PROAKTIV



Spennende oppussingsmulighet med sentral beliggenhet

UDBYES GATE 11D



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Udbyes gate 11D, 7030 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 404, bnr. 408, andelsnr. 26, org.nummer 948657015 i SPORVEIEN BORETTSLAG

Prisantydning: 2.800.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 109.162,-

Totalpris: 2.927.958,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1947

Rom/soverom: 3/2

BRA: 86 m²

BRA-i: 73 m²

BRA-e: 13 m²

TBA: 4 m²

Etasje: 1. etasje

Garasje/Parkering: Det følger ikke fast parkeringsplass med andelen. Ifølge forretningsfører disponerer borettslaget 29 parkeringsplasser med motorvarmer, men styreleder opplyser at det totalt skal være 44 p-plasser.

Tomt: 3140.3 m² fellestomt for borettslaget

Felleskostnader pr. mnd.: 6.154,-

Felleskostnader inkl.: Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, tv/internett, driftskostnader, renhold, vedlikehold, oppvarming, varmtvann m.m.

Energimerke: Lyseoransje E

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
5 Leder/megler
7 Kontorets side
8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen
18 Boligen i bilder
34 Plantegninger
36 Kjerneinformasjon
42 Vedlegg
43 Egenerklæring
46 Tilstandsrapport
58 Energiattest
60 Vedtekter
68 Ordensregler
69 Regnskap
80 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Veldig fornøyd med megler."

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

Marita Sætran | Boligselger 2025

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

Kurt Helge Gladsø | Boligselger 2025

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

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

Anita Elene Berntsen | Boligselger 2024

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

Mona Rønning | Boligselger 2025

"Vi er veldig fornøyde med Proaktiv som eiendomsmegler."

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

Tormod Stenersen | Boligselger 2024

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

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

Thomas Angelvik | Boligselger og boligkjøper 2023

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

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

Bo Yuan | Boligselger 2024

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

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

Hildegunn Håbrekke | Boligselger 2023

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

Rolf Asbjørn Bromstad | Boligselger 2024

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

Daglig leder: **Steinar Skaanes**



Steinar Skaanes
Daglig leder
Mobil: 970 59 239
E-post: steinar@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon:
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

VELKOMMEN TIL VISNING

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

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

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

Sentral 3-roms leilighet med balkong. Høy 1. etasje. Oppussingsbehov. Fjernvarme & varmtvann inkl. Nært NTNU & St. Olavs

Er du på utkikk etter et oppussingsprosjekt med sentral beliggenhet?

Da bør du se nærmere på Udbyes gate 11D! Midt i hjertet av Elgeseter finner du denne 3-roms leiligheten med spennende muligheter for den som ønsker å ta fatt på et oppussingsprosjekt.

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og har en romslig planløsning med to gode soverom, separat kjøkken og en overbygd, vestvendt balkong. Her bor du med kort vei til NTNU Gløshaugen, St. Olavs hospital og sentrum.

Verdt å merke seg:
- Kommunale avgifter, tv/internett, varmtvann, fjernvarme inkl. i felleskostnadene
- Gode bussforbindelser i nærområdet
- Mulighet for parkering i borettslaget
- Gode lagringsmuligheter med bod på loft og i kjeller
- Kort vei til fine turstier langs Nidelva



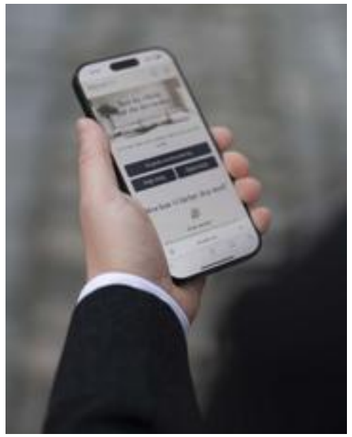
Daglig leder **Steinar Skaanes**

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

Lord Philip Chesterfield



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Nardo

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

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

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

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

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

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

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.



ELGESETER

Kommune: *Trondheim* / ***Område:*** *ELGESETER*

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
Elgeseter er et attraktivt og sentrumsnært boligområde som kombinerer et levende bymiljø med et bredt utvalg av servicetilbud, spisesteder og grønne rekreasjonsområder. Her bor du med det meste du trenger i hverdagen innenfor kort gangavstand, samtidig som Trondheim sentrum med sitt mangfold av butikker, restauranter og kulturtilbud ligger bare en spasertur unna.

For den som setter pris på en god kaffekopp eller en hyggelig helgefrokost, ligger Snurr Teknostallen i Professor Brochs gate kun to minutters gange fra leiligheten. Dagligvarehandelen er også enkel å få unnagjort, med både Bunnpris & Gourmet og Coop Extra innenfor tilsvarende gangavstand.



OFFENTLIG TRANSPORT

Hesthagen	2 min	
Totalt 22 ulike linjer	0.1 km	
Lerkendal stasjon	12 min	
Linje R70	0.9 km	
St. Olavs gate	21 min	
Linje 9	1.8 km	
Trondheim S	7 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	2.8 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Elgeseter	4 min	
PostNord	0.3 km	
Coop Extra Elgeseter	4 min	

VARER/TJENESTER

Trondheim Torg	19 min	
Sykehusapoteket i Trondheim	6 min	

SPORT

Finalebanen	5 min	
Fotball, sandvolley, lekeplass	0.4 km	
Alfred Larsens veg, Ballplass	9 min	
Ballspill	0.8 km	
High Energy Trondheim	8 min	
Impulse Tr.senter Lerkendal	9 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

NTNU Kjemi 3 bygget, Trondheim	8 min	
Kolbjørn Hejes vei 1D	9 min	





En kort spasertur over Elgeseter bru tar deg direkte inn til Midtbyen, hvor du finner alt fra populære handlegater og kjøpesentre til små nisjebutikker, hyggelige kaféer og et rikt restauranttilbud. Her ligger også Trondheim Torg, Torvet og Nordre gate, i tillegg til flere av byens kultur- og underholdningstilbud.

