesenteret rommer rundt 100 butikker og en rekke spisesteder. I tillegg er det etablert helse- og servicefasiliteter med blant annet tannlege og kiropraktor.



OFFENTLIG TRANSPORT

Strindheim Hageby Linje 10, 12, 15	4 min 0.3 km
Leangen stasjon Linje R60, R70	16 min 1.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 4.6 km
Trondheim Værnes	27 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Coop Mega Valentinlyst Post i butikk	9 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Valentinlyst Senter	11 min
Apotek 1 Strindheim	7 min

SPORT

Tingssletta, ballløkke Ballspill	2 min 0.1 km
Stallmestervegen akt.omr. - balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness Valentinlyst	11 min
3T-Leangen	16 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bromstadekra 154	6 min
Kople Valentinlyst Senter Trondheim	8 min



Kollektivtransport
Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste bussholdeplass, "Strindheim Hageby", ligger knappe 300 meter fra boligen. Der passerer busslinje 10 mellom Ratesvingen og Strindheim via Strindheim, og busslinje 12 som går mellom Dragvoll og Marienborg via sentrum.

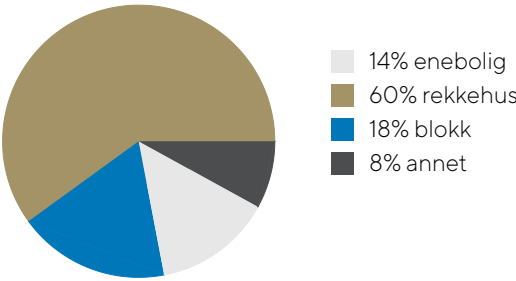
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Avkjøringsrampen ved Sirkus Shopping, som det tar noen minutter ekstra å gå til, er et knutepunkt for kollektivtrafikken i byen, noe som gjør det enkelt å komme seg raskt rundt til studiesteder, arbeidsplasser, sentrum og marka.

Populære tur- og rekreasjonsområder
Når du bor på Bromstad ligger alt til rette for en aktiv fritid. Er du glad i å dra på turer, sykle eller elsker du å bade om sommeren? Gled deg over kort vei til Ladestien, et av de mest populære utfartsområdene i Trondheim. Stien strekker seg 8 km langs fjæra fra Ladehammeren til Grilstadfjæra. Langs stien kan du besøke flere av byens mest besøkte badestrender, undersøke festningsverk fra krigen, og nyte utsikten på flere av benkene som er plassert langs stien. På turen anbefales et besøk innom kafeen på Sponhuset i Ringvebukta, alternativt noen av de andre serveringsstedene som Ladekaia eller Flipper kafé.

Skoler og utdanningstilbud
Barna i Tingsletta går på Strindheim barneskole og Blussuvoll ungdomsskole, som ligger henholdsvis 11 og 22 minutter unna i gangavstand. Boligen har også en flott beliggenhet i forhold til Trondheims studiesteder for høyere utdanning.

BOLIGMASSE



Kort avstand til Dronning Mauds minne høyskole, NTNU Gløshaugen/Dragvoll samt institutt for marin teknikk. Man tar seg fort frem med etablerte sykkelstier og et godt busstilbud.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av rekkehusbebyggelse.

Adkomst

Benytt din foretrukne karttjeneste. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.



VELKOMMEN TIL TINGVEGEN 32C

Tingsletta borettslag er et populært borettslag med tilbaketrukken beliggenhet på Strindheim. Borettslaget består av 242 rekkehusleiligheter i Tingveien, Stallmesterveien og Fjøsmeisterveien.

Byggemåte

Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Se vedlagt boligsalgsrapport datert 18. desember 2025, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Tingsletta borettslag disponerer totalt 286 parkeringsplasser, fordelt på 242 boenheter. Beboere har muligheten til å søke på en eller flere soner basert på deres preferanser og behov. Tildeling av garasjeplasser, carporter og faste plasser skjer i den rekkefølgen folk søker plass (dato for søknad). Personer som har ventet lengst, får førsteprioritet.

I sone 1 (Tingvegen) er det 100 plasser i carport og 70 uteplasser. I sone 2 (Fjøsmeistervegen og Stallmestervegen) er det 24 carporter, 38 garasjer og 48 uteplasser.

Følgende leiepriser gjelder for type parkering:

- Uteparkering 270 kr/mnd
- Carport 865 kr/mnd
- Bromstadenga garasjer (store) 1135 kr/mnd
- Bromstadenga garasjer 485 kr/mnd

På faste plasser er det mulighet for å lade elbil med eget abonnement. Borettslaget har avtale med Aneo.





FAMILIEVENNLIG BELIGGENHET

Uteplassen vender mot sørvest og gir gode solforhold store deler av dagen. I tillegg grenser uteplassentil friareal, noe som gir trygge og barnevennlige omgivelser med god plass til lek og uteaktivitet.







VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Tingvegen 32C er et innholdsrikt rekkehus med en familievennlig og ettertraktet beliggenhet på Bromstad. Rekkehuset nyter en fantastisk beliggenhet i feltet vendt mot friareal, som gir fredelige omgivelser, perfekt for familieliv. Innvendig har boligen oppgraderingsbehov, men her får man et solid utgangspunkt med romslige rom og gjennomtenkt planløsning. Beliggenheten byr på kort vei til byliv, rekreasjon og alt man trenger i hverdagen.

Boligen har adkomst fra nordøstsiden av rekkehuset, med trapp opp til et overbygd inngangsparti. Forbi inngangsdøren venter en entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Stuen er romslig og har plass til både sofagruppe og spisestuemøblement. Store vindusflater ved endeveggen gir rikelig med dagslys. Mange vil nok sette pris på muligheten til vedfyring. Det ble montert nytt pipeløp i 2022 i regi av borettslaget. Kjøkkenet er adskilt fra stuen og måler ca. 9,5 kvm. Rommet oppleves som romslig og funksjonelt, med en praktisk utforming. Oppvaskmaskin og komfyr medfølger.

Tar man trappeløpet opp til 2. etasje ankommer man et gangareal som fordeler seg til boligens soverom. Rommene måler 7,5 kvm, 9,5 kvm og 15,5 kvm med god plass til seng, nattbord og garderobeløsninger. Utover det rommer etasjen et 3,5 kvm stort bad og et praktisk toalettrom vegg i vegg.

Kjelleren er godkjent som bodareal og gir rikelig med plass til lagring, hobby eller praktisk bruk.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 142 kvm
- Totalt BRA: 142 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 19 kvm

Bruksarealet fordeler seg som følger:

