

PROAKTIV



Innholdsrik 3-roms over
to plan. Fantastiske sol-
og utsiktsforhold

Fin beliggenhet i et rolig og
familievennlig tun på Risvollan.



MARIE SØRDALS VEG 8E



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

ROGALAND

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Marie Sørðals veg 8E, 7036 Trondheim

Gnr./Bnr.: Gnr. 83, bnr. 21, andelsnr. 3082, org.nummer 846722092 i Risvollan borettslag

Prisantydning: 3.750.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Andel fellesgjeld: 144.294,-

Totalpris: 3.912.690,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1973

Rom/soverom: 3/2

BRA: 104 m²

BRA-i: 104 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det medfølger fast parkeringsplass i oppvarmet garasjekjeller.

Tomt: Felles tomt for borettslaget på 25240.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.887,-

Felleskostnader inkl.: Tv, bredbånd, kommunale avgifter, varmtvann, oppvarming, renter og avdrag på fellesgjeld, vaktmestertjenester m.m

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
12	18	46	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
54	98		
Vedlegg	Budskjema		



”

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



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 482 93 929
E-post: aurora@proaktiv.no

Malin Skevik
Eiendomsmegler
Mobil: 980 54 137
E-post: msk@proaktiv.no

EN NY HVERDAG

Innholdsrik og romslig 3-roms over to plan. Fantastiske sol- og utsiktsforhold. Garasjeplass. Familievennlig område.

Velkommen til Marie Sørlands veg 8E, presentert av Malin Skevik og Aurora M. Fredriksen ved Proaktiv Eiendomsmegling.

Boligen er en del av Risvollan borettslag og har en attraktiv beliggenhet med utsyn mot store grøntområder. Her får du en fin kombinasjon av naturskjønne omgivelser og nærhet til dagliglivets fasiliteter, noe som gjør området attraktivt for både barnefamilier, unge og eldre.

Boligen har flere solrike uteplasser, med en sørøstvendt terrasse ved inngangspartiet, samt balkong og terrasse vendt mot nordvest.

Innvendig har boligen en funksjonell planløsning over to plan. Første etasje består av vaskerom med toalett, samt et lyst og romslig oppholdsrom med stue og kjøkken i åpen løsning.

I sokkeletasjen er det badet, to gode soverom, walk-in closet og bod.

Det medfølger i tillegg en parkeringsplass i oppvarmet garasje med en praktisk bod i bakkant.

Felles utvendig sportsbod med plass til sykler, barnevogner etc.

Aurora M.F.

Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen



RISVOLLAN

Kommune: Trondheim / Område: Risvollan

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

Risvollan er et populært boligområde sørøst i Trondheim, kjent for sitt gode og familievennlige bomiljø. Området byr på en kombinasjon av naturskjønne omgivelser og bynære fasiliteter, noe som gjør bydelen svært attraktiv, både for barnefamilier, unge og eldre.

Risvollan har et velutviklet nærmiljø med kort vei til dagligvarebutikker og lokale servicetilbud. Risvollan senter er et naturlig knutepunkt, hvor man blant annet finner Coop Extra, legesenter og tannklinikk. Det er også nærhet til NardoCenteret som nylig har gjennomgått en oppgradering og har blant annet fått en ny og moderne Rema 1000. Senteret rommer også apotek, blomsterbutikk, bakeri, frisør, spisested og legesenter. I tillegg finner man Bunnpris Vestlia i gangavstand, med søndagsåpen butikk.



OFFENTLIG TRANSPORT

Marie Sørðals veg Linje 11, 115	3 min 0.3 km
Lerkendal stasjon Linje R70	9 min 4.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 7.5 km
Trondheim Værnes	31 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Risvollan Post i butikk	3 min 0.3 km
Bunnpris Stubban PostNord	10 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

Nardo centeret	18 min
Boots apotek Risvollan	4 min

SPORT

Stordalen/Risvollan ballbinge Ballspill	5 min 0.4 km
Utleira idrettsanlegg Aktivitetsshall, ballspill, fotball, frii...	6 min 0.5 km
3T-Moholt	5 min
TrenHer Moholt	6 min



Bebyggelse

Området består hovedsakelig av leiligheter i rekkehus og lavblokkbebyggelse.

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

Adkomst

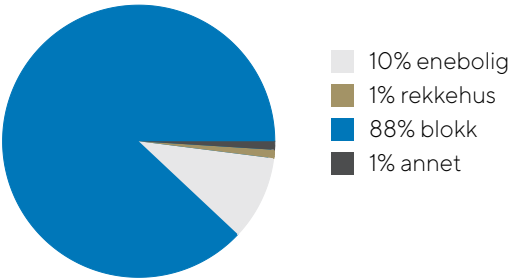
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Risvollan er et familievennlig område med kort vei til barnehager, skoler og et variert fritidstilbud. Her finner du både trygge uteområder, gode lekeplasser og et aktivt nærmiljø som gir barn og unge gode oppvekstvilkår. Det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Risvollan barnehage, Sollia barnehage og Preg Risvollan barnehage, alle innen 10 minutters gange fra boligen.