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

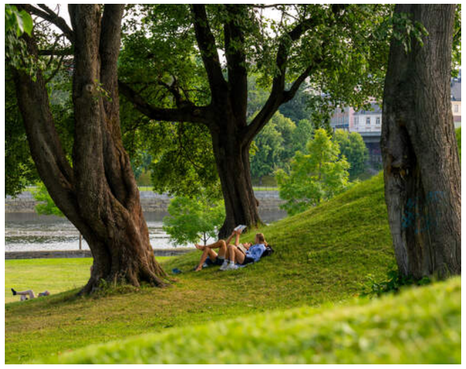
Bebyggelse
Området består hovedsakelig av lavblokker og bygårdsbebyggelse.

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

Barnehage/Skole/Fritid
Til tross for den sentrale beliggenheten er det kort vei til flere av Trondheims flotte grøntområder. Høyskoleparken ligger like i nærheten, med store plenarealer, gangstier og grønne omgivelser som innbyr til både rekreasjon og utendørsaktiviteter. En kort spasertur unna finner du også Marinen, idyllisk beliggende ved Nidelva nedenfor Nidarosdomen. Her samles byens innbyggere på fine sommerdager for å nyte solen, grille eller bare slappe av på gresset. Også Kristiansten festning er et populært utfartssted, med store grøntarealer og flott utsikt over byen.

BOLIGMASSE

100% blokk



For den treningsinteresserte byr nærområdet på et variert aktivitetstilbud. Ved Øya og Trondheim Spektrum finner du blant annet friidrettsanlegg, løpebane og fasiliteter for en rekke idretter. Nærheten til Nidelva og byens mange gang- og sykkelveier gir også gode muligheter for løpeturer og annen utendørstrening. Foretrekker du å trene innendørs, finnes det flere treningssentre i gangavstand, blant annet Sit Øya og 3T Teknostallen.

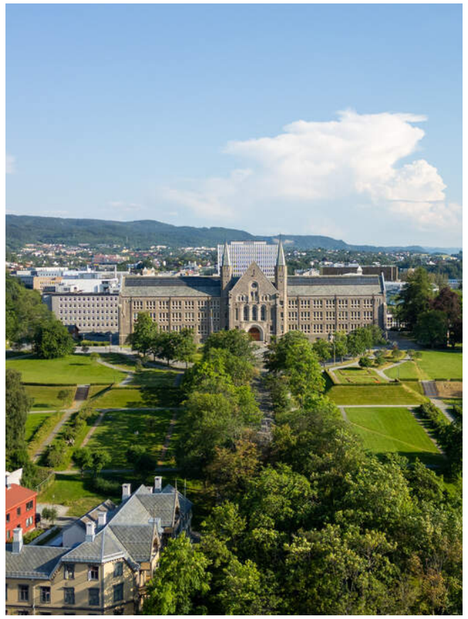
Beliggenheten er også svært praktisk for både studenter og ansatte ved flere av byens største utdanningsinstitusjoner og arbeidsplasser. Herfra er det gangavstand til NTNU Gløshaugen, Handelshøyskolen, SINTEF og St. Olavs hospital. Med gode kollektivforbindelser fra nærområdet er det også enkelt å komme seg til blant annet BI på Brattøra, Dronning Mauds Minne Høgskole og NTNU Dragvoll

SKOLER

Nidelven skole (1-10 kl.) 36 elever, 5 klasser	14 min 1.2 km
Singsaker skole (1-7 kl.) 290 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Birralee International School Trondheim (1... 293 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Berg skole (1-7 kl.) 269 elever, 18 klasser	20 min 1.5 km
Trondheim Katedralskole 600 elever, 21 klasser	17 min 1.5 km
Thora Storm avd. Adolf Øien 396 elever	17 min 1.5 km

BARNEHAGER

Øya barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Krinkelkroken barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Lerkendal barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km



Offentlig Kommunikasjon
Beliggenheten byr på svært gode kollektivforbindelser, med kort gangavstand til flere av byens viktigste bussforbindelser. Ved Studentersamfundet, som er et sentralt knutepunkt for kollektivtrafikken i Trondheim, går det hyppige bussavganger i både nord- og sørgående retning. Nærmeste holdeplass er Hesthagen, kun tre minutters gange fra boligen, som betjenes av en rekke busslinjer, blant annet linje 1, 2, 10, 11, 13 og 20. Flybussen har også trasé der med forbindelser til Trondheim lufthavn Værnes.

VELKOMMEN TIL UDBYES GATE 11D

Vi starter utendørs – leiligheten ligger fint til i 1. etasje med vestvendt orientering.

Parkering
Det følger ikke fast parkeringsplass med andelen. Ifølge forretningsfører disponerer borettslaget 29 parkeringsplasser med motorvarmer, men styreleder opplyser at det totalt skal være 44 p-plasser. Ledige plasser tildeles av styret etter boansiennitet.

Tomtestørrelse
3 140,30 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget.

Byggemåte
Leilighet i 1. etasje i boligblokk. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner av mur og betong. Etasjeskiller er av betongdekker. Utvendig fasader har pusset og malt urførelse. Vinduer har 2-lags glass. Takkonstruksjon har saltaksform.

Tilstandsrapport
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0
TG1: 2
TG2: 7
TG3: 3
Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken (overflater og innredning)
Kjøkkenet har overflater og innredning med høy slitasjegrad. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. På grunn av tilstanden må en oppgradering av kjøkkeninnredningen påregnes. Kostnadsestimat kr 100 000 - 200 000.

Kjøkken (avtrekk)
Det er ikke etablert avtrekk på kjøkkenet. Manglende avtrekk gir utilstrekkelig fjerning av matos og fuktighet fra matlaging. Etablering av avtrekksløsning bør prioriteres ved en fremtidig oppgradering av kjøkkenet. Kostnadsestimat under kr 20 000.

Baderom
Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjons fornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner r ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig. Kostnadsestimat kr 200 000 - 500 000.
Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører
Boligen har vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse og terrassedør med glass. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre isolerglass kan på sikt punktere eller miste isolasjonsevnen, noe som gir redusert varmeisolasjon og eventuell kondens mellom glassene. Det må påregnes utskifting av vinduene på sikt.

Balkong
Puss- og malingsavskallingen bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av betongoverflaten og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Toalettrom/innredning
Toalettrommet av eldre dato. Overflateslitasjen er i hovedsak av kosmetisk karakter, men ved videre bruk uten oppgradering vil slitasjen tilta og rommet vil på sikt ha behov for renovering.