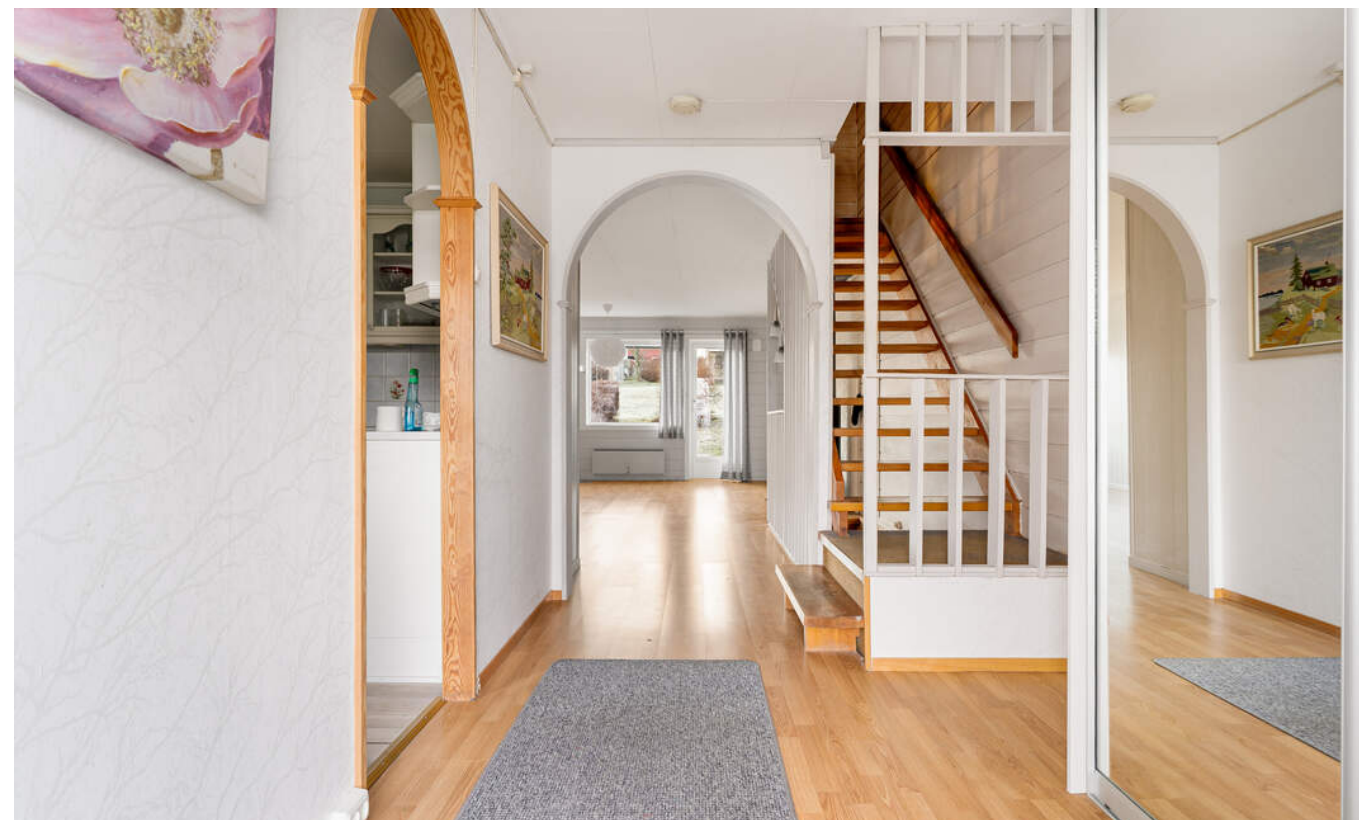
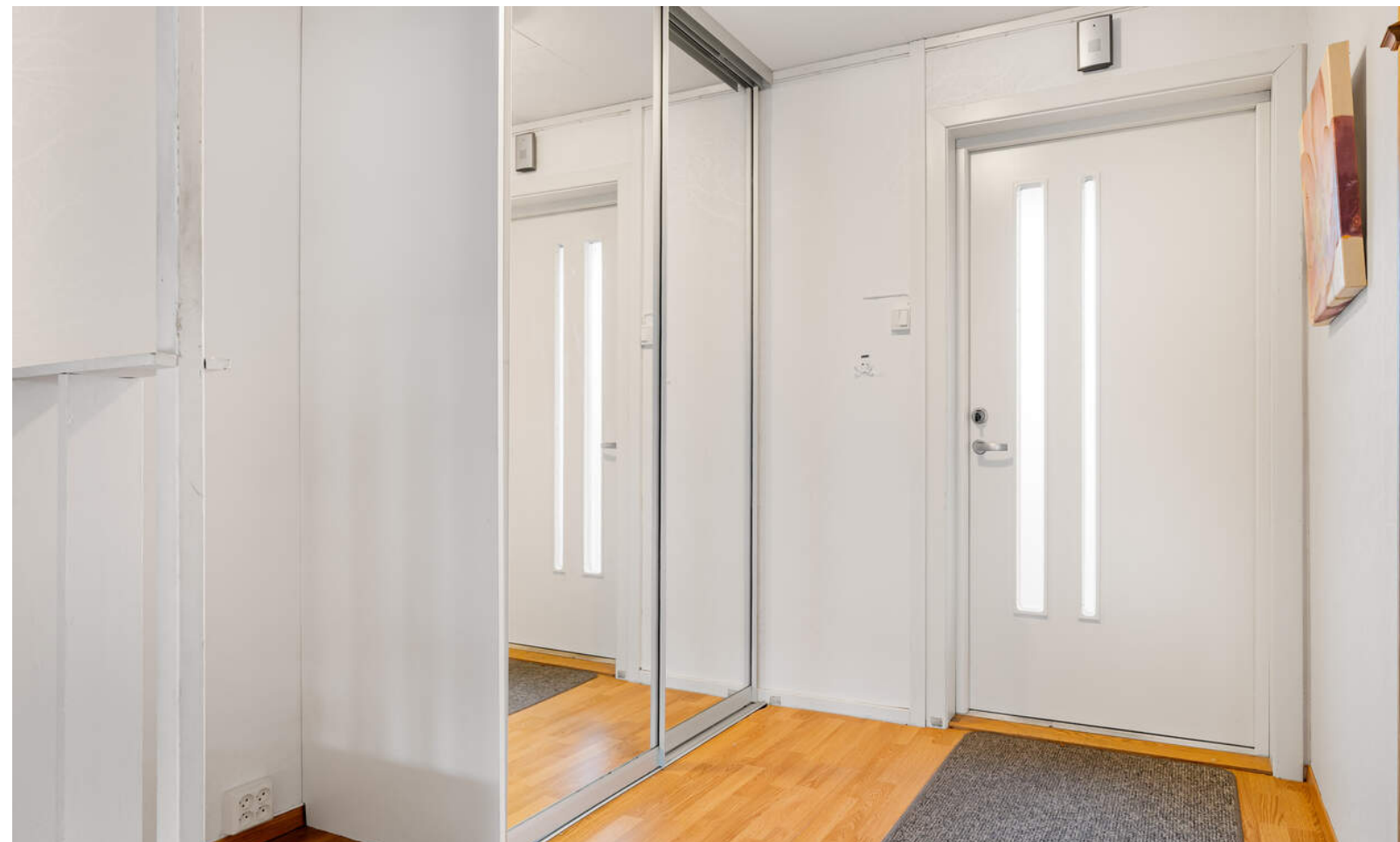
Kjeller - 46 kvm
1. etasje - 48 kvm
2. etasje - 48 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

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: 1
TG1: 9
TG2: 15
TG3: 1
TG-IU: 1



**Bygningsdeler med TG3****Trapp**

Vangen inn mot veggen i kjellertrapp har løsnet i fra gulvet i 1. etasje. Det anbefales på generelt grunnlag en oppgradering av personsikkerheten mtp. rekkverk etc, opp til dagens referanse standarder. (Estimerte utbedringskostnader 10 000 - 50 000).

Bygningsdeler med TG2**Drenering**

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for drenerings tilstand.

Rom under terreng

Det registreres feil oppbygging av utelettet vegg med bruk av dampsperre i vegg.

Terrasse

TG ut i fra alder og beskaffenhet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Det ble stedvis registrert noe hellingsavvik - skjevheter i gulv/bjelkelag. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig og skyldes erfaringsvis underdimensjonering av materialer, samt sig og setninger over tid. Det ble ikke registrert tegn på vesentlig svikt.

Kjøkken - overflater og innredning

TG ut i fra alder og beskaffenhet generelt.

Kjøkken - avtrekk

TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid.

Toalettrom

Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonene. TG ut i fra alder og beskaffenhet generelt.

Avløpsrør

Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.



Elektrisk
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Varmtvannsbereder
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Ventilasjon
TG ut i fra kun naturlig ventilasjon, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunkt.

Bad - overflater
Det måles fall mot sluk, men ikke nok i h.h.t. dagens referansestandard på 25 mm.

Bad - membran, tettesjikt og sluk
Videre bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk/avløp forutsettes.

Bad - ventilasjon
TG ut i fra kun naturlig ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
"2020: Lagt på baderomspanel på veggene og ny innredning."

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
"Kom inn fukt i kjeller fra drenering, som da ble utbedret i 1986."

I din bolig, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
"2011: I regi av borettslaget er det oppigjennom årene skiftet både tak og ytterpanel."

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
"2019: (1) Nye avløpsrør. (2) La inn plastduk i avløpsrørene."

