

PROAKTIV

Koselig & velholdt 3-roms

I stille og rolige omgivelser



INGEBORG OFSTADS VEG 9A





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



INGEBORG OFSTADS VEG 9A

KOSELIG 3-ROMS MED NYDELIG UTEPLASS & HAGE MED SOL FRA TI OM MORGENEN TIL NI OM KVELDEN. PARKERING I CARPORT (MED LADER). FJERNVARME OG MULIGHET FOR VARMEPUMPE.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ingeborg Ofstads veg 9A, 7091 TILLER

Gnr./Bnr.: Gnr. 323, bnr. 2271, andelsnr. 5, org.nummer 988064637 i Klosterhaugen Borettslag

Prisantydning: 3.320.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 364.582,-

Totalpris: 3.694.572,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 3/2

BRA: 80 m²

BRA-i: 75 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i carport. Det er etablert ladeboks for elbil.

Parkering for gjester på felles oppstillingsplasser og bak carport.

Tomt: 2282.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.725,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnad renter: Kr. 1293,-
Felleskostnad avdrag: Kr. 2715,-
Felleskostnad driftsdel: Kr. 3717,-

Energimerke: Energiklasse: B.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Fra hjem til hjem	Nærområdet	Intervju med selger
14	18	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
50	100		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Katterm

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

"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."

Eiendomsmegler MNEF: **Oscar Kirkevollen**



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

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

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Klosterhaugen borettslag. Et veldrevet og attraktivt borettslag bestående av 28 leiligheter, tett på grønne skoger, lekeplasser og likevel bare 25 minutter fra Trondheim sentrum med kollektivt. Det er lett å la seg overbevise av den tilbaketrukne beliggenheten i stille og rolige omgivelser med noen av de beste naboene. Dette er plassen for deg som ønsker en lettstelt leilighet med kort vei til buss med hyppige avganger, barnehager og skoler via trygge internveier og en stor variasjon av turmuligheter utenfor ytterdøren.

Når du kommer hjem parkerer du bilen på den faste plassen i carporten (m/elbillader) og kommer hjem til en leilighet med trappefri tilkomst og innholdsrik planløsning.

Ingeborg Ofstads veg 9A - En innbydende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Tiller.

Her bor du i et rolig og familievennlig boligområde, samtidig som du har alt du trenger i hverdagen innen kort avstand. Dette er et perfekt hjem for deg som ønsker en enkel og praktisk hverdag, uten å gi avkall på gode uteområder og et bredt utvalg av servicetilbud.

Leiligheten ligger i et veldrevet borettslag bestående av 28 leiligheter som jevnlig har gjennomført både oppdateringer og oppgraderinger siden boligen ble bygget i 2005. Det tilhører sjeldenheten at disse leilighetene i borettslaget kommer for salg, noe som ikke er vanskelig å forstå med tanke på den usjenerte og sentrale beliggenheten nær flotte turmuligheter, bussholdeplasser og butikker.

Av gode kvaliteter kan vi nevne bl.a.:

- Trappefri tilkomst og nydelig beliggenhet i første etasje med flott lokalisering i borettslaget.

- Parkeringsplass i carport med elbillader og utvendig sportsbod.

- To gode soverom, hvor hovedsoverommet har eget walk-in garderobe.

- En utvidet og herlig terrasse på 26 kvm og en nydelig hage med sol fra 10.00-22.30.

Eiendomsmegler MNEF
Oscar Kirkevollen



TILLER

Kommune: Trondheim / Område: TILLER

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

Kun få minutter unna finner man et av Trondheims største handelsområder, med kjøpesenter som City Syd, StorM og TillerTorget. Her finner du et bredt utvalg av butikker, dagligvare, hyggelige spisesteder, apotek og en rekke andre servicetilbud som gjør hverdagen både enkel og effektiv. For deg som liker å holde deg aktiv, finnes det flere treningssentre i området, heriblant Fresh Fitness, EVO Tiller og 3T Rosten som i tillegg kan by på innendørs basseng og et spa/velvære område.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Ingeborg Ofstads veg Linje 15, 16, 45, 51, 111	4 min 0.3 km
🚶 Heimdal stasjon Linje R70	9 min 4 km
🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 12.3 km
✈ Trondheim Værnes	36 min

DAGLIGVARE

Bunnpris Tonstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 0.8 km
Coop Obs City Syd	15 min

VARER/TJENESTER

🏠 City Syd	15 min
🏠 Vitusapotek Tiller	14 min

SPORT

🏀 Tillerparken aktivitetsområde Ballspill, basket, sandvolleyball, treni...	3 min 0.2 km
🏀 Koieflata balløkke Ballspill	8 min 0.7 km
🏊 Fresh Fitness Tiller	17 min
🏊 Kaliber Gym	19 min



Tillerskogen

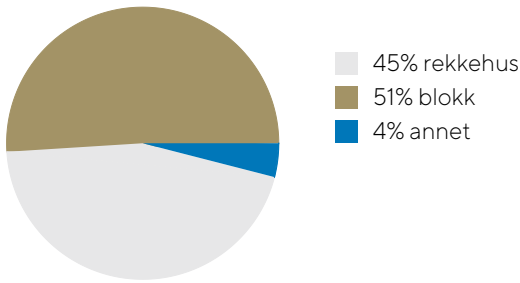
På vinterstid går det skispor rett utenfor dørstokken som tar deg videre inn i Tillerskogen for en fin mosjonsrunde.



Leiligheten sogner til Rosten skole, som tilbyr undervisning fra 1.-10. trinn med tilhørende SFO. Den bilfrie skoleveien gjør det enkelt og trygt for barna å komme seg til og fra skolen på egenhånd. I nærområdet finner du også flere populære barnehager, blant annet Norlandia Tiller barnehage og Porsmyra barnehage.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

BOLIGMASSE



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

Når en bor i Klosterhaugen borettslag får man en beliggenhet som kan karakteriseres som både sentralt og markanært. Området byr på flotte muligheter for lek, aktivitet og naturopplevelser i Tillerparken som ligger kun en tur over undergrunnen, og er et populært samlingspunkt med grønne områder, lekeplasser og gode oppholdsarealer for både store og små. Ønsker du en lett gåtur, joggetur i grønne omgivelser eller en trilletur med barnevognen er både Tillerskogen og Tillermarka lett tilgjengelig. Her finner du flotte turstier og fine rekreasjonsområder som kan nytes året rundt. På vinterstid går det skispor rett utenfor dørstokken som tar deg videre inn i Tillerskogen for en fin runde, og om sommeren er det blitt veldig populært med en runde diskolf. Uansett hva du måtte like - så finnes det noe for enhver her på Tiller.

Sett deg i bilen for en rask kjøretur eller hopp på buss nr. 23 fra Ivar Skjånes veg som tar deg direkte til Granåsen skistadion, hvor man har tilgang på flere kilometer med fantastiske løyper som strekker seg videre inn i Bymarka, eller forbi Smistad og inn til Rønningen for en varm kakao og ferske bakevarer.



Informasjon om skolekrets

Boligen sogner til Rosten barne- og ungdomsskole. Vi gjør oppmerksom på at Trondheim kommune gjør endringer i skolestrukturen på Tiller-området, og fra 2027 vil Rosten være ungdomsskole (8.-10. trinn). Hårstad skole og Tonstad skole skal være barneskoler (1.-7. trinn). Det er besluttet at Kolstad skole skal brukes som interim-skole for elevene på ungdomstrinnene under byggeperioden.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med kommunen. <https://www.trondheim.kommune.no/tema/skole/utviklingsarbeid-skole/skolestruktur-pa-tiller-området/>

SKOLER

Tonstad skole (1-10 kl.) 494 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Rosten skole (1-10 kl.) 411 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Hårstad skole (1-7 kl.) 343 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Sjetne skole (1-10 kl.) 495 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 8 klasser	22 min 2 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	14 min 1.1 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km

BARNEHAGER

Porsmyra barnehage (1-5 år) 70 barn	3 min 0.2 km
Tiller barnehage (1-5 år) 132 barn	4 min 0.3 km
Moltmyra barnehage (1-5 år) 77 barn	9 min 0.7 km



Offentlig Kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Ingeborg Ofstads veg", kun 2 minutter fra døren. Her stopper busslinje nr. 16 (Torgård-Flatåsen senter via Tillerflata og Heimdal) og nr. 45 (Sandmoen-Sjetnemarka). For å komme deg til Trondheim sentrum kan man enkelt ta seg til City Syd hvor metrobuss nr. 1 stopper med ti minutters mellomrom, som går til Lund Østre på Heimdal i sørgående retning og Ranheim i norgående retning.

På Heimdal stasjon stopper også passasjertog hver time, med stopp på Trondheim S og Værnes lufthavn. På Heimdal stasjon stopper også regiontoget (F6 - Oslo S) som tar en direkte til Oslo S i underkant av syv timer.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde, hovedsakelig bestående av leiligheter.

Livet i Ingeborg Ofstads veg 9a...

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



”

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

Selger: Marianne og Arild Refseth

Når flyttet dere inn i Ingeborg Ofstads veg 9A?

Vi flyttet inn i september 2019.

Hva var avgjørende for valget deres den gang?

Vi ville ha noe mindre enn 3 etasjes rekkehus. Ungene hadde forlatt redet. Når vi så denne leiligheten var valget enkelt.