For fritid og aktivitet byr Risvollan på et sterkt idretts- og aktivitetsmiljø. Like i nærheten ligger Utleira IL som tilbyr et bredt spekter av idretter for barn og ungdom. Flerbrukshallen på Utleira gir gode fasiliteter for både organisert idrett og arrangementer, og er et naturlig samlingspunkt i bydelen. I tillegg finnes det gode turmuligheter, lekeplasser og grøntområder som innbyr til lek, trening og sosialt samvær året rundt.

BOLIGMASSE



For turglade er det kort vei til populære Estenstadmarka, som byr på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Vinterstid finner man et omfattende løypenett for skientusiaster, mens man om sommeren kan ta et forfriskende bad i Tømmerholtdammen. Estenstadhytta er et populært turmål, tilgjengelig både til fots og på ski. I åpningstiden kan man nyte ferske kanelboller, kaffe og rømmegrøt på utvalgte dager.

Skolekrets

Utleira barneskole / Hoeggen ungdomsskole

Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Totalt er det 5 faste bussholdeplasser i borettslaget hvor det i rushtrafikken er bussavganger til sentrum hvert 10. minutt.



Livet på Risvollan

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



”
"Borettslaget har fine og store grøntområder hvor man kan gjøre alle slags aktiviteter, fra frisbeegolf til minigolf. Mange bra lekeplasser. "

Selger: Håkon og Kristine

Når kjøpte dere leiligheten?

Vi kjøpte leiligheten i 2019. Det var vår første kjøpte bolig som vi kjøpte etter vi var ferdige å studere og hadde fått våre første jobber.

Hva var avgjørende for at dere valgte å bosette dere her?

Vi leide en bolig ikke så langt unna og hadde gått mange turer i borettslaget, og vi syntes det virket som et fint sted å bo. Vi ønsket oss både hage og utsikt, og å bo nærme marka, og leiligheten hadde hele pakken.

Har det blitt gjort noe med leiligheten etter at dere kjøpte den?

Vi har malt tak og vegger og satt opp nye lamper. I tillegg har vi fått bygd et walk in closet i sokkeletasjen i 2024. I tillegg har vi skiftet til moderne sikringsskap med

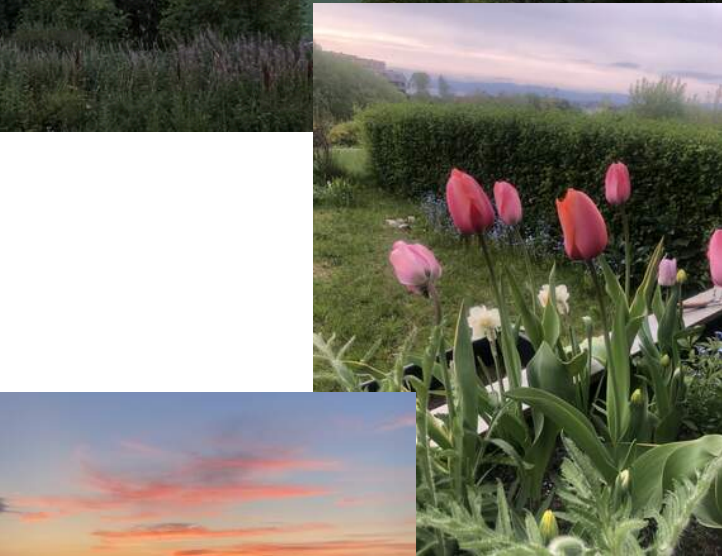
automatsikringer.

Hvorfor skal dere flytte/selge?

Vi flyttet inn som et par, og har etterhvert blitt en familie med større plassbehov. Vi synes det er veldig trist, men heldigvis flytter vi ikke langt unna.

Hvordan er solforholdene på leilighetens uteplasser?

Vi har sol fra morgenen på terrassen på fremsiden, og så kveldssol på verandaen og hagen. Vi har dermed sol hele dagen, og det er nydelig å nyte solnedgangen fra balkongen. Ved solnedgang kan man følge solen helt til den går ned over Fosen.



Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten?
Vi har en stor og lys stue/kjøkkenløsning. Leiligheten har en av de beste beliggenhetene i borettslaget, med fantastisk utsikt. Man ser mye grønt utenfor, og har ellers vidstrakt utsikt til store deler av byen og fjorden. I tillegg liker vi godt alle uteplassene.

Hva har dere likt best med området?
Kort vei til marka, bare 5 minutter å gå. Her kan man gå mange fine stier i fred og ro, eller opp til Estenstadhytta. Rolig og fint å gå tur i borettslaget, mange fine og store grøntområder hvor man kan gjøre alle slags aktiviteter, fra frisbeegolf til minigolf. Mange bra lekeplasser. Ellers alt man trenger! Kort vei til buss, og senteret har dagligvare, frisør, bibliotek, strikke-/ alt mulig-butikk, treningssenter og selvfølgelig Capri som har god kebab!