Etasjeskille og gulv på grunn
Etasjeskillet er et betongdekke. Det er registrert ujevn overflate på gulvets overflatematerialer. Det er ukjent om det er gjort endringer på konstruksjonen etter byggeår. Avviket er i hovedsak estetisk, men gulvet kan trenge utretting dersom overflaten skal utbedres.

Avløpsrør
Avløpsrørene er utført i støpejern og plast. Det er ukjent om det er gjort endringer etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker funksjon videre, og tilstandsgraden er satt til TG 2. Det må derfor påregnes utskifting på sikt. Blir ikke rørene fornyet, er det økt risiko for lekkasjer over tid.

Vannledninger
Vannledningene er av kobber og av eldre dato. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som er grunnlaget for tilstandsgrad 2. Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Eldre rør innebærer økt risiko for lekkasjer, og utskifting må påregnes på sikt. Det anbefales jevnlig visuell kontroll av rørføringer, særlig ved skjøter, koblinger og overganger, for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Vannbåren varme
Boligen har vannbåren varme fordelt via radiatorer. Det er foretatt endringer i anlegget etter byggeår, men tidspunktet for dette er ukjent. Ved befaringen ble det registrert at enkelte radiatorer er av eldre dato. Eldre komponenter har normalt begrenset gjenværende levetid, og det må påregnes utskifting og vedlikehold over tid

Bygningssakskyndig
Just Roar Dragsten (befaringsdato: Fredag, 23. oktober 2026)



VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Midt i hjertet av Elgeseter finner du Udbyes gate 11D - en sentralt beliggende 3-roms leilighet med spennende muligheter for den som ønsker å ta fatt på et oppussingsprosjekt og skape noe eget. Her bor du med det meste innen rekkevidde, enten du setter pris på byens yrende folkeliv, hyggelige kafébesøk eller muligheten til å ha hverdagens gjøremål like i nærheten.

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje i et veldrevet borettslag, og representerer en fin mulighet for den som er på utkikk etter et oppussingsprosjekt med sentral beliggenhet. Standarden er gjennomgående eldre, og samtlige rom har behov for oppussing og modernisering. For den som ønsker å ta fatt på et oppussingsprosjekt, ligger det dermed gode muligheter til å sette sitt eget preg på leiligheten, med frihet til å velge både materialer, farger og innredning.

Fra inngangsdøren kommer man inn i en romslig gang med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre åpner leiligheten seg mot en stor stue med vestvendte vindusflater. Stuen har en praktisk utforming, med god plass til både en større sofagruppe og spisebord. Oppvarmingen skjer via radiatorer tilknyttet fjernvarme, hvor kostnadene er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong. Her kan man trekke ut i frisk luft og nyte solen når vær og årstid tillater det. Overbygget gir dessuten en lunere uteplass og noe skjerming mot vær og vind.

Det separate kjøkkenet har en romslig utforming og et stort vindu som gir rikelig med dagslys - et godt utgangspunkt for modernisering.

Leiligheten har to soverom, oppmålt til henholdsvis 12,5 kvm og 12,5 kvm. Begge rommene er av god størrelse og gir plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsninger.

I tillegg inneholder leiligheten et bad og et separat toalettrom.

Beliggenheten er utvilsomt en av leilighetens største kvaliteter. Fra Udbyes gate er det kort vei til NTNU Gløshaugen, St. Olavs hospital og Studentersamfundet, mens Trondheim sentrum ligger innen behagelig gangavstand. I nærområdet finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker, spisesteder og øvrige servicetilbud. Gode bussforbindelser gjør det dessuten enkelt å komme seg rundt til andre deler av byen.





Areal

BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 13 kvm
Total BRA: 86 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 4 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Borettslaget har to vaskeri i kjelleren. Vaskeriet er åpent for bruk av andelseierne og eventuelle leietakere alle dager fra kl. 08-21.

Oppvarming
- Fjernvarme
- Elektrisk

Info strømforbruk
Månedlige strømregninger er oppgitt til 325-390 kroner, som tilsvarer 3 900-4 680 kroner årlig.
Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

Info energiklasse
Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.





SEPARAT KJØKKEN

Det separate kjøkkenet har en romslig utforming og et stort vindu som gir rikelig med dagslys - et godt utgangspunkt for modernisering.

Begge soverom måler 12,5 kvm med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.


ILLUSTRASJON



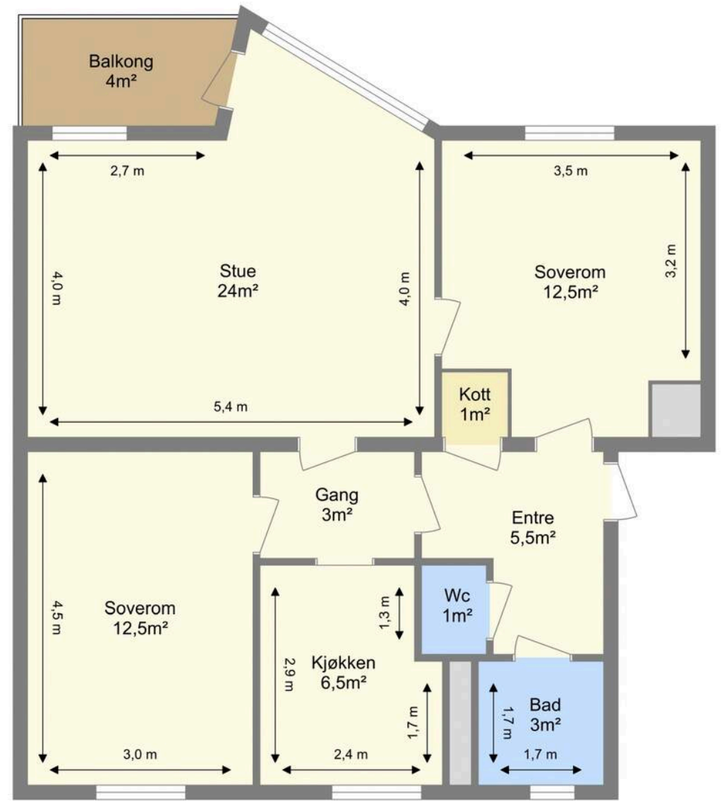


PLANTEGNING

TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Udbyes gate 11D

1.etasje anr 26



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
3 140,30 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for borettslaget.