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
"Skiftet ovn og satt opp ny pipe."



Oppvarming
- Elektrisk
- Vedfyring

Energimerking
Energimerke F og oppvarmingskarakter ORANSJE

Strømstøtteordning
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



PRAKTISK KJØKKEN

Lyst og romslig kjøkken adskilt fra stuen, med rikelig skap- og lagringsplas.







SOVEROM - 7,5KVM



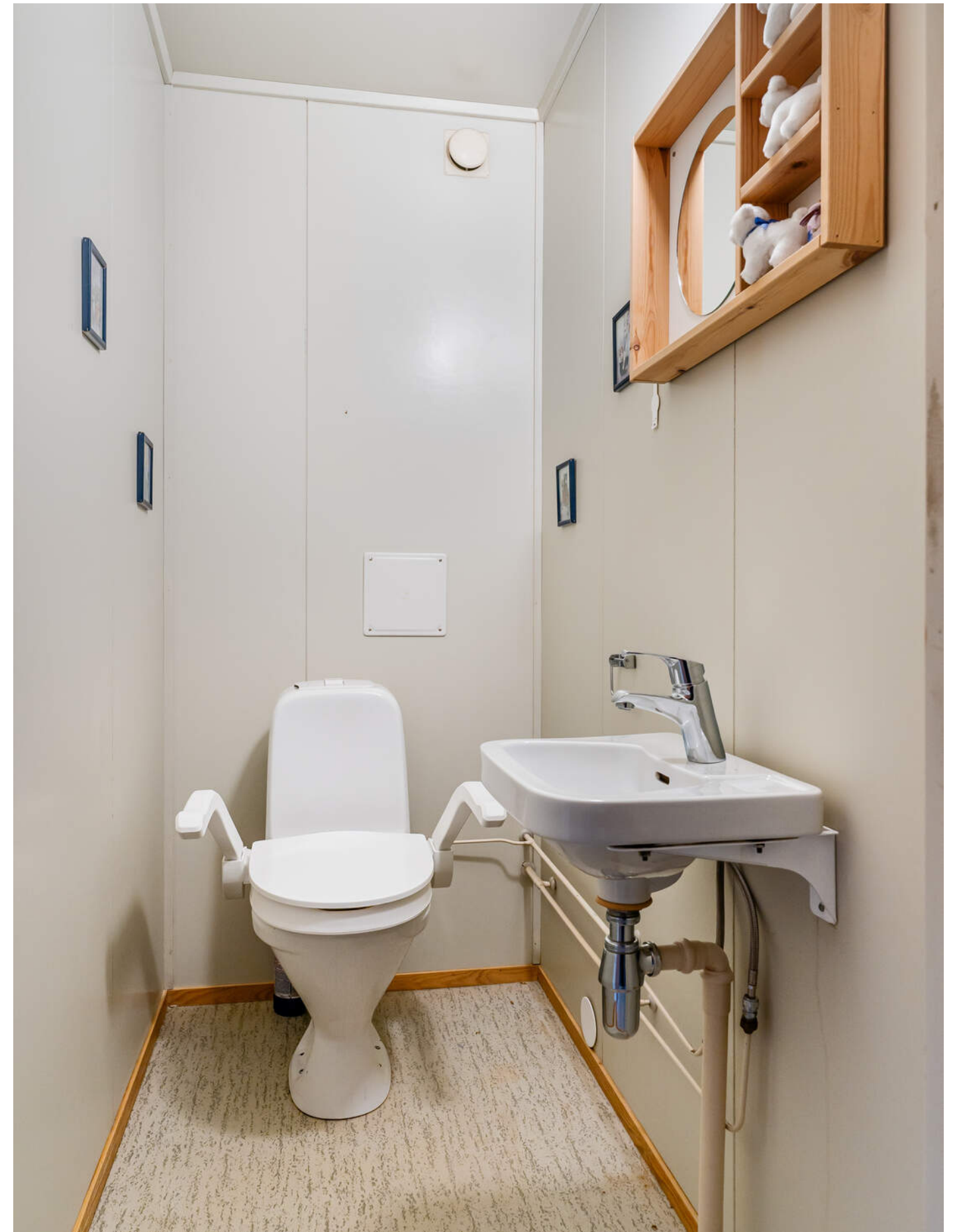
SOVEROM - 9,5 KVM





SOVEROM - 15,5 KVM





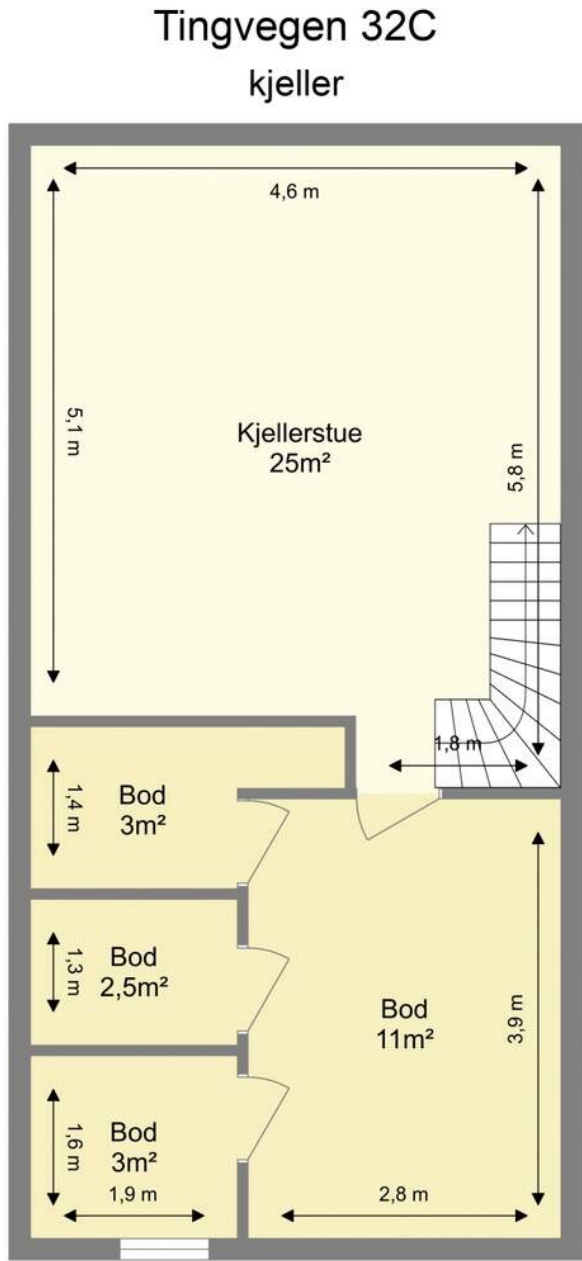


KJELLER

Kjelleren er godkjent som bodareal og gir rikelig med plass til lagring, hobby eller praktisk bruk. Etasjen rommer flere boder i varierende størrelse, som gir fleksible lagringsmuligheter tilpasset ulike behov.