Hvorfor havnet valget på nettopp denne boligen?

For oss var det viktig at leiligheten hadde 2 soverom, noe som var avgjørende for oss, siden vi har familie som kommer på besøk av og til. Det at leiligheten hadde hage og egen parkeringsplass var også et pluss.

Hvordan har dere opplevd årene i borettslaget?

Vi har hatt det veldig fint i borettslaget, men vi har fått barnebarn som bor på Flatåsen, så vi ønsket oss tilbake dit. Her har det vært trygt og godt å bo.

Hvem er naboene og menneskene rundt?

Da vi flyttet hit, besto naboene stort sett av eldre, men det har kommet til endel yngre også i løpet av den tiden vi har bodd her. Det er godt samhold i borettslaget, uten at vi ”renner ned dørene til hverandre”

Det er alltid noen naboer som stiller opp om vi ber om hjelp. Det være seg praktiske ting, eller hus og blomsterpass.



Hva har du satt mest pris på her i området?

Marianne – det er gangavstand til City Syd og de andre butikkene i nærheten. Dersom man vil gå tur, er det rikelig med turområder i umiddelbar nærhet. Man kan gå både i skog og på vei. Bussholdeplassen er bare 2 min unna. Når vi har besøk av barnebarna, er Tillerparken et steinkast unna, et yndet sted å leke.

Arild – Nærhet til City Syd og til buss. Rolig nabolag med koselige naboer.

Hva har vært din favorittplass i boligen? Hva er du mest fornøyd med?

Marianne – Jeg elsker spisekroken, hagen og lesekroken med fantastisk utsikt. Vannbåren varme i gulvet gir en behagelig innetemperatur. På vinteren er vel min favoritt spisekroken. Den har vært åsted for mange gode samtaler. På sommeren (om været tillater det) er det hagen jeg tilbringer mest tid i. Det at soverommet vårt ligger så tilbaketrukket, gjør at vi ikke merker noe dersom det er kraftig vind.

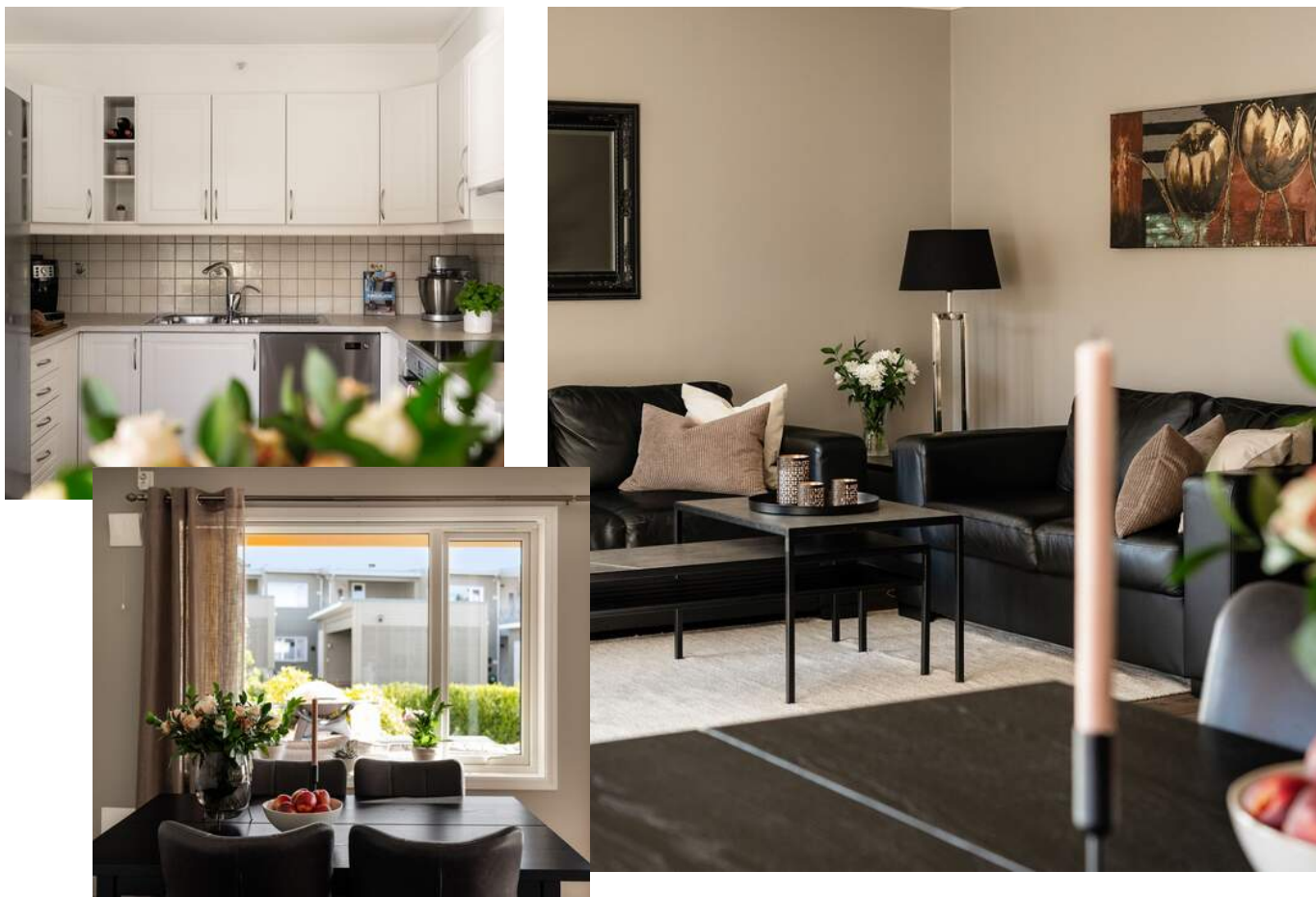
Arild – Spisekroken, soverommet og hagen.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området rundt?

På vinteren har vi brøyter som kommer og brøyter og strør for oss i borettslaget. Dette fungerer utmerket. Det eneste som 1. og 2. etg må måke/strø selv, er ved inngangspartiet. Det er sand til strøing ved postkassetativet.

Boligen er lun, og med vannbåren varme i gulvet, har vi aldri trengt noen annen varmekilde.

Våren i borettslaget er tid for dugnad. Her stiller alle mann. De som pga alder eller sykdom ikke kan bli med å jobbe, baker ei kake eller steker vafler til vi møtes sosialt etterpå. Ikke noe krav at alle stiller, men veldig koselig.

På sommeren bruker vi hagen så mye som vi kan. Spiser ofte frokost på terrassen, og spiser middag i salongen. Siden terrassen er så stor, kan vi ha basseng til barnebarna der. Solsenga er flittig brukt når været tillater det.

På høsten trekker vi mer innendørs igjen. Da elsker vi å tenne lys (elektriske) for å skape god stemning.

Hvordan er solforholdene?

På sommeren begynner sola å krype inn over platten sånn ca 10.00. På gresset i hagen kommer den tidligere. Den forsvinner bak husene ca 20.30.

Vinter/vår har jeg ikke sjekket, men det er svært gode solforhold her.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Praktisk, solrik, nærhet (marka/butikker)



VELKOMMEN TIL KLOSTERHAUGEN BORETTSLAG

Borettslaget har en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet på Tiller, like ved Birgittaklosteret og Tillerparken. Borettslaget har en pent opparbeidet tomt som består av totalt 28 leiligheter i lavblokker på 2. etasjer.

Parkering

Parkering i carport.
Det er etablert ladeboks for elbil.

Parkering for gjester på felles oppstillingsplasser og bak carport.

Tomtestørrelse

2 282 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten ligger i en kjedet leilighetskonstruksjon med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Pulttak antatt tekket med asfaltpapp. Vinduer med 2-lags glass.

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Onsdag, 5. august 2026)

SAKER FRA GENERALFORSAMLING - 08.04.2026

Pkt. 5.1 - Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

På beboermøte i oktober 2025 ble eventuell innføring av IN-ordning diskutert for å redusere felleskostnadene. Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning på nåværende og fremtidige lån om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet.

Pkt. 5.2 - Montering av varmepumpe.

Montering av varmepumpe tillates og styret får fullmakt til å utarbeide skjema som skal benyttes.



**SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING****VÅTROM**

Pkt. 2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom, eller toalettrom? Ja, nytt arbeid i 2025. Skiftet baderomsinnredning. Splittet lysbryter, så det er dimming uavhengig på 2 punkter. Satt inn stikkontakt med to stikk. Arbeid utført av faglært.

ELEKTRISITET

Pkt. 10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? - Ja, nytt arbeid i 2025. Montert Elbillader og opprettet ny kurs. Nytt vern og overspenningsvern. Arbeid utført av faglært. - Ja, nytt arbeid i 2026. Skiftet taklamper på begge soverom. Satt opp ny spotskinne i taket over sofa. Denne og spotskinna på kjøkkenet har fjernkontroll og er mulig å dimme og skifte mellom kald og varmhvit. Arbeid utført i august 2026 av Trondheim elektro.

VENTILASJON OG OPPVARMING

Pkt. 16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg. - Ja, nytt arbeid i 2026. Skiftet kjøkkenventilator i august 2026, utført av Trondheim elektro.