Hvordan er naboene?
Vi kommer til å savne naboene veldig. Det er en sterk fellesskapsfølelse, og naboene stiller alltid opp med hva det skulle være, om det er en kopp med sukker, låning av div. vertøy/utstyr eller plantevanning i ferien.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Om vinteren er det veldig fine akebakker nede i Stordalen, gøy for store og små! Brøyting trenger du ikke å tenke på, vaktmester er ute og brøyter tidlig om morgenen. Inne er det lunt og varmt med fjernvarmeanlegget. Bilen trenger ikke å skrapes for den står i oppvarmet garasje - luksus! Om våren spirer og gror det i hagen og bedet, og løvet spretter i Estenstadmarka. Sommeren nytes på balkongen, med de fine solnedgangene og bading i Tømmerholtdammen. Vi sykler rundt i området. Om høsten nyter vi også godt av fjernvarmeanlegget med varme inne, vi tenner bål i marka og plukker sopp og bær.

Beskriv boligen med 3 ord
Lys, varm, trygg

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.

VELKOMMEN TIL MARIE SØRDALS VEG 8E

Vi starter utendørs – Boligen har flere solrike uteplasser, med en sørøstvendt terrasse ved inngangspartiet, samt balkong og terrasse vendt mot nordvest.

Parkering

Det medfølger fast parkeringsplass i oppvarmet garasjekjeller.

Det er for øvrig rikelig med utvendige parkeringsplasser i borettslaget. Det er etablert infrastruktur for ladning av el- og hybridbil i fellesgarasjene. I tillegg er det montert utvendige ladestasjoner.

Tomtestørrelse

25 240,90 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget og består av internveier og romslige, grønne fellesarealer som gir gode muligheter for trivsel, lek og rekreasjon.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Borettslagsleilighet over to etasjer. Bygningen har en hovedkonstruksjon av betong og er utvendig kledd med trekledning. Taket er tilnærmet flatt og tekket med takpapp eller tilsvarende takbelegg. Det er montert vinduer med 3-lags glass.

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

I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:
TGO: 0
TG1: 9
TG2: 7
TG3: 0
TG-IU: 1

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting: Det er etablert to terrasser og en balkong. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflateslitasje på terrassebord og rekkverk.

Avløpsrør: Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.

Vannledninger: Synlige innvendige vannledninger fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.

Vannbåren varme: Varmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at anlegget har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.

Bad, fallforhold: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at





fallforholdene på gulvet ikke er tilfredsstillende. Rommet vurderes likevel å fungere med dette avviket, da det er etablert en oppkant ved døråpningen som bidrar til at eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluket før det renner ut av rommet. Videre benyttes rommet med dusjkabinett, og gulvet er derfor i liten grad utsatt for regelmessig belastning med fritt vann. Det anbefales å opprettholde dagens bruk og sørge for jevnlig rengjøring og kontroll av sluket.

Bad, ventilasjon: Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering.

Vaskerom: Det ble ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdagen. Gulvbelegget er ført opp langs rommets kanter og danner en oppkant. Vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje vurderes derfor som tilfredsstillende. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Videre er det registrert uegnet materiale i våtsonen bak servantskapet, samt påbegynnende svelling i servantskapet. Det er naturlig ventilering, og dette er ikke en tilfredsstillende løsning. Siden rommet har synlig tettesjikt, og det ikke er registrert vesentlige tegn til svikt, anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak. Vannsøl mot veggen bak servantskapet bør begrenses, og det anbefales tiltak for å hindre videre svelling og skadeutvikling på servantskapet.

Følgende bygningsdeler har fått TG-IU (ikke undersøkt):

Bad, kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling): Vegger tilstøtende dusjsone er oppført som kompakte trevegger og en hulltaking er derfor ikke mulig. Det er i stedet utført søk med fuktindikator samt visuell kontroll av tilgjengelige overflater på badet. Det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollen.

Lovlighet / HMS:

- Det er registrert rekkverk med lavere høyde enn gjeldende forskriftskrav. Videre mangler det håndløper, og det er registrert åpninger i rekkverk og mellom opptrinn som er større enn 10 cm.
- Det er registrert at rekkverk på balkong er lavere enn gjeldene forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent



med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Tirsdag, 16. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Svar: «Ja. Vi har alltid brukt dusjkabinett med rør til sluk.

Avrenning ut av dette dusjkabinettet kan være noe tregt.»

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Svar: «Ja. Vi har byttet sikringsskap (utført av Aalmo elektriker), fra gammel type sikringsskap til moderne type med automatiserte sikringer. I etterkant av dette ble det utført kontroll av EL-tilsynet som avdekte et avvik ved installasjonen av sikringsskapet. Vi reklamerte på arbeidet med referanse til avdekt avvik, og dette ble rettet av Aalmo elektriker. Rettingen ble dokumentert og det er ingen gjenstående avvik ifm. EL-anlegget.»