ØKONOMI

Forretningsfører
TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget
Borettslaget består av 48 andeler fordelt i en fireetasjes boligblokk.

Felleskostnader pr. mnd
6.154,-

Felleskostnader inkluderer
Renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, tv/internett, driftskostnader, renhold, vedlikehold, oppvarming, varmtvann m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:
- Renter kr 695,-
- Driftsdel kr 3 223,-
- Avdrag kr 664,-
- Oppvarming og varmtvann kr 1 572,-

Andel fellesgjeld
109.162,- per tirsdag, 29. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Borettslaget har en samlet gjeld på kr 5 239 801 per 29. september 2026.

Gjelden fordeler seg på 1 lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 90517231176
Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 29.09.2026: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Første termin/første avdrag: 30.06.2015
Siste termin 30.06.2035
Annuitetslån, 20 år nedbetaling.

Andel fellesformue
43.751,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskap per 31. desember 2025
- Årsresultat kr 879 618,-
- Disponible midler kr 2 100 065,-

Planlagt tiltak
På ordinær generalforsamling 7. april 2026 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å arbeide videre med etablering av en ny kjellerinngang med tilhørende rampe og tilrettelegging for sykkelparkering.

Tiltaket skal gi enklere adkomst til kjellerarealene, blant annet for oppbevaring av sykler, elsykler og barnevogner. Det er innvilget tilskudd på inntil kr 300 000 fra Trondheim kommune til prosjektet. Gjennomføringen forutsetter nødvendige offentlige godkjenninger, og styrets fullmakt er begrenset til den fremlagte budsjettrammen.

Styret opplyser at prosjekteringsfasen nærmer seg ferdigstillelse, og at tilbud fra entreprenører forventes ferdig behandlet i løpet av oktober. Gravearbeidene er planlagt igangsatt etter dette. Prosjektet har sammenheng med et større renovasjonsprosjekt som allerede er igangsatt, hvor blant annet dreneringsarbeid, isolering, tak og vindu inngår. Det er ikke mottatt nærmere opplysninger om kostnader og finansiering knyttet til de pågående og planlagte arbeidene. Kjøpere må påregne økning i både fellesgjeld og månedlige felleskostnader.

Styret arbeider også med utarbeidelse av en langsiktig plan med tilhørende budsjett for borettslaget. Arbeidet omfatter blant annet en gjennomgang av eiendommens drift, leverandøravtaler, rutiner og kartlegging av andelseiernes behov. Planen og budsjettet er foreløpig ikke ferdigstilt.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer i forkant av salget. Innen fristens utløp hadde 8 stk. meldt sin forhåndsinteresse. Kontakt megler for nærmere info. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

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

Dyrehold
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.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 85395194

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
977.754,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.911.016,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

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

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Bygget er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 1. januar 1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er tinglyst en eldre veierklæring/refusjonsplikt til kommunen på borettslagets eiendom, opprinnelig tinglyst den 30. juni 1949 med dagboknummer 303976. Dette innebærer at kommunen i fremtiden kan kreve at borettslaget dekker kostnader knyttet til opparbeidelse av vei/vann/avløp.

Regulerings- og arealplaner
Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 1, i et område avsatt til bevaring kulturmiljø og framtidig sentrumsformål. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Det foreligger ingen detaljregulering av eiendommen.

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen med planid r20210014. Planområdet ligger nord for eiendommen. Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse med næringsareal på eiendommen Elgeseter gate 26A og 26B.

Det er igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen med planid r20180044 "Planogram for samlet campus i Trondheim." Den overordnede prinsipplanen viser hvordan NTNUs campus skal henge sammen, både internt og med byen, på overordnet og langsiktig nivå.

Eiendommen ligger innenfor virkeområde for hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel. Innenfor området, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

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

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

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

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen har antikvarisk verdi klasse C. Dette betyr at bygningen er sjelden på én eller flere måter. Bygninger med antikvarisk verdi er rangert fra klasse A til klasse C, hvor klasse C er den minst regulerte klassen. For ytterligere info ta kontakt med Trondheim kommune v/Byantikvaren.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 800 000,00 (Prisantydning)

109 162,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
2 909 162,00 (Kontraktsum totalt)
109 162,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
2 909 162,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

————————————————
2 918 658,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 927 958,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))
————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Michael Mpagi

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr 50 000 inkl. mva.

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 451, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 713, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr kr 6 725, Tilstandsrapport kr 11 294

Sum vederlag kr 111 440
Sum utlegg og andre utgifter kr 31 228
Totalt kostnadsoverslag kr 142 668

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: 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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
26.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Udbyes gate 11D, 7030 TRONDHEIM 02 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Udbyes gate 11D	Udbyes gate 11D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Vet ikke, men det er mange år siden.

Har eieren 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.

Vet ikke eksakt hvor lenge, men han har ihvertfall bodd der de siste 20 årene.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, Polise 85395194

Informasjon om selger

Selger

Mpagi, Trinelise Zikula

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.

Egenerklæring

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

Jeg har selv ikke bodd i boligen, men det er et veldrevet borettslag som har utført nødvendig vedlikehold.

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 70920127

Egenerklæringsskjema

Name
Trinelise Zikula Mpagi

Date
2026-10-02

Identification

Trinelise Zikula Mpagi

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

Udbyes gate 11D
7030 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1947

BRA: 86 m^2
BRA-i: 73 m^2

Rapportdato: 23.10.2026 (Gyldig til 23.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	7	3	0

Supertakst
GNR: 404 BNR: 408 ANR: 26

Just Roar Dragsten
Takst-Forum Trøndelag A/S

just@tft.no
40004459

Udbyes gate 11D
7030 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Kjøkken - Overflater og innredning	- kjøkken med høy slitasjegrad. (TG 3)
Kjøkken - Avtrekk	- ikke etablert avtrekk på kjøkken. (TG 3)
Våtrom	- badet framstår med høy slitasjegrad, oppgraderinger er påkrevd. (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- puss og malingsavskalling. (TG 2)
Toalettrom - Toalettrom/innredning	- overflateslitasje. (TG 2)
Etasjeskille og gulv på grunn	- det registreres ujevn overflate på overflatematerialer brukt på gulv. (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannbåren varme	- enkelte radiatorer av eldre dato. (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	21.10.2026	Rapportdato:	23.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Michael Mpagi**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Representant v/befaring: **Mpagi, Trinelise Zikula**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Udbyes gate 11D, 7030 Trondheim**

Kommunenr: **5001**	Gårdsnr: **404**	Bruksnr: **408**	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr: **26**	Leilighetsnr:	Byggeår: **1947** - webmatrikkelen.