SOPP OG SKADEDYR

Pkt. 19. Har det vært skadedyr i leiligheten eller andre bygninger på eiendommen? Ja, ei skogmus forvillet seg inn i leiligheten. Den ble fjernet av Anticimex etter få dager.

VELKOMMEN HJEM!

Når du kommer hjem parkerer du bilen på den faste plassen i carporten (elbillader montert i 2025 og ny kurs opprettet). Her har man tilgang på en praktisk sportsbod på 5 kvm. Her kommer du hjem til en leilighet med trappefri tilkomst.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 80 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 26 kvm

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

Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 6 stk. TG2, 4 stk. TG1, 1 stk. TG0 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.





Boligen har fått følgende TG2:

Bad (dokumentasjon av vanntett sjikt). Totalvurdering: Våtrommet er fra opprinnelig byggeår og dokumentasjon på utførelse er fraværende.

Bad (overflater). Totalvurdering: TG2 pga alder.

Bad (sanitært utstyr og ventilasjon). Totalvurdering: TG2 pga alder. Det registreres manglende dremsplate på susternekkasse.

Bad (membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG2 pga alder. Det ble ikke registrert forhold ved den visuelle inspeksjonen som indikerer svikt i funksjonen.

Kjøkken. Totalvurdering: Det ble registrert stedvise svellinger på enkelte kjøkkenfronter. Komfyrvakt og lekkasjevarsler/-stopp er ikke etablert.

Innvendige vann- og avløpsrør. Totalvurdering: TG2 pga alder.

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.



Oppvarming

Varmekabler på bad. Fjernvarme (vannbåren gulvvarme). Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 6 800 kWh/år.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

2019:

- Lagt nytt gulv og malt vegger på begge soverom.
- Innredet bod på soverom II til walk-in garderobe.
- Satt inn nytt dusjkabinett.

2020/2021:

- Malt fondvegg fra gang til stue.
- Bygget ny og utvidet terrasse.
- Satt opp taklampe over spisebord.

2022:

- Satt inn nytt klesskap på soverom I.

2023:

- Lagt nytt gulv på stue og kjøkken.
- Malt stue.

2024:

- Skiftet trykkbeholder i rørfordelingsskap.

2025:

- Installert elbillader, lagt ny kurs.
- Skiftet baderomsinnredning.
- Nye stikk på og utenfor badet.
- Dimmer på begge lys på bad.

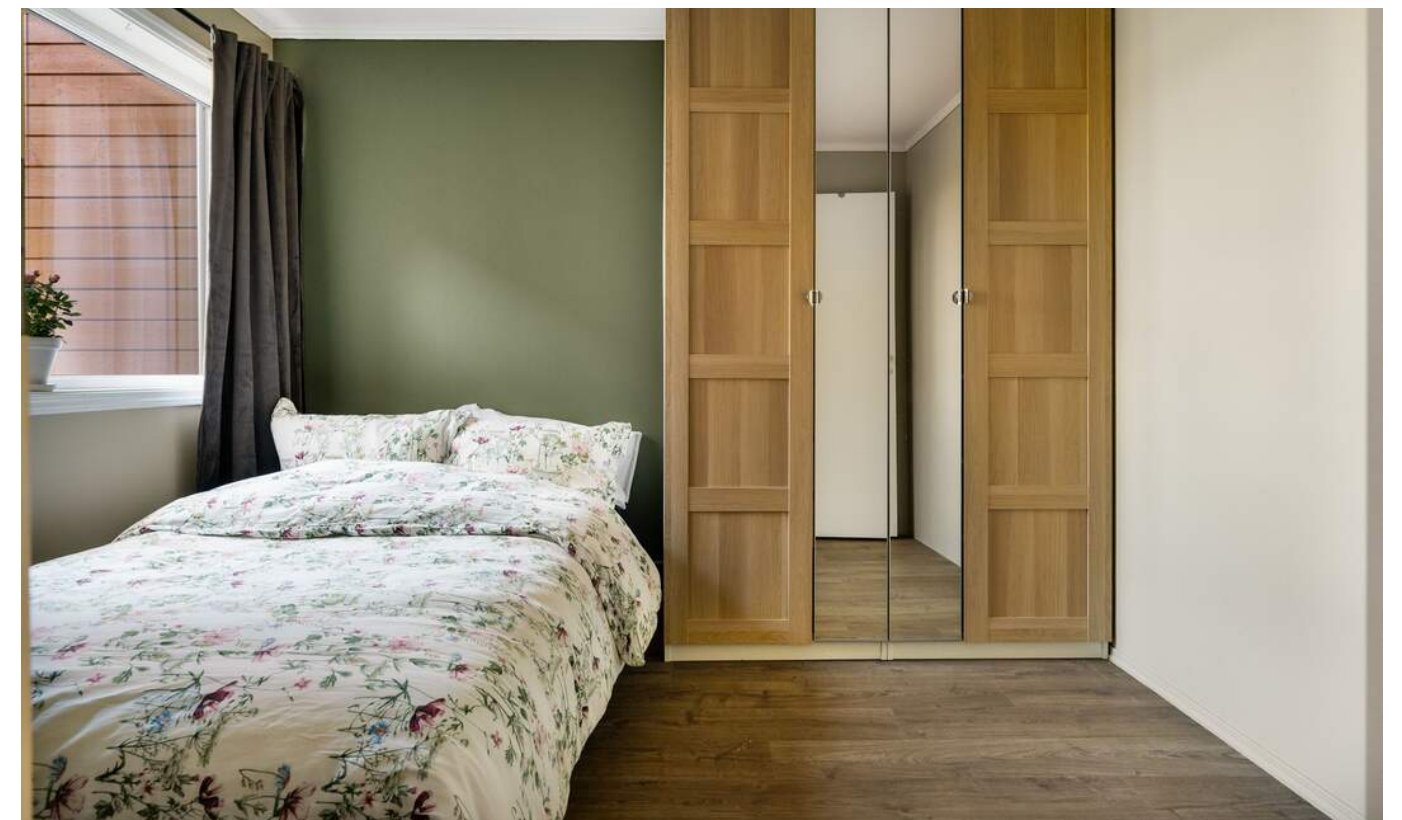
2026:

- Skiftet taklampe på begge soverom og på stuen.
- Skiftet kjøkkenventilator.

TO GODE SOVEROM

Det minste soverommet måler 8,6 kvm og fungerer utmerket som et gjesterom/barnerom eller kontor.

Hovedsoverommet er 10,5 kvm stort og det er god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side.



BADEROM

Et pent, flislagt baderom fra byggeår med lekker innredning fra 2025 og nytt dusjkabinett fra 2019. I ettertid er det også skiftet stikk og montert dimbar belysning. Baderommet er i god stand ifølge takstmann.



STUE OG KJØKKEN PÅ 34,8 KVM

Stuen oppleves som lys og romslig der vindusflatene fra flere sider sørger for rikelig med lysinnslipp i løpet av dagen.