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Svar: «Ja, i 2024 av faglært. Nytt sikringsskap, utskiftning av dimmere på stue og kjøkken. Installering av flere lamper og lagt opp strøm til taklampe på badet.» og «Ja, i 2026 av faglært. Lagt opp ny egen krets for oppvaskmaskinen og lagt opp ny stikkontakt over kjøkkenbenk, etter anbefaling fra EL-tilsynet.»

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

Svar: «Ja, i 2024 av faglært. I sokkeletasjen ble det etablert garderoberom som ligner original planløsning. I samme prosjekt ble det lagt nytt gulv og gipsplater på vegger i deler av sokkeletasjen.»

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

Svar: «Ja. Forrige eier utførte, i samråd med naboen over, en endring av bodarealet i sokkeletasjen for å få større bod.»

VELKOMMEN INN!

Velkommen til Marie Sørдалs veg 8E, presentert av Malin Skevik
og Aurora M. Fredriksen ved Proaktiv Eiendomsmegling.

Innhold

Leiligheten har en av de bedre beliggenhetene i borettslaget, helt i fronten av et rolig og familievennlig tun på Risvollan, med bilfrie internveier og flere lekeplasser like ved. Her tilbys etterspurte kvaliteter som parkering i oppvarmet garasjekjeller, solrike uteplasser, fantastisk utsikt og rikelig med lagringsplass.

Ved det sørøstvendte inngangspartiet har boligen en romslig terrasse på ca. 20 kvm. Her er det god plass til utemøbler, og terrassen er boligens foretrukne oppholdsareal for å nyte morgen- og formiddagssolen.

Velkommen inn!

Boligen strekker seg over to plan, henholdsvis første etasje og sokkeletasje. Førsteintrykket dannes i det du beveger deg over dørstokken. Her ønskes du velkommen av en lys gang, innredet med en praktisk garderobeløsning. Gangen fordeler seg videre til et vaskerom, samt oppholdsrom med stue og kjøkken i åpen løsning.

Vaskerommet ligger praktisk plassert like ved gangen. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, servant og toalett.

Videre ledes du inn til boligens oppholdsrom, bestående av stue og kjøkken i åpen løsning. Planløsningen i oppholdsrommet gir naturlig plass til både sofa- og spisestuemøblement. Kjøkkenet har en flott utforming og har fått TG1 av takstmann. Kjøkkeninnredningen byr på godt med skap- og benkeplass. Det er mekanisk avtrekk over stekesonen, og integrert kjøleskap.

Oppholdsrommet har et samlet areal på ca. 46 kvm. Vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som det herfra er en nydelig utsikt. Oppvarming via radiatorer er inkludert i felleskostnadene og gir en jevn og god temperatur året rundt.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 9 kvm, med plass til hagemøbler og grill. Herfra nyter man ettermiddags- og kveldssolen, med en fantastisk utsikt mot vesthimmelen, Trondheimsfjorden og de store fellesarealene i borettslaget. Balkongen vender ut mot store grøntarealer, noe som gir en opplevelse av lite innsyn.

Tar du trappen ned til sokkeletasjen, har du adgang til garderoberom, bod, soverommene og badet. Trapperommet er malt i en lys farge og binder etasjene naturlig sammen.

Soverommene måler henholdsvis 10 kvm og 11,5 kvm. Begge rommene har god plass til seng, nattbord og arbeidsbord for lekser eller hjemmekontor. Fra det minste soverommet er det utgang til en terrasse på ca. 13 kvm. Terrassen er delvis overbygd, skjermet med levegg mot nabo og har nedgang til hagen, som grenser til borettslagets store grøntområder.

Baderommet har fliser på gulv og vegger. Rommet er videre innredet med veggmontert toalett, dusjkabinett og servantskap.

Boligen byr på mye lagringsplass i form av garderoberom på ca. 3,5 kvm, innvendig bod på 5,5 kvm, samt felles utvendig sportsbod. Det medfølger fast parkering med bod i bakkant.





PRAKTISK VASKEROM

Vaskerommet ligger praktisk plassert like ved gangen. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, servant og toalett.





Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

1. etasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 29 kvm

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

Oppvarming

Oppvarming gjennom vannbåren varme i radiatorer som er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Dette gjelder følgelig også forbruk av varmtvann.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk i 2025 på cirka 4272 kWh. Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

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

Selger opplyser å ha utført følgende moderniseringer og påkostninger i sin eierperiode:

- Nytt sikringsskap og noe øvrige elektrikerarbeider mellom år 2024-2026. Alle elektrikerarbeider har vært utført av Aalmo Elektriker AS og er dokumentert.
- Mange taklamper er skiftet ut, inkl. dimmere.
- Vi har malt de fleste vegger og tak i leiligheten. Lysere og mer moderne farger.
- Etablering av "walk in closet" i sokkeletasje i 2024.

Tømrerarbeidene ble utført av Snekker Føll AS (dokumentert).