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i 1. etasje i boligblokk. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner av mur og betong. Etasjeskiller er av betongdekker. Utvendig fasader har pusset og malt urførelse. Vinduer har 2-lags glass. Takkonstruksjon har saltaksform.

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: Udbyes gate 11D

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**73**	**73** 2 soverom, bad, wc, stue, kjøkken, gang og entre.	**0**	**0**	**4**
Kjeller og loft	**13**	**0**	**13** Bod på kjeller og loft.	**0**	**0**
Totalt m²	**86**	**73**	**13**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på 4,5m² og bod på loft på 8,5m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal) Det gjøres oppmerksom på at deler av bod på loft har lav takhøyde dette er ikke hensyntatt.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen/tiltaket.
I følge skriv fra Trondheim Kommunne er det ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**1979**

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse, terrassedør med glass.

Registrerte avvik

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vinduer med 2-lags glass, ytterdør i malt utførelse og terrassedør med glass. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon. Eldre isolerglass kan på sikt punktere eller miste isolasjonsevnen, noe som gir redusert varmeisolasjon og eventuell kondens mellom glassene. Det må påregnes utskifting av vinduene på sikt.

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Balkong oppført i betong.

Registrerte avvik

- Puss og malingsavskalling.

Oppsummering — **TG-2**

Puss- og malingsavskallingen bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av betongoverflaten og fuktinntrengning i konstruksjonen.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Kjøkken med høy slitasjegrad.

Oppsummering overflater og innredning — **TG-3**

Kjøkkenet har overflater og innredning med høy slitasjegrad. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. På grunn av tilstanden må en oppgradering av kjøkkeninnredningen påregnes.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

Avtrekk

Type avtrekk	**Ingen**

Registrerte avvik

- Ikke etablert avtrekk på kjøkken.

Oppsummering avtrekk — **TG-3**

Det er ikke etablert avtrekk på kjøkkenet. Manglende avtrekk gir utilstrekkelig fjerning av matos og fuktighet fra matlaging. Etablering av avtrekksløsning bør prioriteres ved en fremtidig oppgradering av kjøkkenet.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.5 Toalettrom

Toalettrom/innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Eldre toalettrom.

Registrerte avvik

- Overflateslitasje.

Oppsummering toalettrom/innredning **TG-2**

Toalettrommet av eldre dato. Overflateslitasjen er i hovedsak av kosmetisk karakter, men ved videre bruk uten oppgradering vil slitasjen tilta og rommet vil på sikt ha behov for renovering.

Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Oppdriftsventilasjon i felles kanal for bygget.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Toalettrommet ventileres med naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon) via felles kanal for bygget, i tråd med det som var vanlig på byggeåret. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår, og det er ikke registrert avvik ut over løsningens alder og art. Tilstanden vurderes til TG 1.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Det registreres ujevn overflate på overflatematerialer brukt på gulv.

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er et betongdekke. Det er registrert ujevn overflate på gulvets overflatematerialer. Det er ukjent om det er gjort endringer på konstruksjonen etter byggeår. Avviket er i hovedsak estetisk.

6.7 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	**Støpejern, Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Avløpsrørene er utført i støpejern og plast. Det er ukjent om det er gjort endringer etter byggeår. Rørene har nådd en alder som gir usikker funksjon videre, og tilstandsgraden er satt til TG 2. Det må derfor påregnes utskifting på sikt. Blir ikke rørene fornyet, er det økt risiko for lekkasjer over tid.

6.8 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er av kobber og av eldre dato. Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, noe som er grunnlaget for tilstandsgrad 2. Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Eldre rør innebærer økt risiko for lekkasjer, og utskifting må påregnes på sikt. Det anbefales jevnlig visuell kontroll av rørføringer, særlig ved skjøter, koblinger og overganger, for å avdekke eventuelle lekkasjer.

6.9 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap i gang med automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ikke kontrollerbart**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

Leiligheten har sikringsskap plassert i gang med automatsikringer. Det er samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser, og det ble ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstår tette. Det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste 5 årene, og eventuell samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999 er ikke kontrollerbar. Elektriske anlegg omfattes ikke av den bygningstekniske tilstandsvurderingen, og kjøper anbefales å få anlegget vurdert av autorisert elektriker ved behov.

6.10 Vannbåren varme — TG-2

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Ukjent tidspunkt**

Registrerte avvik

- Enkelte radiatorer av eldre dato.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vannbåren varme fordelt via radiatorer. Det er foretatt endringer i anlegget etter byggeår, men tidspunktet for dette er ukjent. Ved befaringen ble det registrert at enkelte radiatorer er av eldre dato. Eldre komponenter har normalt begrenset gjenværende levetid, og det må påregnes utskifting og vedlikehold over tid.

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskiftning skjer via oppdriftsventilasjon i felles kanal for bygget. Dette er en ventilasjonsløsning som anses normal for byggeåret.

6.12 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Ja**

Totalrenovering

Registrerte avvik

- Badet framstår med høy slitasjegrad, oppgraderinger er påkrevd.