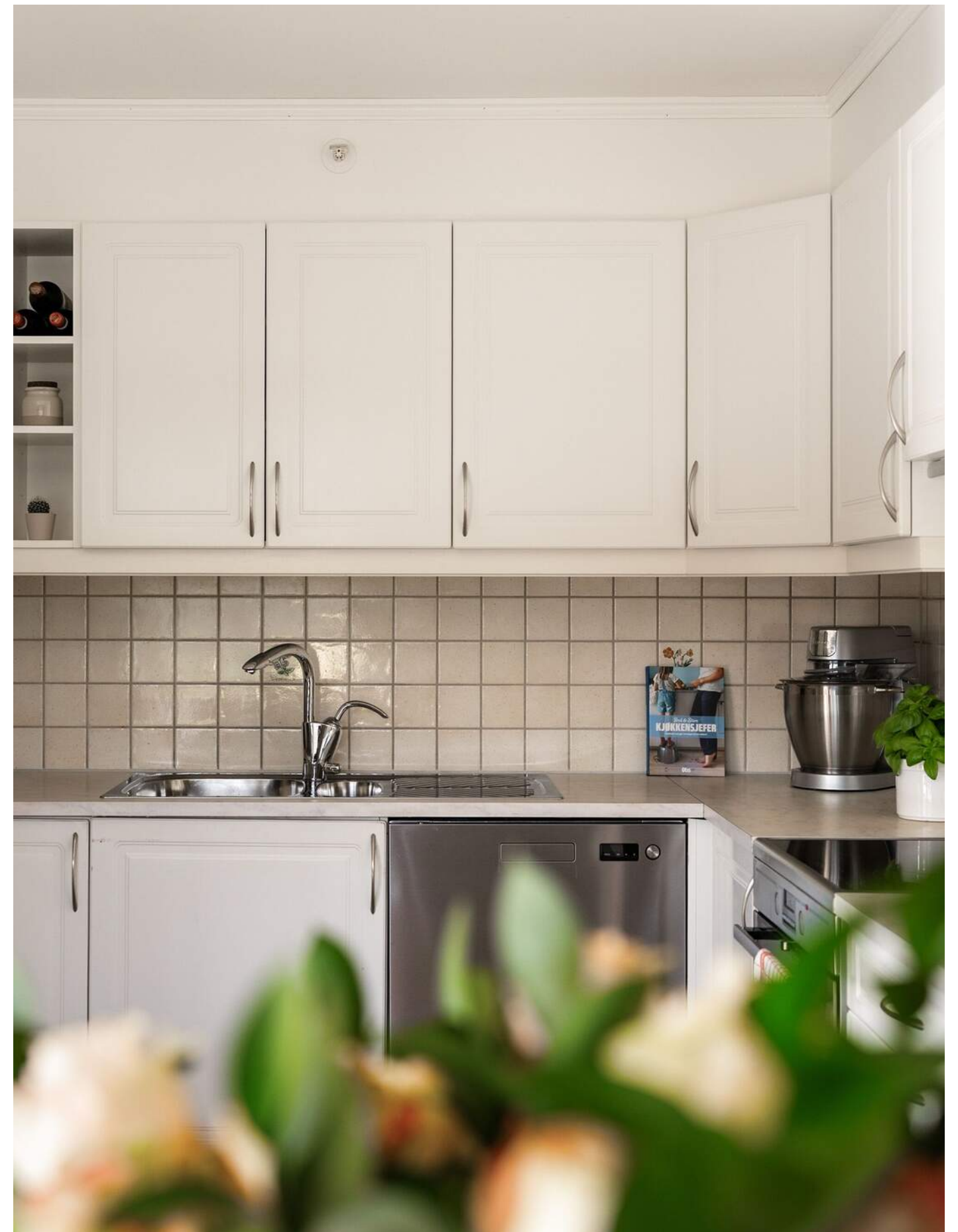




MED Plass for de gode samtale

Å samle familie og venner til et godt måltid handler om god mat som kan forberedes på forhånd, en hyggelig borddekking og en avslappet stemning. Kjøkkenets utforming, spisebordets plassering og den luftige plassen bidrar til nettopp dette.





SOLFYLTE UTEPLASS FRA 10.00-20.30

For å skape en uteplass som gir en dyp følelse av ro, trenger man lune sitteplasser og naturlige elementer. Vegetasjonen rundt, grønne planter og busker forvandler uteplassen til en avslappende oase.





UTVIDET TERRASSE TIL HELE 26 KVM

I 2020/2021 ble det bygget ny terrasse. Den gangen fikk de lov til å utvide terrassen og den er nå en av få leiligheter i borettslaget med en uteplass på hele 26 kvm.



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

(Her kommer PDF fil av planskisse)



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 282 m²

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

ØKONOMI

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Om borettslaget
Velkommen til Klosterhaugen borettslag. Borettslaget har en sentral, men tilbaketrukket beliggenhet på Tiller, like ved Birgittaklosteret og Tillerparken. Borettslaget har en pent opparbeidet tomt som består av totalt 28 leiligheter i lavblokker på 2. etasjer. Hver andelsleilighet disponerer egen parkeringsplass i carport og utvendig bod.

SAKER FRA GENERALFORSAMLING - 08.04.2026

Pkt. 5.1 - Avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Styret gis fullmakt til å etablere IN-ordning på nåværende og fremtidige lån om det skulle vise seg å være hensiktsmessig for boligselskapet. Pkt. 5.2 - Montering av varmepumpe. Montering av varmepumpe tillates og styret får fullmakt til å utarbeide skjema som skal benyttes.

Felleskostnader pr. mnd
7.725,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnad renter: Kr. 1293,-
Felleskostnad avdrag: Kr. 2715,-
Felleskostnad driftsdel: Kr. 3717,-

Andel fellesgjeld
364.582,- per onsdag, 29. juli 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 90517349924, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 29.07.2026: 6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 29.07.2026: 772 154,-
Andel av saldo: 28 598,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.12.2033)

Lånenummer: 146287040, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.07.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 29.07.2026: 4 703 785,-
Andel av saldo: 167 992,-
Første termin/første avdrag: 01.06.2012 (siste termin 01.12.2035)
Flytende rente

Lånenummer: 146286026, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 29.07.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 29.07.2026: 4 703 785,-
Andel av saldo: 167 992,-
Første termin/første avdrag: 01.06.2012 (siste termin 01.12.2035)
Flytende rente

Boligselskapet har gitt styret fullmakt for å tilrettelegge for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Det kan ofte være knyttet betingelser til bruk av gjennom IN-ordningen, som f.eks. minimumsbeløp eller bestemte datoer for innfrielse.

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 2 419 200,-
Driftsutgifter til sammen kr. - 1 359 658,-.
Driftsresultat til sammen kr. 1 059 542,-.
Finansposter til sammen kr. - 130 078,-.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 929 464,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 10 291 884,-.

Forkjøpsrett
Andelen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

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

Dyrehold
Det er ikke tillatt å ha utekatt i borettslaget, jf vedtekter. Innekatt er tillatt, men skal holdes i bånd når den luftes. Det er ellers ingen øvrige restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse eller bryderi for andre beboere og andre som ferdes på borettslagets eiendom.

Kjerneinformasjon

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
PolisenummerSPO003662278

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
789.919,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.159.675,- for 2024

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

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader:
Felleskostnader - kr 7 725,-/mnd.
Strøm - ca. 6 800 kWh/året.
Fjernvarme - ca. kr 6 000,-/året.
Innboforsikring

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Kommentar fellesgjeld

Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus med carport, datert 01.09.2005.
Tiltaksart: Nybygg.
Bygningstype: Rekkehus, kjedehus, annet småhus.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 1. september 2005

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5001/323/2271:
11.10.2005 - Dokumentnr: 21943 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelser vedr.fellesarealer og vedlikehold
Bestemmelse om felles vegg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rett for kommunen til stolpefester mm.
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2004 - Dokumentnr: 21766 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:22
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2471
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2483
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2484
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2506
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2527
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2528
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2532
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:323 Bnr:2533
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.vedlikehold samt rett til å ha liggende ev.kabler for strøm,teleon, kabel-TV og fjernvarmeledninger
Bestemmelse om adkomstrett og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan r0014l. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 3 i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 4. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 320 000,00 (Prisantydning)

364 582,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 684 582,00 (Kontraktsum totalt)
364 582,00 (Andel av fellesgjeld)

3 684 582,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 685 672,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 694 572,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

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/boligkjooper/>.

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

Marianne Refseth
Arild Refseth

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 23.900,-. Det er gitt rabatt på salgsgaranti tilsvarende kr. 10.000,- og markedspakke tilsvarende kr. 8.900,- i forbindelse med kampanje. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 27.998,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring.

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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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/personvernerklaering>

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
8.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Ingeborg Ofstads veg 9A, 7091 TILLER

05 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ingeborg Ofstads veg 9A

Postadresse

Ingeborg Ofstads veg 9A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Hele tiden siden overtagelse

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Refseth, Marianne

Selger

Refseth, Arild

Forbehold

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



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

Boligkjoper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 2.1.2

Årstall

2025
- 2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært
- 2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet baderomsinnredning. Splittet lysbryter, så det er dimming uavhengig på 2 punkter. Satt inn stikkontakt med 2 stikk.
- 2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vintervoll og VVS K. Lund
- 2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja☒ Nei



- 8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 10.1.2

Årstall

2025
- 10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært
- 10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montert DEFA billader og opprettet ny kurs. Nytt vern og overspenningsvern. Montert DEFA balancer
- 10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vintervoll
- 10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei
- 10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid
- 10.2.2

Årstall

2026
- 10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært
- 10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet taklamper på begge soverom. Satt opp ny spotskinne i taket over sofa. Denne og spotskinna på kjøkkenet har fjernkontroll og er mulig å dimme og skifte mellom kald og varmhvit. Dette ble utført i august 2026
- 10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim Elektro
- 10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

- 11

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2026

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet kjøkkenventilator i august 2026

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Trondheim Elektro

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

Side 4

Vedlegg

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ei skogsmus forvillet seg inn i leiligheten. Den ble fjernet av Anticimex etter få dager. Lager ikke bol innendørs ble jeg fortalt av Anticimex.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

Side 5

54

INGEBORG OFSTADS VEG 9A

PROAKTIV.NO

55



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 64326816

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Arild Refseth	2026-08-05	Marianne Refseth	2026-08-05
Identification		Identification	
 Arild Refseth		 Marianne Refseth	



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Ingeborg Ofstads veg 9 A

7091 TILLER

5001/323/2271/0/5/0

Rapportdato

10.08.2026

TG 0		1
TG 1		4
TG 2		6
TG 3		0
TG IU		0

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

Befaring utført den 05.08.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



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

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

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

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2



Vesentlige avvik

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

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

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

NINGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

i Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den 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.