- Nytt garderobeskap på soverom (2024).
- Terrasse ved inngangsparti har blitt delvis fornyet i 2026. Det gjenstår et strøk beis på denne terrassen, som ikke har latt seg gjennomføre før salg, pga. en meget våt sensommer. Den fornyede delen har fått påført ett strøk. Det medfølger beis for å fullføre beisingen til våren.

LYST KJØKKEN

Kjøkkenet har en flott utforming og har fått TG-1 av takstmann.
Kjøkkeninnredningen byr på godt med skap- og benkeplass.



ROMSLIG OPPHOLDSROM

Oppholdsrommet har et samlet areal på 46 kvm. Planløsningen gir naturlig plass til både sofa- og spisestuemøblement.





Oppvarming via radiatorer er inkludert i felleskostnadene og gir en jevn og god temperatur året rundt.



LYST OG LUFTIG

Vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys, samtidig som det herfra er en nydelig utsikt.



HERLIG BALKONG

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong med ettermiddag- og kveldssol. Her har man en fantastisk utsikt mot vesthimmelen, Trondheimsfjorden og de store fellesarealene i borettslaget.



SOKKELETASJEN

Tar du trappen ned til sokkeletasjen, har du adkomst til garderoberom, bod, to romslige soverom og baderommet.



Boligen byr i tillegg på mye lagringsplass i form av garderoberom på ca. 3,5 kvm, innvendig bod på 5,5 kvm, redskapsbod på terrassen, samt felles utvendig sportsbod med plass til sykler, barnevogner etc.



FLISLAGT BADEROM

Baderommet har fliser på gulv og vegger. Rommet er videre innredet med veggmontert toalett, dusjkabinett og servantskap.

TO ROMSLIGE SOVEROM

Soverommene måler henholdsvis 10 kvm og 11,5 kvm. Begge rommene har god plass til seng, nattbord og arbeidsbord for lekser eller hjemmekontor.





**UTGANG TIL
TERRASSEN**

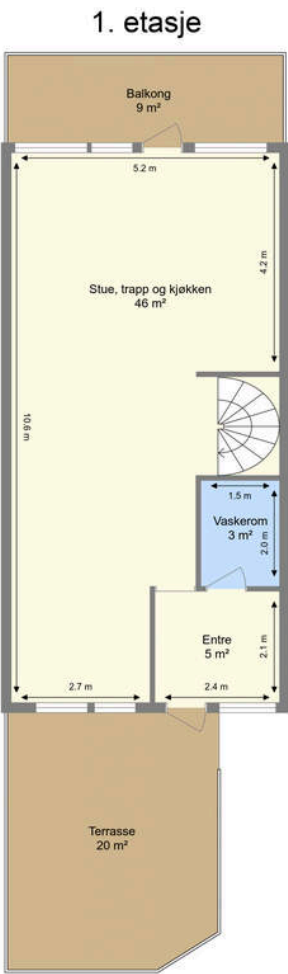
Fra dette soverommet er det
utgang til en terrasse på ca. 13
kvm samt en skjermet hage.

SKJERMET TERRASSE OG HAGE

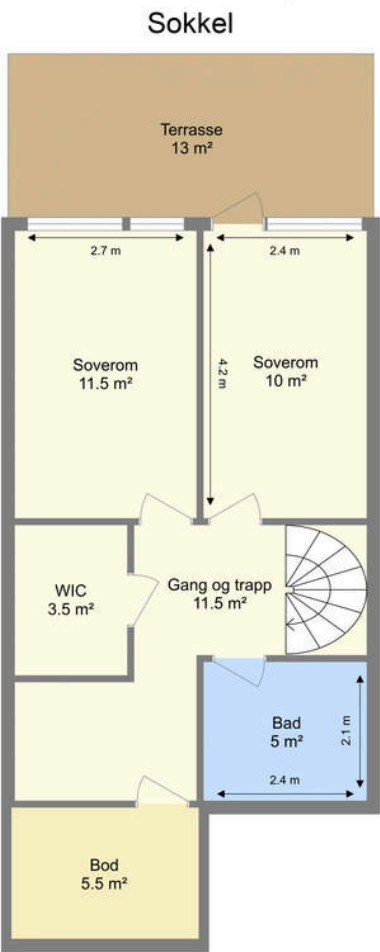
Terrassen er delvis overbygd og er skjermet med levegg mot naboene.
Praktisk redskapsbod medfølger i handelen.
Fra terrassen er det nedgang til hagen, som grenser til borettslagets
store, flotte grøntområder.



PLANTEGNINGER



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



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

25 240,90 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget og består av internveier og romslige, grønne fellesarealer som gir gode muligheter for trivsel, lek og rekreasjon.

ØKONOMI

Forretningsfører

RISVOLLAN BORETTSLAG

Om borettslaget

Risvollan Borettslag er Norges største frittstående borettslag med 1128 leiligheter og med et tomteareal på ca. 500 mål.