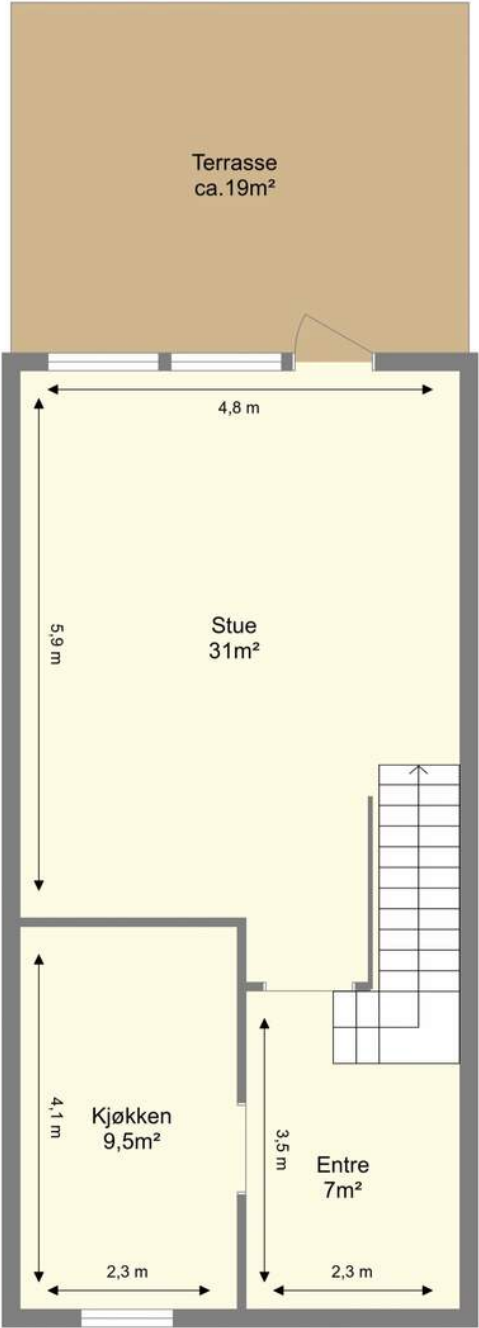


PLANTEGNINGER



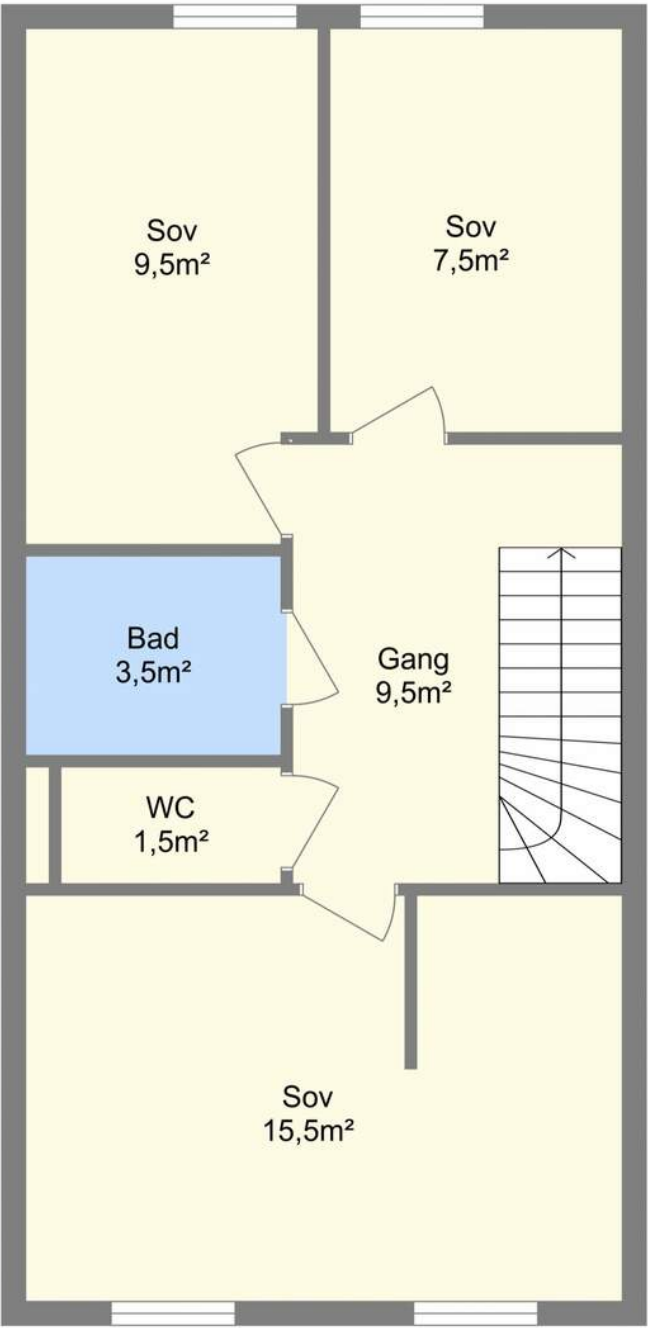
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Tingvegen 32C
1.etg



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.

Tingvegen 32C
2.etg



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

Tomten
Felles tomt på 46 706 kvm iht. matrikkelutskrift mottatt av kommunen.

Utstyr
- Garderobeskap
- Oppvaskmaskin
- Komfyr

Borettslaget
Tingsletta Borettslag
Orgnr.: 948764903
Andelsnr.: 237

Borettslagets hjemmeside:
<http://www.tingsletta.no/>

Tingsletta borettslag er ett populært borettslag med tilbaketrukken beliggenhet på Strindheim. Borettslaget består av 242 rekkehusleiligheter i Tingveien, Stallmesterveien og Fjøsmersterveien.

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.

Borettslagets økonomi per 31. desember 2024

- Årsresultat kr (-) 18 786 060,- 9 13
- Disponible midler kr 1 973 208,-

Negativt årsresultat skyldes periodisk vedlikehold av bygningsmassen, deriblant maleprosjekt og garasje-/carportprosjekt.

Borettslagets vedlikeholdshistorikk
2019/2022: Rørfornyet bunnledninger i alle rekkehus
2022: Piperehabilitering & nye lekeplasser
2023/2025: Malt fasader i Tingvegen

Fremtidig vedlikehold

Det fremkommer av årsmeldingen for 2024 at det har vært mange lekkasjer fra tak de siste årene. Dette medfører mange forsikringssaker og en risiko for at forsikringen blir betydelig dyrere, i tillegg til at utbedring av skadeårsak koster en del penger. Det kan bety at skifte av tak er nødt til å prioriteres i de kommende årene, og at andre tiltak, som ikke er like kritisk, må vente. Styret jobber sammen med eksterne rådgivere for å få til en best mulig plan for prioritering og gjennomføring av tiltak.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er forhåndsprøvd og 9 stk. meldte sin interesse før fristen løp ut. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Andelseiere som holder husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid. Borettslaget har egne retningslinjer for utekatt, vedlagt salgsoppgaven.

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf
Polisenummer: SP0005400673
Innboforsikring tegnes av den enkelte andelseier.

Sikringsordning

Andelseiere er ansvarlig for å for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 438 831 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 755 324 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader per 1. januar 2026 kr 7 357,-
Felleskostnader inkluderer: Renter og avdrag på fellesgjeld, tv, internett, kommunale avgifter, renhold, vedlikehold, vaktmestertjenester m.m

NTE/Altibox varslet at månedskostnaden for tv/internett øker fra 471 til 476 kr/mnd fra mars 2026. Dette utgjør en økning på 3,5% og er i henhold til konsumprisindeks (KPI).

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld per 16. oktober 2025 kr 433 700,-
Andel fellesformue per 31. desember 2024 kr 8 167,-

Lånevilkår

Borettslaget har en samlet gjeld på kr 104 603 217 per 16. oktober.

Gjelden fordeler seg på to lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 90517346135
Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån: 2 terminer per år.
Rentesats per 16.10.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 16.10.2025: 85 543 843
Andel av saldo: 354 678
Første termin: 30.06.2024
Første avdrag: 30.06.2025
Siste termin 31.12.2047
Flytende rente

Lånenummer: 90517373752
Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån: 2 terminer per år.
Rentesats per 16.10.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49
Saldo per 16.10.2025: 19 059 374
Andel av saldo: 79 023
Første termin: 30.12.2024
Siste termin 30.12.2049
Flytende rente

Faste løpende kostnader

I tillegg til de månedlige felleskostnadene kommer kostnader til strøm og innboforsikring. Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 1 500 kWh.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger en attest datert 4. november 1974 som sier at rekkehuset er oppført i samsvar med tegninger stemplet behandlet 22. august 1973. Videre foreligger det ferdigattest for fasaderehabilitering datert 19. august 1999. 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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot de byggegodkjente tegningene og det bemerkes at rom benevnt som kjellerstue opprinnelig er godkjent som bodareal. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. 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.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt 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.

Diverse

(1) Eiendommen er lett rengjort til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort til overtakelse. Dette aksepteres ved budinnleggelse.