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

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

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

Om boligen

Adresse: Ingeborg Ofstads veg 9 A , 7091, TILLER

Matrikkel: 5001/323/2271/0/5/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

Tomt: 2 282.90 m²

Hjemmelshaver(e): Marianne Refseth, Arild Refseth

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en kjedet leilighetskonstruksjon med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Pulttak antatt tekkt med asfaltapp. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

i

Areal/oppmåling

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

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

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

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

1. Etasje			
BRA-i 75 m²	BRA-e 5 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 26 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè/gang, bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Sportsbod	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 80 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

i

Oppsummert

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

6

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Våtrommet er fra opprinnelig byggeår og dokumentasjon på utførelse er fraværende.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Membran, tettesjikt og sluk er fra opprinnelig byggeår og har oppnådd en alder hvor forventet brukstid nærmer seg eller er overskredet. Det ble ikke registrert forhold ved den visuelle inspeksjonen som indikerer svikt i funksjonen, men alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Det registreres manglende dremsplate på sisternekassee. Et minimumskrav ved valg av innebygget susterne er at det etableres en såkalt dremsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: Det ble registrert stedvise svellinger på enkelte kjøkkenfronter, noe som indikerer fuktpåvirkning og aldersrelatert slitasje. Lekkasjevarsler/-stopp er ikke etablert. Dette var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet, men slike sikkerhetsløsninger anbefales etablert ved oppgradering eller utskifting av kjøkkenet.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Innvendige vann- og avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre visuelle avvik ved befaringen. Rørenes alder tilsier imidlertid at de nærmer seg forventet brukstid, utskifting må påregnes på sikt.

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

05.08.2026

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ikke kontrollert.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?

Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

3

Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.
Balkongdør med 2- lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

10/20

66

INGEBORG OFSTADS VEG 9A

PROAKTIV.NO

67

4	Bad
	 Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår? Nei Kommentar: Selger informerer om etablering av dusjkabinett i 2019 og montering av ny baderoms innredning i 2025. Dokumentasjon av vanntett sjikt: TG 2  Kommentar: Våtrommet er fra opprinnelig byggeår og dokumentasjon på utførelse er fraværende.

Årsak/konsekvens Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, konstruksjonsoppbygning og valg av løsninger ikke lar seg verifisere. Det kan derfor ikke bekreftes at våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og byggemetoder på oppføringstidspunktet. Dette medfører en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte avvik eller skader som ikke kan avdekkes ved en visuell inspeksjon.
Beskrivelse av våtrommets overflater Flis på gulv og vegg, malt slett himling.
Overflater Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.
Er det skader eller andre avvik på overflater? Nei
Er det fall til sluk? Ja Kommentar: Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, 25cm totalt.
Totalvurdering av overflater TG 2 
Kommentar: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Årsak/konsekvens Alder og normal slitasje tilsier at behov for vedlikehold eller utskifting av overflatene må påregnes på sikt.

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til membran i sluket under baderomsinnredningen.

Bilde



Sluk under baderomsinnredningen.



Sluk i dusjsone, under kabinett.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Kommentar:

Det er ingen overflater som grenser mot kald sone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Membran, tettesjikt og sluk er fra opprinnelig byggeår og har oppnådd en alder hvor forventet brukstid nærmer seg eller er overskredet. Det ble ikke registrert forhold ved den visuelle inspeksjonen som indikerer svikt i funksjonen, men alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid.

Årsak/konsekvens

Alder tilsier at membran, tettesjikt og sluk nærmer seg eller har oppnådd forventet brukstid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid, og fornyelse må påregnes på sikt.

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsøne.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterner?

Ja

Kommentar:

Det er innebygget sisterner i innvendig vegg.

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?

Nei

Kommentar:

Det foreligger ikke synlig drenshull for lekkasjevann.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2



Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Det registreres manglende dremsplate på sisternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterner er at det etableres en såkalt dremsåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.

Årsak/konsekvens

Vanninstallasjonenes alder tilsier at utskifting må påregnes på sikt.

Manglende dremsåpning ved innebygget sisterner kan medføre at en eventuell lekkasje ikke blir synlig på et tidlig tidspunkt.

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

INGEBORG OFSTADS VEC 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig.

Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

INGEBORG OFSTADS VEC 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

5

Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

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

Ja

Kommentar:

Det registreres svellinger i nedre del av enkelte av underskapenes kjøkkenfronter.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:

Det ble registrert stedvise svellinger på enkelte kjøkkenfronter, noe som indikerer fuktpåvirkning og aldersrelatert slitasje. Lekkasjevarsler/-stopp er ikke etablert. Dette var ikke et generelt krav på oppføringstidspunktet, men slike sikkerhetsløsninger anbefales etablert ved oppgradering eller utskifting av kjøkkenet.

Årsak/konsekvens

Svellinger på kjøkkenfronter indikerer fuktpåvirkning over tid og kan medføre redusert funksjon og estetisk forringelse. Manglende lekkasjestopper innebærer at sikkerhetstiltak ikke er etablert, og bør vurderes installert for å redusere konsekvensen ved eventuell vannlekkasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Mekanisk avtrekk via sentralt ventilasjonsaggregat.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:

Ingen registrerte avvik.

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

6

Ventilasjon

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Sentraltavtrekk

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:

Leiligheten er tilknyttet et sentralt ventilasjonsanlegg. Dokumentasjon på service- og vedlikeholdshistorikk var ikke tilgjengelig ved befaringen, da dette opplyses å være borettslagets ansvarsområde. Det ble ikke registrert forhold ved den visuelle inspeksjonen som tilsier redusert funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

7

Innvendige vann og avløpsrør

TG 2

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er hovedstengekran lokalisert?

Ja

Kommentar:

Hovedstengekranen er lokalisert på bad.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Ja

Kommentar:

Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:

Innvendige vann- og avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller andre visuelle avvik ved befaringen. Rørenes alder tilsier imidlertid at de nærmer seg forventet brukstid, utskifting må påregnes på sikt.

Årsak/konsekvens

Rørenes alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt som følge av normal aldring.

Bilder



Fordelerskap på bad med stoppekran.

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

8

Oppvarming

TG 1

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Hva slags oppvarming har boligen:

fjernvarme

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:

Leiligheten er tilknyttet sentral fjernvarme. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller andre visuelle avvik ved de tilgjengelige delene av installasjonen under befaringen. Opplysninger om service- og vedlikeholdshistorikk forelå ikke, da dette opplyses å være borettslagets ansvarsområde. Basert på de registrerte forholdene vurderes installasjonen å ha tilfredsstillende tilstand.

INGEBORG OFSTADS VEG 9 A - 5001/323/2271/0/5/0

9

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om:
- Etablering av elbil lader i 2025.
- Etablering nytt speillys på badet, samt dimmer og ekstra stikkontakt på utsiden av badet, i 2025.
- Bytte av taklamper på soverom og stue i 2026.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

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

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

10

Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Ja

Kommentar:
Selger informerer om ett enkelttilfelle med mus i stuen.

Er det gjort tiltak?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at dette ble utbedret av Anticimex.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Nei

Klosterhaugen Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 184 400	1 740 648	1 184 400	1 188 600
Felleskostnader kapitaldel		1 174 656	584 808	1 174 700	1 346 700
Tillegg vedlikeholdsfond		60 144	60 144	60 000	60 000
Sum driftsinntekter		2 419 200	2 385 600	2 419 100	2 595 300
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar		-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Forretningsførerhonorar		-71 355	-69 075	-71 400	-74 400
Honorar administrative tjenester		-1 489	-11 914	0	0
Eksterne honorar	2	-9 592	-17 614	-10 000	-7 000
Kontingent/felleskostnader		-50 400	0	-16 800	-16 800
Drifts- og serviceavtaler	3	-82 513	-10 500	-70 000	-14 000
Vaktmestertjenester		-94 209	-80 838	-90 000	-99 200
Løpende vedlikehold	4	-105 042	-39 053	-60 000	-60 000
Periodisk vedlikehold	5	-65 000	-1 047 048	-60 000	-120 000
Elektroniske fellesavtaler		-219 240	-190 008	-208 200	-232 400
Forsikring		-128 972	-112 714	-128 900	-137 600
Kommunale tjenester og renovasjon		-326 086	-205 975	-217 700	-272 000
Eiendomsavgifter		-109 737	-117 157	-123 000	-128 000
Energi, felles		-4 877	-5 328	-7 000	-7 000
Andre driftsutgifter	6	-11 276	-20 140	-10 500	-11 700
Sum driftskostnader		-1 359 658	-2 007 233	-1 153 370	-1 259 970
DRIFTSRESULTAT		1 059 542	378 367	1 265 730	1 335 330
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		30 780	36 120	28 000	16 000
Finanskostnader		-160 858	-165 140	-162 700	-434 800
Netto finansposter		-130 078	-129 020	-134 700	-418 800
Resultat før skattekostnad		929 464	249 347	1 131 030	916 530
Ordinært resultat etter skatt		929 464	249 347	1 131 030	916 530
ÅRSRESULTAT	7, 11	929 464	249 347	1 131 030	916 530
Disponering av totalresultat:		929 464	249 347	1 131 030	916 530
Overført til annen egenkapital		929 464	249 347	0	0

Klosterhaugen Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	11	2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	10 289 084	9 359 620
Sum egenkapital		10 291 884	9 362 420
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7, 12	240 804	175 804
Sum avsetninger og forpliktelser		240 804	175 804
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	10 653 131	11 659 703
Borettsinnskudd	13, 15	28 924 000	28 924 000
Sum langsiktig gjeld		39 577 131	40 583 703
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 373	59 156
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		30 184	7 021
Påløpte renter		8 715	9 511
Påløpte kostnader		514	544
Annen kortsiktig gjeld		716	179
Sum kortsiktig gjeld		110 500	76 410
Sum gjeld		39 928 435	40 835 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 220 319	50 198 337
Pantstillelser	13	39 577 131	40 583 703

Sted: _____, dato: _____

Roger Ulseth Leder	Eli Karin Børø Styremedlem	Lise Mortensen Lund Styremedlem
-----------------------	-------------------------------	------------------------------------