Oppsummering — **TG-3**

Når et våtrom har behov for total oppgradering, må man påregne at tettesjikt, sluk, overflater og eventuelt underliggende konstruksjons fornyes. Inntil dette er gjort, er det risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen, med påfølgende råte- og soppskader. Skadeomfanget i skjulte konstruksjoner er ikke fullt avklart og kan være større enn det som er synlig.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Det anbefales å innhente tilbud for å få en riktig pris på oppgradering av badet.

enova

Energiattest

Adresse	**Udbyes gate 11D, 7030 TRONDHEIM**
Dato for energimerking	**23.10.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-373191**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**182241547**
Gårdsnummer	**404**
Bruksnummer	**408**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1947	**Leilighet**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
73,0 m²	**73,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	**Betong**
Oppvarming	
Fjernvarme	
Ventilasjon	
Naturlig ventilasjon	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
229,88

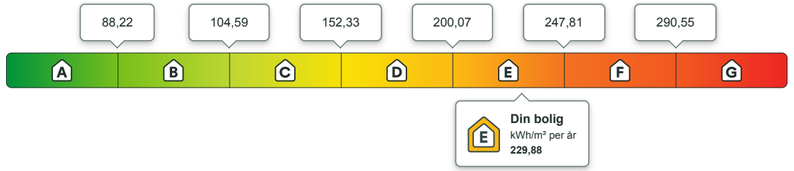
Udbyes gate 11D, 7030 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
34 299,17	**246,72**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedtekter

for Sporveiens Borettslag AL org nr. 948 657 015 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 13. desember 1948, sist endret på generalforsamlingen 25.06.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Lagets navn og formål
Borettslagets navn er Sporveiens Borettslag AL. Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten.

Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg (herunder parkeringsplasser, anlegg for avfallshåndtering og ladepunkter for elektriske kjøretøy) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av fasilitetene skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Udbyesgate 11, Trondheim.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
Borettslaget består av 48 andeler, pålydende NOK 100,-.

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

Uansett kan staten, fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger 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.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
Bare personer som bor sammen eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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.

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.

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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
Dersom en andel overdras, 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.

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 husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når husstandsmedlem overdrar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 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 Fristen 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
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.

Når bolig i laget er ervervet av slektning av 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.

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

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

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
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.

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

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.

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.

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

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

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

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold og orden

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Den enkelte andelseier skal holde boligen, tilhørende boder og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdet omfatter slikt som reparasjoner av vinduer, samt reparasjon og utskifting av boligens innvendige flater, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske installasjoner, ledningsnett og apparater, VVS installasjoner som sluk, og rørføringer, vannbåren varme, radiatorer, vannklosett, samt alle vasker og vannlåser. Våtrom må bygges, renoveres, vedlikeholdes og brukes slik at vannlekkasjer unngås. Andelseier skal sørge for at innredning av boenheten og bruk av ventilasjon forhindrer kondensskader. Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, eller oppdager skader i egen bolig som kan påvirke andre andelseiere eller borettslaget, plikter andelseieren å følge instruksjonene til borettslaget på varsling av skader.

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
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.

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.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer 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.

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.

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

5-3 HMS og ordensregler
Styret skal fastsette og forvalte ordensregler for eiendommen.

Ordensreglene skal bidra til å sikre god trivsel og et forsvarlig bomiljø for alle beboere samt ivareta evt. andre føringer, bestemmelser og forskrifter. Reglene kan blant annet gjelde ro og orden, bruk av fellesarealer, avfallshåndtering, parkering, ferdsel, HMS (helse, miljø og sikkerhet) og regler for dyrehold i tråd med vedtektsbestemmelser for dette.

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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og minimum to andre medlemmer, maksimum tre medlemmer. Det kan være fra to til fire varamedlemmer. Dersom ikke nok andelseiere ved generalforsamling stiller til å dekke styrets medlemskrav, kan styret innstille og engasjere eksterne personer som er kvalifisert til å utføre styrets oppgaver gitt av styreinstruksen.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Dersom borettslaget ikke har valgkomité, og det ikke kommer benkeforslag om styremedlemmer på ordinær generalforsamling, så kan styret innstille eksterne medlemmer til styret. Flertallet av styrets medlemmer skal til enhver tid være valgt av generalforsamlingen.

8-2 Styrets oppgaver
Styret skal forvalte og 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.

Styreleder skal utforme, oppdatere og forvalte en styreinstruks for å sikre at styrets medlemmer kollektivt får føringer for sine oppgaver og sitt ansvar. Styrets medlemmer aksepterer sitt ansvar og tiltrer ved signering av villighetserklæringen.

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

Styret skal føre protokoll over styresakene i egnet system og aktivt informere andelseiere om saksbehandling og viktige anliggende.

8-3 Styrets vedtak
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.

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 så langt 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
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne andelslaget. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

8-5 Vederlag og godtgjørelse
Vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlinga basert på innstillingen fra styret. Styrets vederlag baseres på antall timer fordelt på styremedlemmenes tidsbruk på saker, rutiner og administrasjon slik de angis av styreinstruksen. Timesatsen fastsettes og justeres av generalforsamlingen og er gjeldende til neste generalforsamling. Styret skal fremlegge en oversikt over styrets arbeid i årsmeldingen, og ved behov på ekstraordinær generalforsamling. Igangsetting og honorering av arbeid og tiltak utført av andelseiere i f.eks. styret, komiteer eller prosjekter, skal forvaltes av styret slik at habilitet, prinsipper for nærstående, lovmessig rett til godtgjørelse ivaretas og at markedspris ikke overstiges. Oppdrag, tiltak og ressursbruk skal dokumenteres med en transparens slik at det kan etterprøves av generalforsamlingen.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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.

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, første ledd.

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

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
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.

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.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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.

ORDENSREGLER FOR SPORVEIENS BORETTSLAG

1. Det må ikke plasseres noen private gjenstander i trapperom eller ganger. Barnevogner, sykler og lignende skal oppbevares i de dedikerte fellesrommene. Balkonger, vinduer og trappeganger må ikke brukes til lufting, risting, banking el.l. av tøy eller sengeutstyr.

2. Alle byggets ytterdører, lofts- og kjellerdører skal holdes låst når man ikke har fysisk direkte tilsyn. Åpen flamme er ikke tillatt i noen av byggets rom utenom dedikerte rom der brannvarslingsanleggets sensorer er rigget for damp, gass, flamme eller lignende.

3. All søppel kildesorteres og pakkes godt inn før det kastes i avfallssystemet utenfor og i evt. tildelte kildesorteringsbokser. Avfall som ikke passer i kildesorteringen må andelseier selv kjøre bort eller vente på regelmessig innleide containere. Det er ikke tillatt å legge andre typer avfall i oppsamlingsenheten enn det som er angitt på anlegget.