(2) Det gjøres oppmerksom på at borettslaget forbereder en dreneringsjobb som vil pågå gjennom vinteren og våren. Arbeidet utføres for å sikre god grunnvannshåndtering og forhindre fuktskader i bygningsmassene. Hvilke rekker som prioriteres til drenering styres av avdekket fuktproblematikk i de ulike rekkene. I denne omgang er det fire rekker med fuktproblematikk som skal drenes, blant disse Tingvegen 32. Arbeidet starter i november og er estimert ferdigstilt innen påske 2026. Tilbakeføring og remontering av plattinger vil foregå etter påske, eller når telen har gått ut av bakken. Plattinger som viser tegn til råte eller er i for dårlig stand til å monteres, vil bli fjernet og området planert med grus. Beboere må i så fall selv stå for ny platting.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant i andelen for opptil 2G (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.

Reguleringsmessige forhold

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 3, i et område avsatt til nåværende sentrumsformål, blå/grønnstruktur og framtidig bebyggelse og anlegg. Gjeldende regulering for eiendommen er r1083i datert 7. oktober 1973. Reguleringsformålet er bolig. Planforslag i nærområdet:

r20240028 - Kong Øysteins veg, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25
Planarbeidet gjelder detaljregulering av en tomt på Bromstad, mellom Kong Øysteins veg, Bromstadvegen og Bromstadekra. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av et nytt kvartal på Bromstad. Foreslått utbygging består av boligbebyggelse, forretning/tjenesteyting og parkering i kjeller. I tegninger er det vist en høy sokkel som strekker seg over to etasjer mot Bromstadvegen og Kong Øysteins veg. Inklusive soklene vil boligbebyggelsen ha høyder mellom fem og åtte etasjer.

r20180055 - Leangenområdet
Det er igangsatt planleggingsarbeid på Leangen med Tungavegen 1, Leangen idrettsområde og deler av Travbanevegen og Gildheimsvegen.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 237 Orgnr. 948764903 i Trondheim kommune

Vei/vann/avløp

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 990 000,- (Prisantydning)
433 700,- (Andel av fellesgjeld)

5 423 700,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring (forkjøpsrett))
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

18 396,- (Omkostninger totalt)

5 442 096,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon

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

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte 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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no.

Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge

med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Per Erik Skaug

Finansiering

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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, markedsføringspakke kr 21 100,-, grunnbokskutskifter kr 250,-, visning kr 2 950,- pr stk, prospekter kr 2 500,-, kredittkostnad kr 3 000,-, e-signeringskostnad kr 500,-, overtakelse kr 2 000,- og salgsgaranti kr 10 000,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 20 333,-. Utleggene omfatter tinglysing av sikringsobligasjon, opplysningsgebyr til forretningsfører, oppgjørskostnad, foto og kommunal informasjon. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget, med unntak av kostnadene til takstmann og kommunal informasjon. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer det evt. kostnader for boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

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 samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Org.nr. 912 437 493

Ansvarlig megler: Christian Schjetne

Dato salgsoppgave
26.12.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Tingvegen 32C, 7046 TRONDHEIM

18 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Tingvegen 32C

Tingvegen 32C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1985

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Siden 1985

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Skaug, Per Erik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Sikringsskap flyttet fra gang til kjeller.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Vintervoll

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2017

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vintervoll

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Vintervoll

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, 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

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2019

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye avlopsrør.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
TT teknin

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid



13.2.2

Årstall
2019

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
La inn plastduk i avloprørene.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
TT teknik

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Skiftet ovn og satt opp ny pipe.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95720896

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Skaug, Per Erik	2025-12-18

Identification

 Skaug, Per Erik

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Skaug, Per Erik	18/12-2025 17:13:01	BANKID

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

Tingvegen 32C 7046 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1974

BRA: 142 m²

BRA-i: 142 m²

Rapportdato: 25.12.2025 (Gyldig til 25.12.2026)

Samlet vurdering

TG-01

TG-19

TG-215

TG-31

TG-IU1

Supertakst

GNR: 13 BNR: 96 ANR: 237

Morten Jønland
Takst-Forum Trøndelag AS

morten@tft.no
95237535

Tingvegen 32C
7046 Trondheim

Vedlegg

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.

Supertakst

Tingvegen 32C, 7046 Trondheim

2 av 19

64TINGVEGEN 32C

PROAKTIV.NO65

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38559>

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 håndverkene som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Trapp	Vangen inn mot veggen i kjellertrapp har løsnet i fra gulvet i 1.etg.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.
Rom under terreng	Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspørre i veggen.
Balkong, terrasse, platting	TG ut i fra alder og beskaffenhet.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det ble stedvis registrert noe hellingsavvik - skjevheter i gulv/bjelkelag. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig og skyldes erfaringsvis underdimensjonering av materialer, samt sig og setninger over tid. Det ble ikke registrert tegn på vesentlig svikt.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG ut i fra alder og beskaffenhet generelt.
Kjøkken - Avtrekk	TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid.
Toalettrom	Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonene. TG ut i fra alder og beskaffenhet generelt.
Avløpsrør	Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.
Elektrisk	Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.
Varmtvannsbereder	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Ventilasjon	TG ut i fra kun naturlig ventilasjon, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunkt.
Våtrom - Overflater	Det måles fall mot sluk, men ikke nok i h.h.t. dagens referansestandard på 25mm.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Videre bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk/avløp forutsettes.
Våtrom - Ventilasjon	TG ut i fra kun naturlig ventilerings.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.

Lovlighet / HMS	
	Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
	Alt areal i kjeller er på oversendte tegninger i fra kommunalt arkiv, kun inntegnet som bod-arealer (S-rom). Det er ikke inntegnet - godkjent kjellerstue/oppholdsrom (P-rom). Omgjøring i fra S-rom til P-rom vil normalt være et søknadspiktig tiltak.
	For øvrig ingen vesentlige avvik ifht. godkjente tegninger.
	Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter
	Oppholdsrom i kjeller - kjellerstue har ikke vinduer som tilfredsstiller krav mtp. rømning og dagslysflate.

4. Informasjon om oppdraget	
Befaringsdato	Rapportdato
18.12.2025	25.12.2025

Hjemmelshavere	
Navn:	Per Erik Skaug
Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja	

Informasjon om bygningssakkyndig	
Navn:	Morten Jønland
Telefon:	95237535
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS
Epost:	morten@tft.no
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
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. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av alle bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.	

Informasjon om boligen	
Adresse:	Tingvegen 32C, 7046 Trondheim
Kommunenr:	5001
Gårdsnr:	13
Bruksnr:	96
Seksjonsnr:	Andelsnr: 237
Leilighetsnr:	
Festnr:	
Byggeår:	1974
Boligtype:	Bolig
Generell beskrivelse av boligen: Rekkehus er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer 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 byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Bygning: Hovedbygg					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	46	46	0	0	0
1. etasje	48	48	0	0	19
2. etasje	48	48	0	0	0
Totalt m²	142	142	0	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	46	25	21	Kjellerstue.	4 boder.
1. etasje	48	48	0	Stue, kjøkken, entre.	
2. etasje	48	48	0	3 soverom, bad, toalett, gang.	
Totalt m²	142	121	21		

Kommentar til arealberegning	
Rombenevnelser er gjort i h.h.t dagens bruk, uten hensyn på forskriftens krav.	

6. Hovedrapport

6.1 Drenering	
Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	

6.2 Grunnmur og fundament	
Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	

6.3 Rom under terreng	
Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventiltert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Rommene har ingen ventilering.	
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørrking.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG ut i fra alder og beskaffenhet.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen ved gitte værforhold ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilt.	
Ingen vesentlige avvik registrert på synlige deler av konstruksjonene.	