Vedtekter for Klosterhaugen borettslag

V E D T E K T E R

for

KLOSTERHAUGEN BORETTSLAG
(org. nr. 988 064 637)

vedtatt på generalforsamling 02.05.2006
gjeldende fra ikrafttredelse av ny borettslov vedtatt 06.06.2003, endret 23.04.2008, 26.05.2016, 29.05.2018, 26.05.2020, 20.04.2021, 28.10.2021, 05.04.2022, 27.04.2023, 30.04.2024. Sist endret 08.04.26.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
- (2) Bare fysiske personer (enkelt personer) kan være andelseiere i borettslag. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. Vedtektenes punkt 4-2,

Vedtekter for Klosterhaugen borettslag

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelsleier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden omgodkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for at betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Nærmere om forkjøpsretten

Når laget avhender en andel etter borettslagslovens §4-8 og 4-9 (tvangssalg), har de øvrige andelseierne i laget forkjøpsrett. Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter dato for innflytting i borettslaget. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).
- (2) Andelseierne har rett til eksklusiv bruk av naturlig tilhørende arealer. Disse andelseierne har også vedlikeholdsplikt for dette arealet.
- (3) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (4) 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.
- (5) Arbeider i eller utenfor egen andel som påvirker/berører borettslagets felles bygningsmasse, arealer og anlegg er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret eller generalforsamlingen.
- (6) Dersom en andelseier ønsker å foreta endringer/installasjoner på utvendig fasade eller utomhus arealer, må det må på forhånd søkes til styret om godkjenning/samtykke, bl.a. iht de regler og skjema som følger vedlagt husordensreglene. Dette gjelder bl.a. oppsett/endring av

Vedtekter for Klosterhaugen borettslag

platting/terrasse, levegg, markiser, elektronisk dørås og varmepumpe. Godkjenning/samtykke vil forutsette at andelseier aksepterer vilkår og ansvar for tiltaket slik det fremgår av dette pkt 4-1 og pkt 6-1 (6).

- (7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere andelseier har montert, slik som sol/vindavskjerming og fliser, må ved borettslagets rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel som installasjonen tilhører.
- (8) Tiltak på fellesareal/-bygningssmasse som gjennomføres i strid med/uten oppfyllelse av kravene i borettslagets vedtekter og/eller styrets godkjenning, skal andelseier selv og for egen regning sørge for å enten rette eller fjerne.
- (9) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (10) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
- (11) Det er ikke tillatt å ha utekatt i borettslaget. Innekatt er tillatt, men denne skal holdes i bånd ved lufting. Vedtaket har ikke tilbakevirkende kraft.

4-2 Bruksoverlating.

- (1) Andelseierne kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller hustandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

Vedtekter for Klosterhaugen borettslag

5. Lading av elbiler og ladbare hybridbiler

5-1 Ladepunkt for elbiler og ladbare hybridbiler

I henhold til borettslagsloven § 5-11a har andelseier som disponerer egen parkeringsplass, med samtykke fra styret, rett til å montere ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler.

Før montering skal søknad forelegges styret.

Ladepunkt skal utføres av autorisert installatør og nødvendig dokumentasjon skal bekreftes overfor styret når montering er ferdigstilt. Kopi av dokumentasjon skal oppbevares av styret.

Andelseier bekoster selv montasje, inkl. nødvendige tilpasninger i eget sikringsskap/el.anlegg. Vedlikehold av anlegget bekostes av andelseier.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Andelseiere som bl.a. iht pkt 4-1 har fått samtykke til tiltak/installasjoner på fellesarealer, herunder fasade og balkong, bærer det fulle praktiske og økonomiske ansvaret for tiltaket nå og for fremtiden. Ansvaret omfatter vedlikehold, reparasjoner og utskifting, og alle utgifter som egen andel og evt øvrig bygningsmasse og andeler påføres som følge av tiltaket. Ansvaret i denne sammenheng er en utvidelse av andelseiers vedlikeholdsansvar og innebærer at borettslagets vedlikeholdsansvar i disse tilfeller blir tilsvarende begrenset. Ansvaret følger andelen og gjelder for også etterfølgende hjemmelshavere.
- (7) Andelseier kan pålegges å besørge utvendig overflatebehandling på egen bolig når dette skjer som ledd i periodisk vedlikehold organisert av borettslaget. Dersom andelseier ikke oppfyller plikten kan borettslaget la arbeidet bli utført på andelseiers bekostning.

Vedtekter for Klosterhaugen borettslag

Andelseiere i 1. etg. som har fått tillatelse til å bygge ut sine terrasser ut over opprinnelige plantegninger har fullstendig vedlikeholdsplikt for disse. Søknad om utvidelse skal sendes til styret og størrelsen skal ikke overstige 10m2.

- (8) Innkledning av carporter tillates under forutsetning av at andelseier i 1. og 2. etg. er enige om dette, og selv blir enige om fordeling av kostnad både til montering og vedlikehold, da dette ikke skal belastes borettslaget. Styret skal varsles før igangsetting. Det skal benyttes impregnert liggende kledning med dimensjon lik bordkledning. Kledningen skal legges utenpå stenderne og males på begge sider i samme farge som boligen.
- (9) Det skal benyttes impregnert liggende kledning med dimensjon lik bordkledning. Kledningen skal legges mellom stenderne og males i samme farge som boligen.
- (10) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (11) 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

6-2 Andelseiers ansvar for egenandel ved bruk av felles bygningsforsikring

Ved skade i bruksenhet som dekkes av borettslagets forsikring, skal andelseier betale forsikringens egenandel. Ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, samt ved skade på fellesareal og felles bygningsmasse, skal borettslaget dekke forsikringens egenandel.

Ved skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter som er forårsaket av en andelseier, kan styret pålegge skadevoldende andelseier og helt eller delvis betale forsikringens egenandel.

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

6-3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting at tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovlens § 5-18.

Vedtekter for Klosterhaugen borettslag

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg.

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet.

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. I tillegg skal styret ha minst 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamling velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Vedtekter for Klosterhaugen borettslag

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelsleierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet
- (2) Generalforsamling skal innkalles skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte, høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsmelding
- Godkjenning av årsregnskap

Vedtekter for Klosterhaugen borettslag

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer,
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendring

12-1 Vedtektsendring.

- (1) Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Vedtekter for Klosterhaugen borettslag

- (2) Borettslaget må ikke gå til oppløsning / endre status eller endre eiendommens eierforhold uten samtykke fra Husbanken så lenge det hviler husbanklån på Borettslaget. I motsatt fall vil banken forbeholde seg retten til å kreve full innfrielse av lånet.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003.

Revidert 23.04.2008 - (Nytt punkt 7 under punkt 9.4. - Valgkomitè)

Revidert 26.05.2016 – (Nytt punkt under punkt 5, andelseiers ansvar ved bruk av felles bygningsforsikring 5-2, tidligere punkt 5-2 endret til 5-3)

Revidert 29.05.2018 – (punkt 9-4 godkjenning av årsberetning tas ut og erstattes med årsmelding)

Revidert 26.05.2020 – (punkt 4-2 (1) og punkt 8-1).

Revidert 20.04.2021 – (nytt punkt 5 om ladepunkt for elbiler og ladbare hybridbiler)

Revidert 28.10.2021 – (nytt avsnitt under punkt 6 (6) om andelseiers vedlikeholdsansvar av terrasser ut over opprinnelige plantegninger og nytt punkt 6 (7) om innkledning av carporter).

Revidert 05.04.2022 – (annullerer vedtak om valgkomite fra 2008, samt nytt punkt (7) om forbud mot utekatt under kapittel «4-1 Boretten».

Revidert 30.04.2024 – (nye punkt 5-8 under 4-1 Boretten og nytt punkt 6 under 6-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt.

HUSORDENSREGLER FOR KLOSTERHAUGEN BORETTSLAG

VELKOMMEN TIL BORETTSLAGET

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

1. ANSVAR – OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne hustandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

2. FELLESANLEGG – LEKEPLASSER - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget, og dermed beboerne selv, unødige omkostninger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre seg rene der.

Parkering skal skje i egne carporter. Da det ikke er regulert inn parkeringsplasser på borettslagets område, skal parkering/gjesteparkering **BARE** skje på avsatt plass inne i carport og på plass utenfor carportene. Ingen må parkere slik at utrykningskjøretøy hindres. Parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt. Uregistrerte personbiler blir fjernet for eiers regning.

3. UTEAREAL/STELL AV BLOMSTERBED VED CARPORTENE/SNØMÅKING OG STRØING

Andelseiere i 1.etg. har rett til eksklusiv bruk av arealet på hageside (foran terrassene). Disse andelseierne har også vedlikeholdsplikt for dette arealet.

Andelseier i 1. og 2. etg. samarbeider om beplantning og stell av blomsterbedene ved inngangen til carportene.

Arealet under trapp til 2. etg er felles for 1. og 2. etg.

Andelseier i 1. og 2. etg. samarbeider om snømåking, strøing og renhold av inngangsparti og felles areal foran carportene.

4. AVFALL

Søppel sorteres i restavfall, plastavfall og papir. Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte. Pakk restavfallet godt inn før det kastes. Det vises til Renholdsverkets veiledning vedrørende avfallssortering.

Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom, da dette tiltrekker rotter, mus, måker og andre skadedyr.

5. RO OG ORDEN

Det skal være ro mellom kl 22.00 - 07.00. Unngå unødige bråk i leilighet, trapper og svalganger og annen sjenerende støy i huset eller utenfor naboens vinduer og balkonger.

Vis hensyn, det er lytt mellom etasjene og husk at strekkmetalltrappene opp til 2.etg. er «støyende».

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping og bruk av høytrykkspyler m.m., må ikke foregå på søndager og helligdager. På hverdager kan dette utføres mellom kl 07.00 – 22.00, på lørdag mellom kl 10.00 – 18.00. Det er en god regel å varsle naboen før slikt arbeid påbegynnes.

Rist ikke gulvmatter fra balkonger, vinduer eller trapper. Vis hensyn ved vindusvask og annen utvendig rengjøring som medfører vannsøl. Vis hensyn ved snømåking fra terrasse i 2.etg.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverk på balkong.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri bart lys i uteboder og svalganger.

Ved bytte av lås på ytterdører skal styret varsles. Andelseier er ansvarlig for å ta vare på låskassen, da den er borettslagets eiendom og skal følge leiligheten ved salg.

7. FRAMLEIE

Framleie av leiligheten er ikke tillatt uten styrets samtykke. Begrunnet søknad skal sendes styret. La aldri eventuell framleier flytte inn før framleieforholdet er godkjent.

8. TERRASSER/LEVEGGER/UTEBODER/GJERDER/HEKK ETC

Oppføring av terrasser/levegger og uteboder, dvs all utvendig fasadeendring krever styrets samtykke. I søknaden skal det foreligge enkel tegning og utvidelse av terrasse kan max være 10 m2. Det skal opplyses i søknaden at tilstøtende nabo inkl naboen i etasjen over er varslet. Eventuelle rekkverk på disse skal være av samme type som opprinnelig.

Hver enkelt andelseier skal vedlikeholde sin terrasse (oje/beis). Terrasser i 1 etg. som er oppført ut over opprinnelige plantegninger, har andelseier fullstendig ansvar for å vedlikeholde.

Innvendig kledning av carporter tillates under forutsetning av at andelseier i 1. og 2. etg. er enige om dette og selv blir enige om fordeling av kostnad både til montering og vedlikehold da dette ikke skal belastes borettslaget. Det skal benyttes innvendig impregneret liggende kledning som legges mellom stenderne. Dimensjon skal være lik bordkledning og skal males i samme farge som boligen. Styret skal varsles før igangsetting av arbeid.

Alle håndløpere på terrassene skal ha samme farge (brun) slik at bygningsmassen fremstår helhetlig. Borettslaget holder beis/maling til gelender.

Ved renhold skal det vises hensyn. Vær varsom ved bruk av høytrykkspyler, bruk helst terrassevasker hvis nødvendig. Gi beskjed til andelseier i 1.etg. slik at de kan dekke til møbler etc. før renhold/overflatebehandling.

De andelseiere som har gjerde mot veg skal vedlikeholde dette, hvis ikke dette skjer kan styret pålegge andelseier å fjerne gjerdet. Det er ikke tillatt å sette opp nye gjerder.

For at borettslaget skal fremstå mest mulig ryddig og enhetlig skal nye hekker som plantes være like. Det skal derfor benyttes hekktpe «Alperips». Eksisterende hekker av andre typer kan beholdes, men skal vedlikeholdes.

9. UTVENDIG SOLSKJERMING/MARKISER/ANTENNER/VARMEPUMPER

Eksisterende utvendige persienner er montert for den enkelte andelseiers regning som også har vedlikeholdsansvaret. Ved bytte kan Zip Screen monteres hvis ikke samme type velges. Styret skal informeres før bytte.

Markiser kan monteres og skal vedlikeholdes av den enkelte andelseier. For å sikre en enhetlig fasade skal markiser være like. Ta kontakt med styret før bestilling.

Det er ikke tillatt å montere antenner og varmepumper.

10. BADEROM, WC, KRANER, LEDNINGER/EL - ANLEGG

Rengjøring av sluk og vannlåser er andelseiers ansvar. Husk å koble fra utendørs vannslange på vinteren og steng alltid vannet på sommers tid for å unngå lekkasjer og skader. Vannskader som skyldes manglende vedlikehold og uforsvarlig bruk dekkes ikke av borettslagets forsikring

Andelseier er ansvarlig for at det elektriske anlegget inne i leiligheten er utført etter gjeldende regler.

Borettslagets vedtekter har egne bestemmelser om el-bil lading.

11. FJERNVARME/VENTILASJON

Kontroller fordelingsskap for fjernvarme og radiatorer jevnlig for å unngå lekkasjer. Styret vil sørge for service av anlegget, og borettslaget dekker kostnaden for dette. Eventuell utskifting av deler dekkes av andelseier.

Rengjør ventilasjon jevnlig for støv og skitt for å gi bedre avtrekk. Reparasjoner og utskifting skjer eiers regning.

12. VEGGDYRSKONTROLL

Andelseieren må straks melde fra til styret i borettslaget hvis det oppdages veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet, må andelseieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må andelseier betale egenandelen. Dersom andelseieren selv ikke foretar seg det nødvendige, har borettslaget anledning til å få satt desinfeksjon i verk for andelseiers regning.

13. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha utekatt i borettslaget, jf vedtekter. Innekatt er tillatt, men skal holdes i bånd når den luftes. Det er ellers ingen øvrige restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjananse eller bryderi for andre beboere og andre som ferdes på borettslagets eiendom.

Dyr skal alltid holdes i bånd eller i bur på borettslagets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser.

Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor borettslagets område. Lufter må medbringe pose og ekskrementer må øyeblikkelig fjernes.

14. ANDELSEIERS ANSVAR FOR BRANNSIKKERHET/GRILLING OG OPPBEVARING AV GASS

Eier er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig og forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsutstyr i bruksenheten, og styret har rett til å foreta periodisk kontroll av dette.

Det er kun tillatt med elektrisk grill og gassgrill i borettslaget. Vær varsom og vis hensyn ved grilling. Gass skal oppbevares stående over bakkenivå og på et godt ventilert sted i henhold til gjeldende forskrift.

15. ORDENS- OG SIKKERHETSREGLER VED BRUK AV FELLESAREAL

Det må tas hensyn til andre beboere i borettslaget ved røyking på fellesareal og egne terrasser.

16. TRAMPOLINER OG ANDRE LØSE GJENSTANDER

Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner i borettslaget. Det gjelder både på fellesareal og arealer der andelseier har eksklusiv bruksrett. Beboer han ansvar for å sikre løse gjenstander på egen uteplass.

17. OBSERVERING AV SKADER

Hvis det observeres skader, lekkasjer, farlig gods, branntilløp osv, meld straks fra til riktig instans samt styret slik at mottiltak kan iverksettes for å begrense skade og redusere kostnader for borettslaget og derved den enkelte andelseier.

18. RUTINER VED SALG

Ved salg av boligen skal huseierbok leveres til styret. Styret vil overlevere oppdatert bok til ny eier.

19. PLIKTER – MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å sikre ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Det er ikke meningen at reglene skal legge unødige plikter på beboerne, men noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboere må derfor sette seg inn i reglene, og følge dem.