Felleskostnader pr. mnd

6.887,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene per 01.01.26 er kr 6 887,- og inkluderer tv, bredbånd, kommunale avgifter, varmtvann, oppvarming, renter og avdrag på fellesgjeld, vaktmestertjenester m.m.

Felleskostnadene fordeler seg på følgende poster:

- Fiberbredbånd: kr 349,-
- Garasje: kr 784,00,-
- Varmeleie: kr 1 000,-

- Kabel-TV "Telenor": kr 110,-
- Andel felleskostnader: kr 4 644,-

Andel fellesgjeld

144.294,- per mandag, 7. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har en gjeld på kr 139 000 000 per 31. desember 2025.

Husbanken | 14631092
Serielån | 4 terminer
Innfrielse 03.11.2033
Nom. rentesats | 4,14%

Danske Bank | 1088788
Serielån | 4 terminer
Innfrielse 30.06.2047
3 mnd Nibor + 0,65%

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget har tatt opp et ekstra lån på 30 millioner kroner i april 2026.

Andel fellesformue

24.114,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslagets økonomi per 31. desember 2025

- Årsresultat kr 5 795 424
- Egenkapital kr 121 821 650
- Disponible midler kr (-) 16 370 604

- Ubenyttet kassakreditt kr 18 629 395,-

Planlagte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak
Borettslaget er i prosessen med å utarbeide et strategisk veikart for fremtidig vedlikehold og oppgraderinger av bygningsmassen. I den forbindelse er det identifisert flere aktuelle tiltak, herunder oppgradering av varmeanlegg/energiforsyning, rehabilitering av fasader, rørfornyning samt utskifting av tak.

Borettslaget har engasjert rådgiver for utarbeidelse av tilstandsrapport og langsiktig vedlikeholdsplan. Dette arbeidet vil bli gjennomført i 2026 og vil gi grunnlag for prioritering av tiltak samt vurdering av kostnader og fremdrift. Det planlegges også et prøveprosjekt for rørfornyning i én av blokkene, med oppstart i 2026, for å kartlegge omfang og kostnadsnivå for tilsvarende arbeider i borettslaget.

Det er per i dag ikke fattet endelige vedtak om gjennomføring av de nevnte tiltakene, og det foreligger heller ikke konkrete kostnadsestimater. Fremtidige vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak kan medføre økte felleskostnader og/eller behov for låneopptak. Beboerne i borettslaget vil fortløpende få informasjon om prosjektet.

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til ulempe for andre. Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget skal registreres. For mer informasjon om dyrehold vises til husordensreglene som er vedlagt i prospektet.

Forsikring

Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS
Polisenummer 1350552

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

Kjerneinformasjon

boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

968.943,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.875.772,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 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: Strøm, forsikring og ellers løpende abonnement.

Strøm:
Leverandør: NTE
Årlig forbruk i kWh: 4 272 kWh (2025)
Årlig kostnad: kr 7 028 per år inkl nettleie (2025)

Innboforsikring:
Leverandør: Gjensidige
Årlig kostnad: 1821 kr pr. år

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

Diverse

Forkjøpsretten er forhåndsprøvd, og 3 stk. har meldt sin interesse.

Det gjøres oppmerksom på at avregning på a-konto fjernvarme/oppvarming tilfaller hjemmelshaver på avregningstdspunktet.

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget tok i april 2026 opp et ekstra lån på 30 millioner kroner. Dette er årsaken til at andel fellesgjeld har økt fra kr 121 159,- per 31.12.2025 til stipulert kr 144 294,74,- per 07.09.2026.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig innflyttingstillatelse for boligblokk på Marie Sørdals veg 8 datert 02.05.1973. I saker hvor det er innhentet midlertidig brukstillatelse for tiltak omsøkt før 1. januar 1998, vil det ikke bli krevd at ferdigattest innhentes i ettertid ifølge Trondheim kommune. 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.

Deler av sokkeletasjen er i dag innredet som kontor. Bruksendring fra tilleggsareal som loft til rom for varig opphold som kontor er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra loft til kontor ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke.

Videre gjøres det oppmerksom på at bodareal i kjeller er ombygd fra en fellesbod og to separate boder. Borettslaget tillater ikke ombygging av opprinnelige kjellerboder som deles på 2 leiligheter. I de tilfeller hvor ombyggingen allerede er utført, slik som her, opplyser borettslaget at dersom den ene eller begge partene (eierne av de to leilighetene det gjelder) krever endring, må partene tilbakeføre arealet slik det var opprinnelig, med en fellesbod og to separate boder. Tilkomst til bodene må følge opprinnelig ordning. Strømføring og låsesylinder (systemlås) må tilpasses og utformes til den enkeltes leilighet. Kostnader forbundet med slik tilbakeføring inkl. evt. kostnader til strøm og lås, er borettslaget uvedkommende.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplanr 1112f vedtatt 18.11.1970. Eiendommen er også regulert til annen veggrunn, grøntareal, gang-/sykkelveg og kjøreveg av r20160013 vedtatt 31.08.2017.