6.10 Taktekking

Type tkking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking er ca. 20 år gammel. Opplyst av eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Ingen vesentlige avvik registrert på synlige deler av konstruksjonen.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det ble stedvis registrert noe hellingsavvik - skjevheter i gulv/bjelkelag. Skjevheter i eldre gulv er ikke uvanlig og skyldes erfaringsvis underdimensjonering av materialer, samt sig og setninger over tid. Det ble ikke registrert tegn på vesentlig svikt.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.14 Kjøkken

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det ble ikke registrert fukt/skader i utsatte soner.	
TG ut i fra alder og beskaffenhet generelt.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG ut i fra alder og forventet gjenværende brukstid.	

6.15 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Alt areal i kjeller er på oversendte tegninger i fra kommunalt arkiv, kun inntegnet som bod-arealer (S-rom). Det er ikke inntegnet - godkjent kjellerstue/oppholdsrom (P-rom). Omgjøring i fra S-rom til P-rom vil normalt være et søknadspliktig tiltak.	
For øvrig ingen vesentlige avvik ifht. godkjente tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Oppholdsrom i kjeller - kjellerstue har ikke vinduer som tilfredsstiller krav mtp. rømning og dagslysflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonene. TG ut i fra alder og beskaffenhet generelt.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendige tretrapper i åpen utførelse.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Vangen inn mot vegg i kjellertrapp har løsnet i fra gulvet i 1.etg.	
Rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav mtp. høyde og lysåpninger m.m.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring - innfesting av trappevange må påregnes.	
Det anbefales på generelt grunnlag en oppgradering av personsikkerheten mtp. rekkverk etc, opp til dagens referanse standarder.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.	
Avløpsanlegg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. (TG-2)	
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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
200L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er basert på naturlig ventilering via åpningsvinduer - klaffventiler.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG ut i fra kun naturlig ventilasjon, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunkt.	

6.23 Våtrom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det måles fall mot sluk, men ikke nok i h.h.t. dagens referansestandard på 25mm.	
Anbefalte tiltak overflater	
Videre bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk/avløp forutsettes.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Videre bruk av tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk/avløp forutsettes mtp. alder og nevnte forhold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, servant og servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG ut i fra kun naturlig ventilering.	
Det anbefales at alle våtrom har mekanisk avtrekk med tilluftsmulighet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales at alle våtrom har mekanisk avtrekk med tilluftsmulighet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

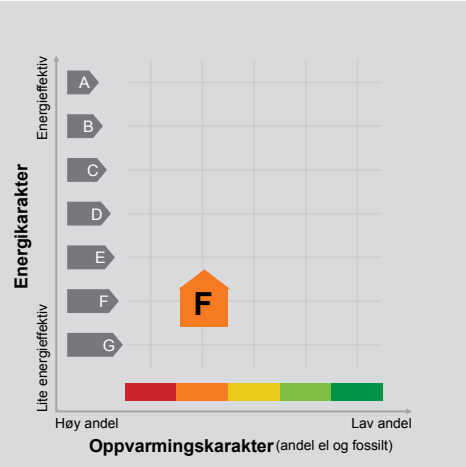
6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse	Tingvegen 32C
Postnummer	7046
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	96
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182183547
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242930
Dato	25.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
 - Fyr riktig med ved
 - Slå el.apparater helt av
 - Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



**Vedtekter
for Tingsletta Borettslag org nr. 948 764 903
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB**

vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.12.1972,
sist endret 30.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tingsletta Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundrede.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Arbeider i eller utenfor egen andel som påvirker/berører borettslagets felles bygningsmasse, arealer og anlegg er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret eller generalforsamlingen.

(5) Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer/installasjoner på utvendig fasade eller utomhus arealer, må det på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke. Dette gjeler bl.a. slikt som oppsett/endring av platting/terrasse og levegg. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer vilkår og ansvar for tiltaket slik det fremgår av dette pkt 4-1 og pkt 5-1 (9) og (10).

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som sol/vindavskjerming og belegning, må ved borettslagets rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som installasjonene tilhører.

(7) Tiltak på fellesareal/-bygningmasse som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter og/eller styrets godkjenning, skal andelseier selv og for egen regning sørge for enten å rette eller fjerne.

(8) 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.

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

(10) Andelseier må ha styrets forhåndsgodkjenning for alle tiltak på borettslagets fellesareal og fellesanlegg. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer.

(11) Andelseiere kan bygge bod på forsiden eller baksiden av boligen, ikke mer enn 1,5 meter på utsiden av linjen fra gavl. Bod på enden av rekkehus tillates ikke.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Det er den enkelte andelseiers sitt ansvar og risiko å foreta eventuell utbedring av råkjeller ved å etablere kjellerstue, våtrom etc. Andelseier har selv ansvaret for vedlikeholdet av sin ombygde kjeller. Dette gjelder også vedlikeholdet som skyldes dårlig drenering.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Andelseiere som har valgt/velger å fjerne pipe i boligen har det fulle kostnadsansvar ved ev. reetablering

(8) Vedlikeholdsansvaret for sluk og rør/ledninger i bærende konstruksjoner legges til andelseier. For rør gjelder dette fra og med at alle avløpsrør, borettslaget har ansvar for, i borettslag er fornyet.

(9) Den enkelte andelseier bærer ansvar for vedlikehold og evt. merkostnader knyttet til ombygging, utbygging og øvrige endringer på opprinnelig bygningsmasse.

(10) Andelseiere som bl.a. iht pkt 4-1 har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder balkong, bærer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket nå og for fremtiden. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og

alle utgifter som egen andel og evt øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Ansvar et i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvar et følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.

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

(12) Andelseier kan ved behov benytte borettslagets bygningsforsikring på skader som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar mot å betale egenandelen

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange 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.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Gjennomgang av styre sin årsrapport/årsmelding
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Digitale møter

Nye regler om digitale møter og elektronisk signering (nye regler fra 1.4.21).

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR TINGSLETTA BORETTSLAG VEDTATT AV GENERALFORSAMLING - 30. MAI 1988.

Sist endret av generalforsamlingen 09. juni 2021

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET!

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 borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem. Som en del av husordensreglene gjelder tildelingsregler for garasje, retningslinjer for søknad om bruksoverlating (framleie) og regler for dyrehold.

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på borettslagets grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Andelseiere som holder 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. Borettslagets regler om utekatter skal respekteres.

PARKERING

Andelseiere skal parkere på henviste plasser/garasje. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig pålessing og avlessing. For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må de som er tildelt garasje eller egen plass bare benytte denne. Respekter skiltingen. Feilparkering kan medføre borttauing.

AVFALL

Søppelcontainere er kun beregnet for husholdningsavfall. Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte. Pakk avfallet godt inn før det kastes. Unngå brannfarlig avfall.

RO OG ORDEN

Unngå unødige bråk i leilighet, trapper og ganger, og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Det skal være stilt i borettslaget mellom kl 2300 og 0600. Unngå høyrøstet tale og bilkjøring i dette tidsrommet.

Støyende arbeider i boligen (oppussing, renovering mv.) kan kun foregå på hverdager mellom kl. 07.00 og 20.00. De nærmeste nabo(er) skal varsles i forkant av slikt arbeid. Arbeid i helgedager fra 12.00 til 18.00 er tillatt forutsatt at de nærmeste nabo(er) samtykker. Støyende arbeider på helligdager er ikke tillatt.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl. 2200.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer. Heng heller ikke ut klær på søn- og helligdager, eller utvendig på balkongene.

BRUK AV LEILIGHETEN

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstida slik at vann/avløpsrør ikke blir frostska-

det. Bruksoverlating av leilighet og garasje er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Send først begrunnet søknad til styret eller TOBB. La aldri eventuell leietaker flytte inn før leieforholdet er godkjent.

Sett ikke opp levegger, parabolantenne e.l. før naboene er forespurt og styret har samtykket.

Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri bart lys i kjeller eller lofts-boder.

VEGGDYRSKONTROLL

Andelseier må straks melde fra til styret hvis det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr eller andre skadedyr i en leilighet, må andelseier for egen regning sørge for desinfeksjon uten ugrunnet opphold. Dersom borettsshaveren selv ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for eiers regning.

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 der.