4. Andelseierne skal holde generell orden i oppgangene, samt holde vinduer i egne boder rene. Vask av fellesarealer, trapper, lofts- og kjellergang rengjøres av betalt rengjøringspersonell via fellesutgiftene til borettslaget.

5. Vaskeriet har to maskiner for vanlig tøy- og husholdningsvask. Vaskeriet er åpent for bruk av andelseierne og sine leietakere alle dager fra kl. 08-21.. Loftsgangene skal ikke brukes som tørkeplass med mindre tøyet/vasken er drypptørtslik at det ikke skader treverket i gulvet.

6. Unødvendig bruk av husvarme øker utgiftene for leieboerne, som selv skal være med å betale utgiftene. Det er derfor av egeninteresse å ikke bruke mere varme enn nødvendig etter årstida og værforholdene. Vis også varsomhet med varmtvannet. Unødvendig bruk må unngås. Ved lufting i den kalde årstid bør det være litt varme på apparatene mens luftingen pågår, da frost kan bevirke til at radiatorene fryser. Luft helst med gjennomtrekk en kort stund.

7. Til WC må det bare brukes klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Leietakerne må selv bekoste oppstaking dersom avløpet tettes av gjenstander som skal fjernes via avfallssystemet, eller lignende.

SPORVEIENS BORETTSLAG
Styret

Sporveiens Borettslag AL - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 856 448	1 924 464	1 856 448	0
Felleskostnader kapitaldel		782 784	717 552	782 784	0
Fjernvarme		905 472	900 384	905 000	0
Andre driftsinntekter	1	27 500	32 630	35 000	0
Sum driftsinntekter		**3 572 204**	**3 575 030**	**3 579 232**	**0**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-92 166	-73 103	-92 967	0
Styrehonorar		-135 200	-67 600	-67 600	0
Forretningsførerhonorar		-100 844	-97 622	-101 000	0
Honorar administrative tjenester		-20 966	-28 773	-29 200	0
Eksterne honorar	3	-35 076	-21 729	-62 000	0
Kontingent boligbyggelag		-21 000	-18 850	-20 300	0
Drifts- og serviceavtaler	4	-34 908	-24 829	-23 000	0
Vaktmestertjenester		-50 266	-69 806	-61 000	0
Renholdstjenester		0	0	-2 000	0
Løpende vedlikehold	5	-88 392	-87 119	-60 000	0
Periodisk vedlikehold	6	-77 891	-55 080	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-135 642	-122 082	-141 500	0
Forsikring		-232 026	-201 633	-227 000	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-451 560	-429 423	-443 000	0
Eiendomsavgifter		-247 411	-260 131	-273 000	0
Energi, felles		-673 934	-794 097	-1 000 000	0
Andre driftsutgifter	7	-48 772	-35 564	-12 500	0
Sum driftskostnader		**-2 446 054**	**-2 387 442**	**-2 616 067**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**1 126 150**	**1 187 588**	**963 165**	**0**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		95 741	83 343	30 000	0
Finanskostnader		-342 273	-381 799	-358 000	0
Netto finansposter		**-246 532**	**-298 456**	**-328 000**	**0**
Resultat før skattekostnad		**879 618**	**889 133**	**635 165**	**0**
Ordinært resultat etter skatt		879 618	889 133	635 165	0
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**879 618**	**889 133**	**635 165**	**0**
Disponering av totalresultat:		879 618	889 133	635 165	0
Reduksjon av udekket tap		879 618	889 133	0	0

Org.nr: 948 657 015 - 2

Sporveiens Borettslag AL - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	2 258 757	2 258 757
Sum anleggsmidler		**2 258 757**	**2 258 757**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	18 462	0
Periodiserte kostnader		73 519	60 310
Mellomregning Klare Finans	10	17 308	29 616
Opptjente renter		74 356	64 203
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	2 325 477	1 787 961
Sum omløpsmidler		**2 509 122**	**1 942 090**
SUM EIENDELER		**4 767 879**	**4 200 847**

Sporveiens Borettslag AL - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-1 338 036	-2 217 654
Sum egenkapital		**-1 333 236**	**-2 212 854**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	5 466 458	5 879 606
Borettsinnskudd	13, 15	225 600	225 600
Sum langsiktig gjeld		**5 692 058**	**6 105 206**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		138 546	120 393
Skyldig off. myndigheter		50 007	3 016
Forskudd kunder		35 770	29 616
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		75 616	75 616
Påløpte kostnader		109 118	79 854
Sum kortsiktig gjeld		**409 057**	**308 495**
Sum gjeld		**6 101 115**	**6 413 701**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 767 879**	**4 200 847**
Pantstillelser	13	5 692 058	6 105 206

Sted:_____, dato:_____

Knut Wilhelm Knutsen	Lars Kulseng	Henrik Alexander Schultz
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Sporveiens Borettslag AL - Noter 2025

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**1 633 595**	**1 133 424**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	879 618	889 133
Avdrag lån	-413 148	-388 962
Årets endring i disponible midler	**466 470**	**500 171**
Disponible midler i periodens slutt	**2 100 065**	**1 633 595**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**2 100 065**	**1 633 595**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Tomter	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Andre anleggsmidler
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 840 432	340 957	77 368	70 000	72 361	125 546
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 840 432	340 957	77 368	70 000	72 361	125 546
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	70 000	72 361	125 546
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 840 432	340 957	77 368	0	0	0
Antatt levetid i år :				3	5	5