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, bevaring kulturmiljø m.m., samt byggesone 3 i kommuneplanens arealdel 2022-2034. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart.

Reguleringsplaner / planarbeid i nærområdet:

r20190038: Det foreligger endelig vedtatt detaljregulering for Ingeborg Aas veg 1, 2, 4 og 6. Planen skal legge til rette for oppgradering og utvikling av Risvollan lokale sentrum gjennom etablering av nye byrom, barnehage, boliger samt supplerende forretninger og tjenestetilbud.

r20230023: Det er igangsatt planlegging for detaljregulering av Marie Sørdals veg.

r20220029: Oppgradering av Utleirvegen med sykkelveg, fortau, støyskjerming m.m.

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

Legalpant

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 750 000,00 (Prisantydning)

144 294,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 894 294,00 (Kontraktsum totalt)
144 294,00 (Andel av fellesgjeld)

3 894 294,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

3 903 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 912 690,00 (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.

Løvanvendelse

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Følgende medfølger ikke i handelen:

- Oppvaskmaskin
- Komfyr
- Lampe over spisebord
- Lampe soverom
- Et par stauder fra bedet ute

Det er avtalt at følgende medfølger i handelen:

- Kjøleskap
- Lampe over trapp
- Hageredskapsbod på terrassen i hagen
- Pallekarmer i hagen

Eier

Håkon Halvorsen
Kristine Smedshammer Kleveland

Ansvarlig megler

Malin Skevik

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 28 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 15 000, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 15 000, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950 Utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 421, Utlegg opplysninger Risvolla brl kr 4 913, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 16 930, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr Risvolla brl kr 6 725, Tilstandsrapport kr 12 293,75 Sum vederlag kr. 78 640 Sum utlegg og andre utgifter kr. 48 628 Totalt kostnadsoverslag kr. 127 267 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
02.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Marie Sordals veg 8E, 7036 TRONDHEIM

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Marie Sordals veg 8E

Postadresse

Marie Sordals veg 8E

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?

April 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.

Siden juni 2019.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Håkon

Selger

Kleveland, Kristine

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi har alltid brukt dusjkabinett med rør til sluk. Avrenning ut av dette dusjkabinettet kan være noe tregt.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vi har byttet sikringsskap (utført av Aalmo elektriker), fra gammel type sikringsskap til moderne type med automatisere sikringer. I etterkant av dette ble det utført kontroll av EL-tilsynet som avdekte et avvik ved installasjonen av sikringsskapet. Vi reklamerte på arbeidet med referanse til avdekt avvik, og dette ble rettet av Aalmo elektriker. Rettingen ble dokumentert og det er ingen gjenstående avvik ifm. EL-anlegget

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

2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt sikringsskap, utskiftning av dimmere på stue og kjøkken. Installering av flere lamper og lagt opp strøm til taklampe på badet

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Aalmo

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

Lagt opp ny egen krets for oppvaskmaskinen og lagt opp ny stikkontakt over kjøkkenbenk, etter anbefaling fra EL-tilsynet.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Aalmo

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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



☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler 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

24.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

24.1.2 Årstall
 2024

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 I sokkeletasjen ble det etablert garderobesrom som ligner original planløsning. I samme prosjekt ble det lagt nytt gulv og gipsplater på vegger i deler av sokkeletasjen.

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Snekker Føll AS

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

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 sjanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
 Forrige eier utførte, i samråd med naboen over, en endring av bodarealet i sokkeletasjen for å få større



bod.

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 27646672

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Kristine Smedshammer Kleveland	2026-09-09

Identification

 Kristine Smedshammer Kleveland

Name	Date
Håkon Halvorsen	2026-09-09

Identification

 Håkon Halvorsen



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

Marie Sørðals veg 8E 7036 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:

Leilighet i flermannsbolig

Byggeår:

1973

BRA:

104 m²

BRA-i:

104 m²

Rapportdato:

11.9.2026 (Gyldig til 11.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

1

Supertakst

GNR: 83 BNR: 21 ANR: 3082

Gjermund Vist Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

Ge@tft.no
47294356

Marie Sørðals veg 8E
7036 Trondheim

62

MARIE SØRDALS VEG 8E

Vedlegg

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

Supertakst

Marie Sørðals veg 8E, 7036 Trondheim

2 av 12

PROAKTIV.NO

63

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

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

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Balkong, terrasse, platting	- det er registrert overflateslitasje på terrassebord og rekkverk. (TG 2)
Avløpsrør	- avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannbåren varme	- rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	- fallforholdene på gulvet er ikke tilfredsstillende. (TG 2)
Våtrom: Bad - Ventilasjon	- det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden. (TG 2)
Vaskerom	rommet har kun naturlig ventilasjon, har oppnådd alder for usikker fremtidig funksjon og uegnet materiale i våtsone.