Overtredelse av husordensreglene anses som vesentlig mislighold og kan føre til pålegg om salg jfr. vedtektene.

TIL ANDELSEIERNE I
TINGSLETTA BORETTSLAG

TILDELINGSREGLER FOR GARASJER I TINGSLETTA BL

Borettslaget har 126 frittstående garasjer i områdene:

A =	1 - 11	
	56 - 59	v/Tingvn. 1 - 3
B =	12 - 55	v/Tingvn. 9 - 15
C =	60 - 102	v/Tingvn. 6 - 16
D =	103 - 126	v/Fjøsmestervn. 2 - 10

I tillegg disponerer borettslaget for tiden 38 garasjer i Bromstadenga Borettslag. Disse garasjene kan søkes av ovennevnte beboere i: Tingsletta Borettslag
1. Botid, 2. Andelsnummer i TOBB. Ingen har bedre ansiennitet enn fra 26.01.1976.

TILDELING AV GARASJE

Informasjon om søknadsprosess finnes på borettslagets nettsider.

BYTTE AV GARASJE

Beboere som ønsker å bytte garasje, må sende inn søknad på samme måte som ved tildeling av garasje. Søknaden må da også inneholde hvilken garasje en vil bytte bort.

De beboere med garasje som ønsker å bytte, vil alltid prioriteres foran søkere uten garasje, uavhengig av botid og andelsnummer i TOBB. Ved bytte tildeles garasje etter:
1. Garasje-ansiennitet, 2. Botid

TINGSLETTA BORETTSLAG

TIL ANDELSEIERNE I
TINGSLETTA BORETTSLAG

RETNINGSLINJER FOR GODKJENNING AV BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)
I TINGSLETTA BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamlingen i Tingsletta Borettslag 29.05.1996, med endringer sist vedtatt på generalforsamling 09.06.2021.

1. Bruksoverlating av boligen krever forhåndsgodkjenning fra styret. Personer som andelseier tar opp i sin husstand regnes ~~ikke~~ som fremleier. Husstand = ektefelle, samboer, egne eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn, søsken, adoptivbarn som er adoptert før fylte 21 år, eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.
2. Andelseier må søke skriftlig på fastsatt skjema. Begrunnelsen for bruksoverlating og perioden det søkes for skal oppgis.
3. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (kortidsutleie).
4. Bruksoverlating vil normalt ikke bli innvilget dersom andelseier bor i annen bolig i Trondheim, dog gjøres unntak for folk som bor i tjenestebolig som de skal fraflytte i løpet av 2 år. Det kan også gjøres unntak dersom andelseier skal fraflytte boligen for godt, men ikke får solgt. Det skal godtgjøres at salg er prøvd.
5. Bruksoverlating vil normalt bli innvilget ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, militærtjeneste, utdanning, sykdom og lignende velferdsgrunner.
6. Bruksoverlating innvilges for **ett år** av gangen, men normalt ikke utover 3 år.
7. Dersom leietakeren ikke etterlever borettslagets vedtekter og regler, har styret rett til å tilbakekalle godkjenningen.
8. Bruksoverlating reguleres for øvrig av borettslagsloven kapittel 5 del II.
9. Vilkårene for godkjenning av bruksoverlating er at omkostningen til TOBB dekkes av andelseieren.
10. Styret kan fravike retningslinjene dersom det foreligger særlige sosiale årsaker.

TINGSLETTA BORETTSLAG
Styret

TIL ANDELSEIERNE I
TINGSLETTA BORETTSLAG

RETNINGSLINJER FOR BEBOERE MED UTEKATT

Vedtatt på generalforsamlingen den 29.05.1996, sist endret 09.06.2021.

1. Katten skal registreres, og borettslaget skal ha melding om kattene.
2. Det anbefales at kattene kastreres eller steriliseres.
3. Eierne av kattene pålegges i samarbeid med småbarnsforeldre å benytte egne midler i de nærmeste sandkassene o.l. for å hindre at disse brukes av kattene.

TINGSLETTA BORETTSLAG
Styret

Til beboerne i Tingsletta BRL

I løpet av vinteren vil det bli gjennomført dreneringsarbeid rundt følgende bygg:

- **Fjøsmeestervegen 20**
- **Tingvegen 12 og 32**
- **Tingvegen 31** – her dreneres kun inngangssiden, da øvrige sider er drenert tidligere.

Oppstart og fremdrift:

Arbeidet starter **mandag 17. november** ved Fjøsmeestervegen 20. Før selve dreneringen begynner, vil BP utføre forberedende arbeid som:

- Demontering av terrasser
- Fjerning av tørkestativ
- Klargjøring av området

Viktig: Alle hagemøbler må være fjernet fra plattingene før oppstart. BP trenger **10 meter fri bredde** ut fra husveggen under arbeidet.

En detaljert fremdriftsplan vil bli sendt ut før oppstart.

Tidsramme:

- Oppstart 17. november
- Dreneringsarbeidet er estimert ferdig **til påske**.
- Remontering av plattinger og øvrig tilbakeføring starter **etter påske**, eller når telen er borte fra bakken.

Viktig informasjon om plattinger og lysgraver:

- Plattinger som er råteskadet eller i så dårlig stand at de ikke kan monteres, vil bli fjernet og området planert med grus. Beboer må da selv sette opp ny platting.
- Lysgraver som er laget av tre, eller som ikke lar seg demontere og montere, vil beboerne få pris på ny lysgrav.

Busker og hekker: I noen tilfeller kan busker eller hekker måtte flyttes for å gi tilkomst. Dette gjøres kun dersom det er helt nødvendig. Skader kan oppstå, og vi håper på forståelse. Beboere vil bli kontaktet på forhånd dersom hekk må fjernes.

Riggplass: Riggplass for prosjektet blir ved volleyballbanen ved **Tingvegen 29**.

Tingsletta Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		7 597 296	13 799 760	7 598 000	10 244 000
Felleskostnader kapitaldel		8 963 496	0	8 962 000	8 900 000
Inntekter garasjer		0	84 400	0	1 300 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 330 032	1 245 816	1 306 800	1 367 800
Andre tillegg	1	30 744	30 744	30 700	30 700
Andre driftsinntekter	2	360 254	1 486 754	0	0
Sum driftsinntekter		18 281 822	16 647 474	17 897 500	21 842 500
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-47 658	-45 543	-45 600	-48 000
Styrehonorar		-338 000	-323 000	-338 000	-354 900
Avskrivninger		-361 848	-331 098	-331 098	-331 098
Forretningsførerhonorar		-276 954	-268 806	-277 000	-287 000
Honorar administrative tjenester		-45 907	-44 312	-43 500	-45 100
Eksterne honorar	4	-78 558	-31 469	-83 000	-85 000
Kontingent boligbyggelag		-120 250	-108 900	-118 000	-130 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-101 965	-153 908	-163 000	-66 000
Vaktmestertjenester		-783 497	-775 550	-600 000	-750 000
Løpende vedlikehold	6	-364 721	-372 169	-500 000	-500 000
Periodisk vedlikehold	7	-20 809 025	-22 213 561	-30 000 000	-3 700 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 302 596	-1 257 905	-1 312 200	-1 380 700
Forsikring		-1 532 795	-1 498 711	-1 652 000	-1 728 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 986 556	-2 638 630	-2 640 000	-2 900 000
Eiendomsavgifter		-2 243 346	-2 201 021	-2 311 000	-2 355 000
Festeavgift		0	55 755	-56 000	-56 000
Energi, felles		-79 058	-73 593	-90 000	-90 000
Andre driftsutgifter	8	-265 127	-82 852	-75 000	-75 000
Sum driftskostnader		-31 737 860	-32 365 271	-40 635 397	-14 881 798
DRIFTSRESULTAT		-13 456 038	-15 717 797	-22 737 897	6 960 702
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		493 757	339 861	10 000	30 000
Finanskostnader		-5 823 780	-3 568 781	-6 089 000	-5 840 500
Netto finansposter		-5 330 022	-3 228 920	-6 079 000	-5 810 500
Resultat før skattekostnad		-18 786 060	-18 946 717	-28 816 897	1 150 202
Ordinært resultat etter skatt		-18 786 060	-18 946 717	-28 816 897	1 150 202
ÅRSRESULTAT	9, 13	-18 786 060	-18 946 717	-28 816 897	1 150 202
Disponering av totalresultat:		-18 786 060	-18 946 717	-28 816 897	1 150 202
Overført fra annen egenkapital		-4 480 692	-18 946 717	0	0
Overført til udekket tap		-14 305 369	0	0	0