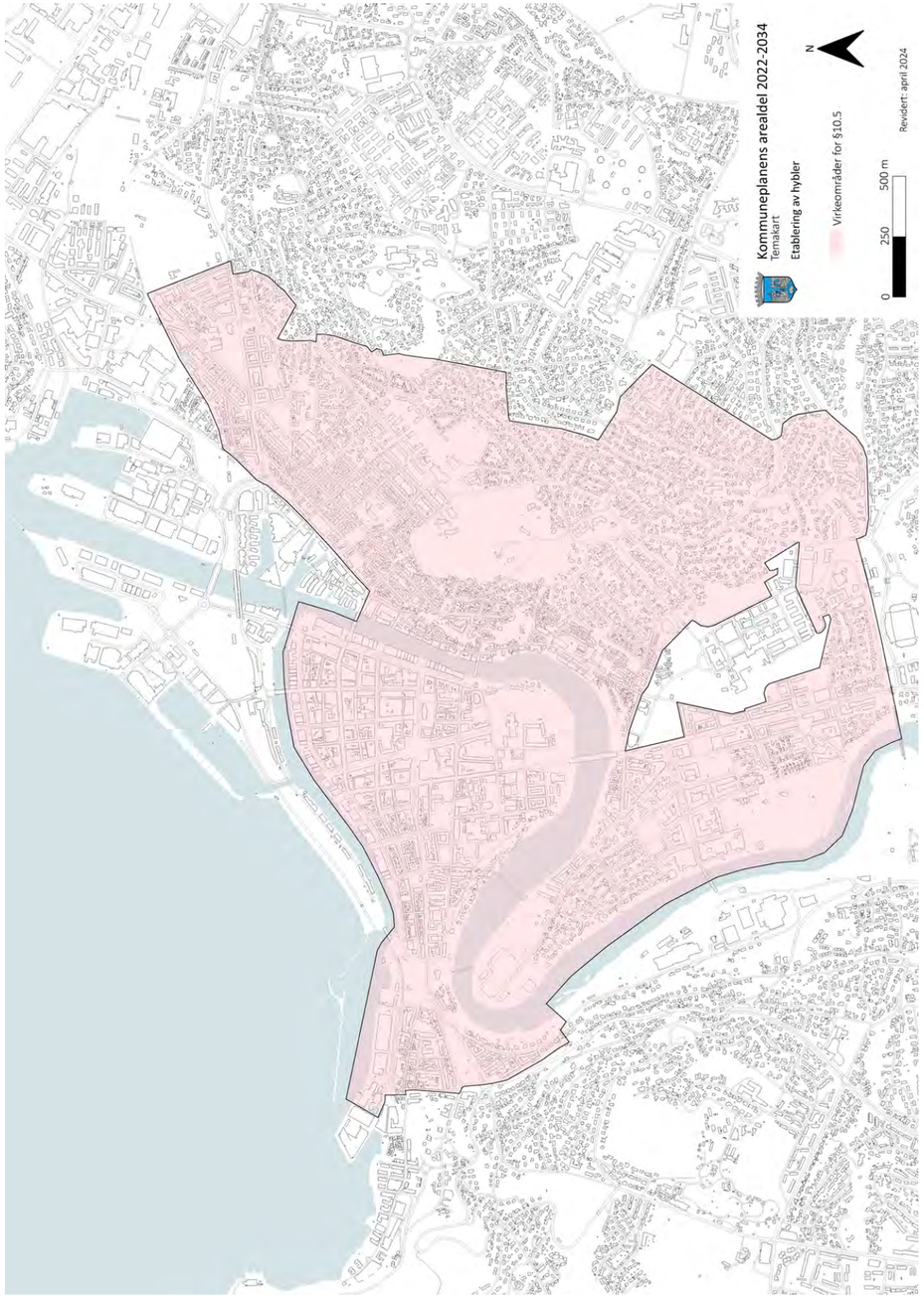
	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 380
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 380
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 380
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	3

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger og tomt er anskaffet i 1948 og rehab. i perioden 1986-2004.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Org.nr: 948 657 015 - 2

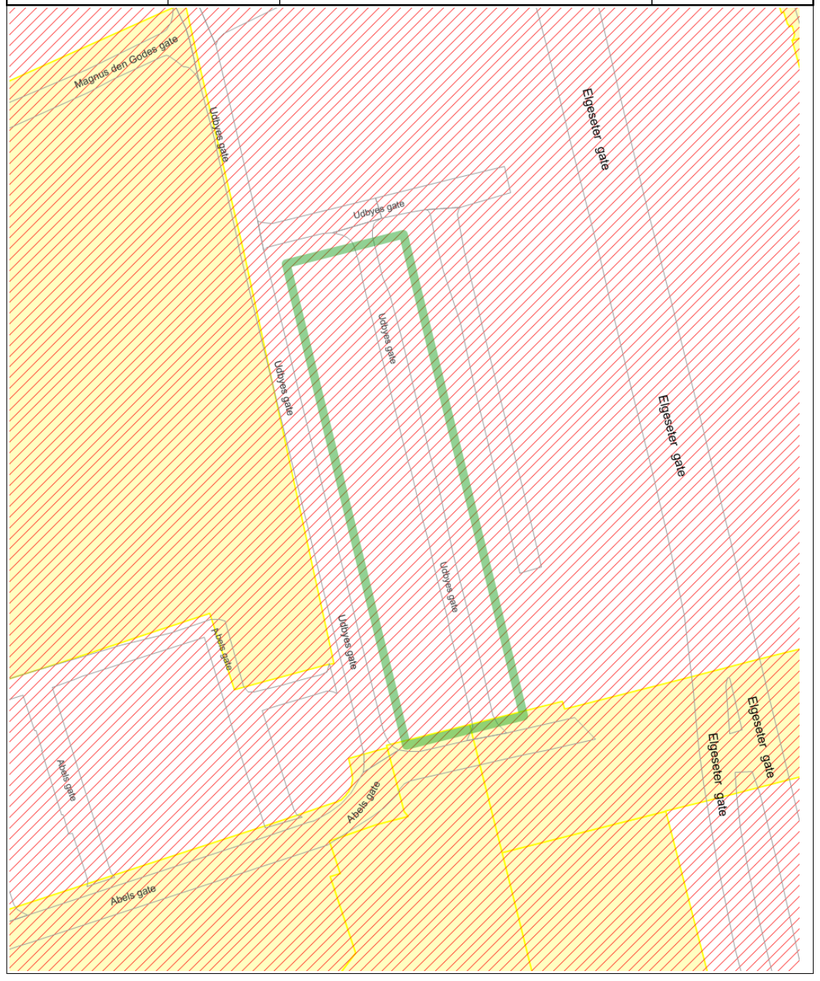


PlanOversikt

Trondheim

Eiendom:	Gnr: 404	Bnr: 408	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Udbyes gate 11D 7030 TRONDHEIM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Privatveg gatenavn .
- Fylkesveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- Kommunalveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Udbyes gate 11D, 7030 TRONDHEIM. Gnr. 404, bnr. 408, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260220
Megler: Steinar Skaanes, mobil: 97059239, e-post: steinar@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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