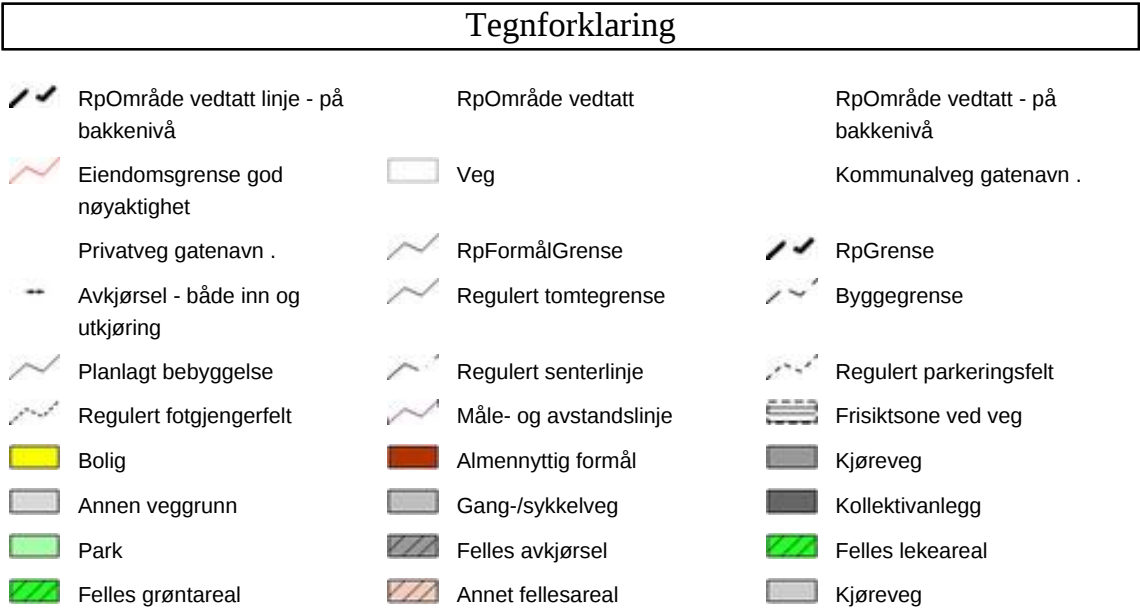
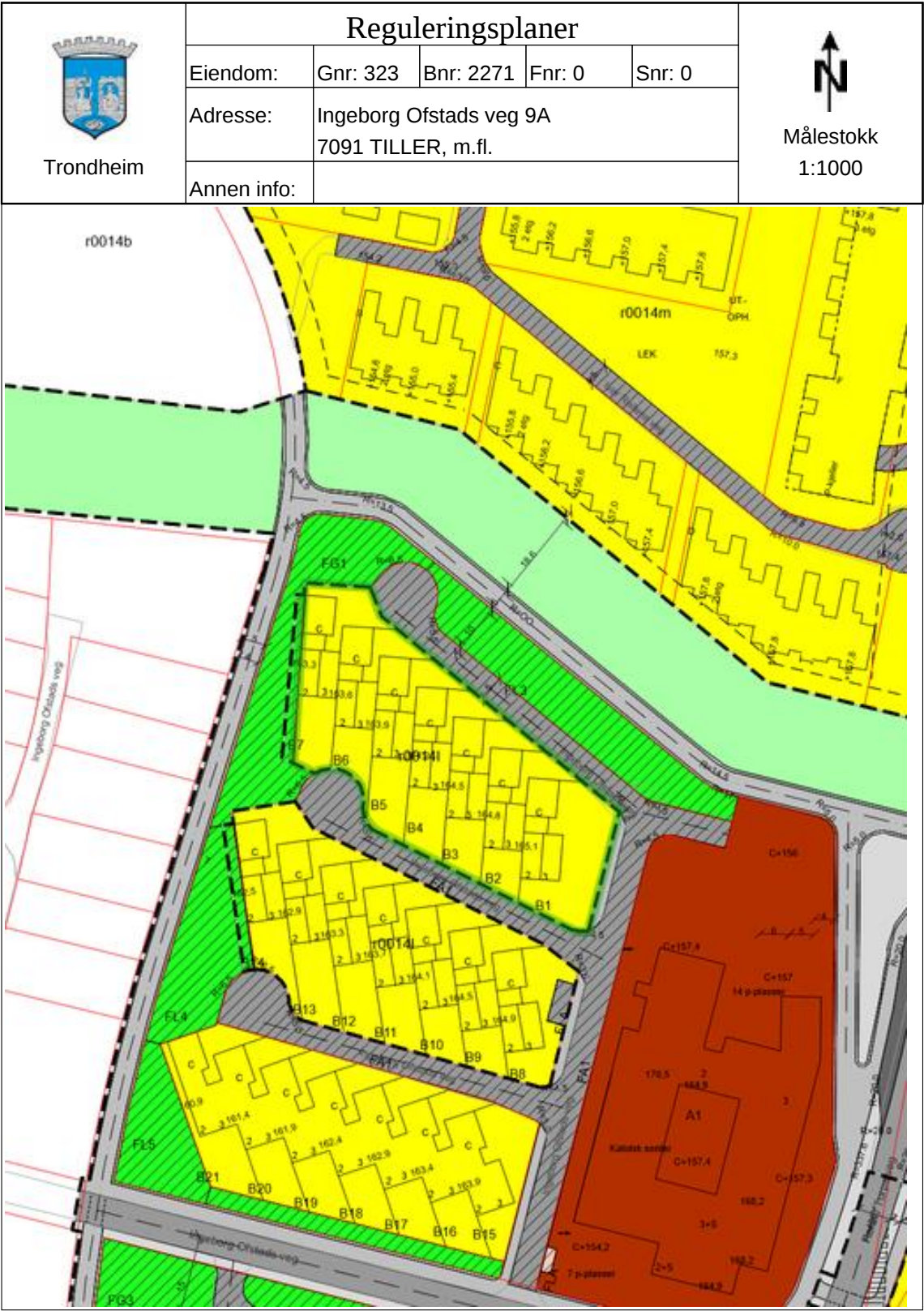
For det tilfellet at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold av leieavtalen og føre til oppsigelse av andelseieren.

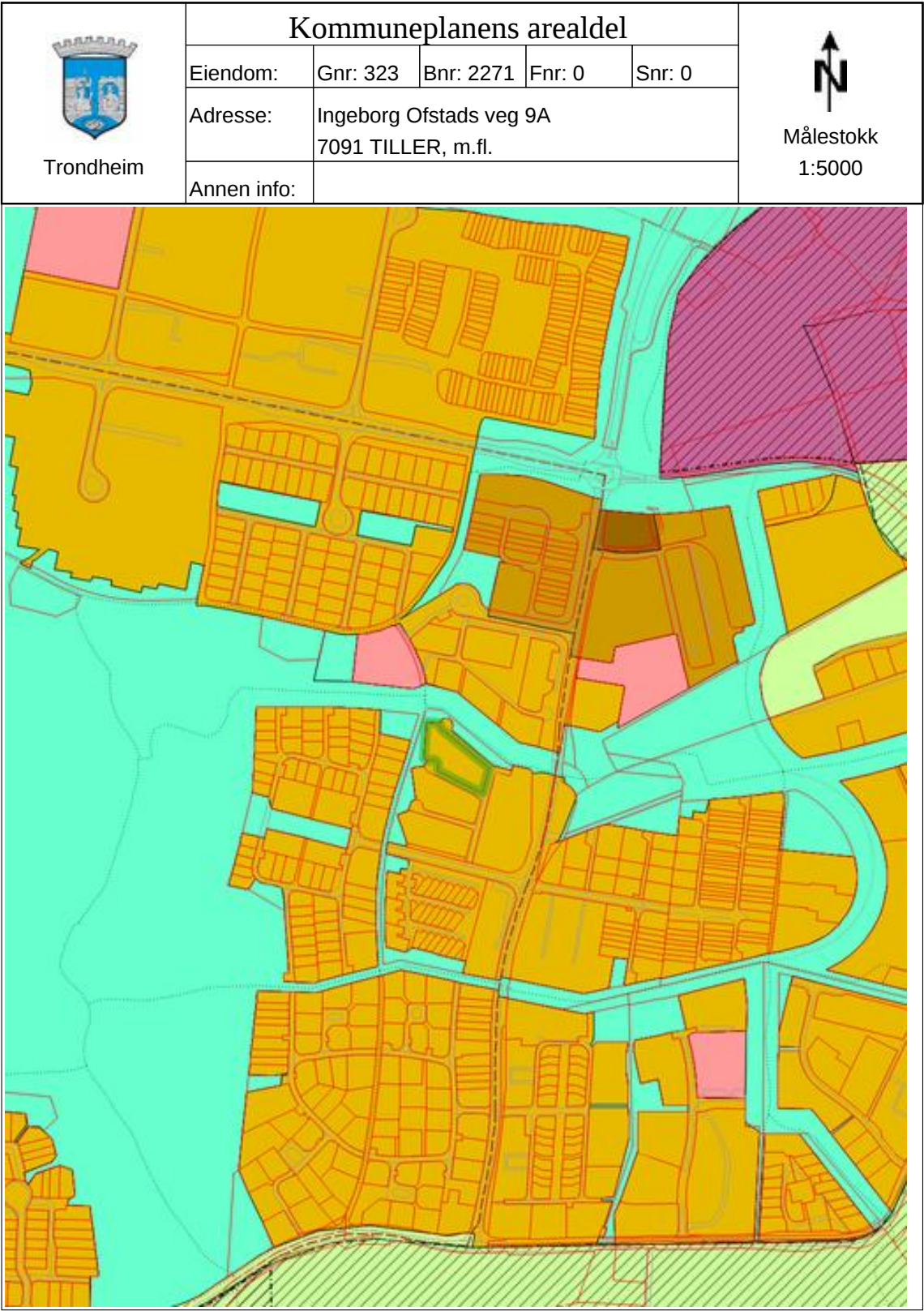
Klosterhaugen Borettslag

Styret

Oppdatert 28.10.2021 etter gjennomgang i beboermøte der andelseierne fikk komme med sine synspunkter. Erstatte husordensregler av 29.05.2018

Oppdatert i hht vedtektsendring i generalforsamling 05.04.22 og erstatte regler av 28.10.21.





Tegnforklaring		
	KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Veg	 Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Hensyn bevaring kulturmiljø	 Hensyn landbruk (grønn strek)
	Framtidig turveg / turdrag	 Hensyn bevaring naturmiljø
	Byggesone 2	 Turveg / turdrag
	Grav og urnelund	 Kollektivtrase
		 Byggesone 1
		 Byggesone 3
		 Offentlig eller privat tjenesteyting
		 LNFR
		 Blå/grønnstruktur

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

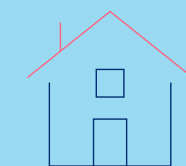
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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.

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.

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.

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:

Ingeborg Ofstads veg 9A, 7091 TILLER. Gnr. 323, bnr. 2271, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260255
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

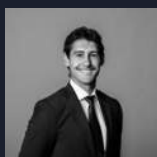
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF
416 02 095
ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no