Org.nr: 948 764 903 - 43

Tingsletta Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 14	96 049 563	96 049 563
Garasjer	10, 14	2 666 250	0
Andre anleggsmidler	10	1 925 119	2 253 217
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 12	316	316
Sum anleggsmidler		100 641 248	98 303 096
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	12 973	675 414
Periodiserte kostnader	11	1 707 568	1 732 143
Andre fordringer	11	-10 000	-3 000
Mellomregning Klare Finans	11	220 439	264 237
Opptjente renter	11	493 757	219 544
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 919 027	3 758 035
Sum omløpsmidler		5 343 764	6 646 373
SUM EIENDELER		105 985 012	104 949 469

Org.nr: 948 764 903 - 43

Tingsletta Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13	24 200	24 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	-14 305 369	4 480 692
Sum egenkapital		-14 281 169	4 504 892
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	105 789 825	81 988 299
Borettsinnskudd	14, 16	11 105 800	11 105 800
Andre innskudd	14, 16	0	4 500
Sum langsiktig gjeld		116 895 625	93 098 599
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 995 712	6 869 046
Forskudd kunder		210 271	123 220
Påløpte renter		0	307 962
Påløpte kostnader		164 573	108 046
Annen kortsiktig gjeld		0	-62 296
Sum kortsiktig gjeld		3 370 556	7 345 978
Sum gjeld		120 266 181	100 444 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 985 012	104 949 469
Pantstillelser	14	116 895 625	93 094 099

Sted: _____, dato: _____

Henning Hårstad Leder	Andreas Joelsson Styremedlem	Maria Therese Bergan Styremedlem
Kari Sagmo Styremedlem	Nora Johansen Kolshus Styremedlem	

Tingsletta Borettslag - Noter 2024

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

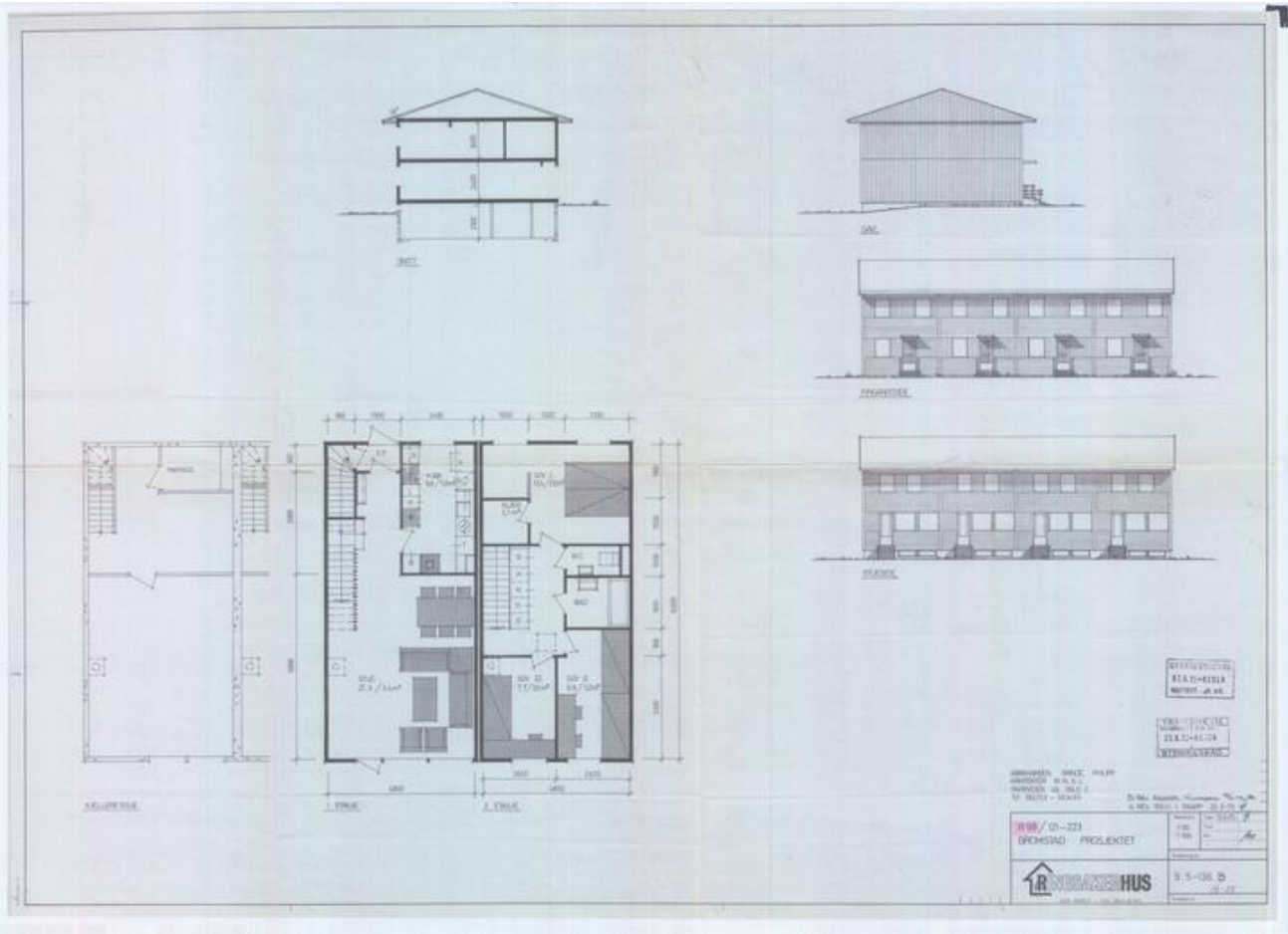
	2024	2023
Leiekostnader	114	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	49 460	26 003
Kontorrekvisita, trykksaker	1 738	124
Drift maskiner	4 390	0
Gaver	0	2 610
Kostnader vedr. styrearbeid	2 171	772
Generalforsamling/årsmøte	3 786	13 123
Kurskostnader	0	2 400
Bankgebyrer	943	1 182
Andre gebyrer	11 233	12 888
Tilskudd bomiljø	12 060	9 767
Hjemmeside/internett/TV-abo	11 458	6 803
Dagligvarer	6 594	127
Andre kostnader	161 160	7 054
Sum andre driftsutgifter	265 127	82 852

Andre kostnader gjelder utbetaling av garasjeinnskudd i forb. med riving og bygging av nye garasjer/carporter.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	-699 605	7 363 594
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-18 786 060	-18 946 717
Tilbakeført avskrivning	361 848	331 098
Tilgang av anleggsmidler	-2 700 000	0
Opptak lån	44 436 833	114 967 000
Avdrag lån	-20 635 307	-106 268 238
Utbetalt innskudd	-4 500	-156 000
Overført øremerkede midler	0	-30 341
Uttak øremerkede midler	0	2 040 000
Årets endring i disponible midler	2 672 813	-8 063 199
Disponible midler i periodens slutt	1 973 208	-699 605
Øremerkede midler garasjer 01.01.	316	2 009 975
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	0	30 341
Årets uttak fra garasjer	0	-2 040 000
Totale øremerkede midler i periodens slutt	316	316
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 973 525	-699 289





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 prioritert dine klare.

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Tingvegen 32C, 7046 TRONDHEIM. Gnr. 13, bnr. 96, andelsnr. 237, org.nummer 948764903 i Tingsletta Borettslag, oppdragsnr.: 52250193
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47 86 01 03, e-post: cs@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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyerelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Christian Schjetne

Partner / Eiendomsmegler

47 86 01 03

cs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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