Bygningsdeler med TG-IU	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- vegger tilstøtende dusjsone er oppført som kompakte trevegger og en hulltaking er derfor ikke mulig. (TG 2)

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Det er registrert rekkverk med lavere høyde enn gjeldende forskriftskrav. Videre mangler det håndløper, og det er registrert åpninger i rekkverk og mellom opptrinn som er større enn 10 cm.
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp
Det er registrert at rekkverk på balkong er lavere enn gjeldene forskriftskrav på befaringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.9.2026	11.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Håkon Halvorsen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Kristine Smedshammer Kleveland	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Gjermund Vist Ekren	Telefon:	47294356
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	Ge@tft.no
Tittel:		Adresse:	Industriveien 21, 7080 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende forsikring.		
			

Informasjon om boligen

Adresse:	Marie Sørðals veg 8E, 7036 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	83	Bruksnr:	21	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	3082	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1973					
Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig					
Generell beskrivelse av boligen:						
Borettslagsleilighet over to etasjer. Bygningen har en hovedkonstruksjon av betong og er utvendig kledd med trekledning. Taket er tilnærmet flatt og tekket med takpapp eller tilsvarende takbelegg. Det er montert vinduer med 3-lags glass.						

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55 Entre, vaskerom, stue og kjøkken.	0	-	29
Sokkel	49	49 Gang, W/C, 2 soverom, bad og bod.	0	-	-
Totalt m²	104	104	0	0	29

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er registrert rekkverk med lavere høyde enn gjeldende forskriftskrav. Videre mangler det håndløper, og det er registrert åpninger i rekkverk og mellom opptrinn som er større enn 10 cm.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Det er registrert at rekkverk på balkong er lavere enn gjeldene forskriftskrav på befaringsdagspunktet.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.2 Rom under terreng

TG-1

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Nei
null	
Oppsummering	TG-1
Det er opplyst at drenering er skiftet ut i hele borettslaget i perioden 1993-1998. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdag bortsett fra en liten sprekk i grunnmuren. Jevnlig tilsyn anbefales som et forebyggende tiltak. Ved tegn til fuktinntrenging eller vesentlig forverring av riss/sprekk så anbefales å kontakte fagpersonell/borettslaget.	

6.3 Vinduer og dører

TG-1

Oppsummering	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det er registrert at enkelte vinduer/dører som har noe solbleket overflate som med fordel kan overflatebehandles.	
Selger opplyser at ytterdør er skiftet i i nyere tid, og at øvrige dører og vinduer er skiftet i regi av borettslaget i perioden 1993-1998.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Registrerte avvik	
det er registrert overflatesitasje på terrassebord og rekkverk.	
Oppsummering	TG-2
Det er etablert to terrasser og en balkong. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er registrert overflatesitasje på terrassebord og rekkverk. Risikoen for skadeutvikling øker om nødvendig vedlikehold uteblir.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning	
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen fremstod bruksmessig god stand uten vesentlige skader/avvik på befaringsdag.	
Avtrekk	
Oppsummering avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Oppsummering	TG-1
Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom per etasje. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm.	
Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 1 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.	

6.7 Avløpsrør

TG-2

Registrerte avvik	
Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at avløpsrør har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. Ved oppgradering av boligen så anbefales å skifte avløpsrør. Selger opplyser at borettslaget har vedlikeholdsplikt på deler av avløpsrør, og det det anbefales derfor å kontakte borettslaget for ytterligere informasjon.	

6.8 Vannledninger

TG-2

Registrerte avvik	
Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten synlige tegn til lekkasjer på befaringsdag. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert alder for usikker fremtidig funksjon og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer. Ved oppgradering av boligen så anbefales å skifte vannledninger. Selger opplyser at borettslaget har vedlikeholdsplikt på deler av vannledninger, og det det anbefales derfor å kontakte borettslaget for ytterligere informasjon.	

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Ja
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	Nei
Oppsummering	
Selger kan fremlegge kontrollrapport fra tilsyn 09.01.2026 og dokumentasjon på at feil/mangler er utbedret. Anlegget er utover dette ikke videre vurdert av bygningssakkyndig.	

6:10 Vannbåren varme

TG-2

Registrerte avvik	
Rørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering	TG-2
Varmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at anlegget har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Siden det ikke er registrert vesentlige avvik på befaringsdag så anbefales ingen umiddelbare tiltak utover jevnlig tilsyn. Selger opplyser at borettslaget har vedlikeholdsplikt på anlegget, og det anbefales derfor å kontakte borettslaget ved tegn til nedsatt funksjon eller andre avvik.	

6:11 Ventilasjon

TG-1

Oppsummering	TG-1
Leiligheten har i hovedsak naturlig ventilasjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert forhold som tilsier at ventilasjonen ikke fungerer tilfredsstillende, dagens bruk av leiligheten tatt i betraktning.	
Det gjøres likevel oppmerksom på at ventilasjonsbehovet kan endre seg ved vesentlig endret bruk, eksempelvis dersom leiligheten benyttes av flere personer, eller ved hyppigere bruk av våtrom, kjøkken og tørking av klær innendørs. I slike tilfeller kan det være behov for økt ventilasjon for å opprettholde et godt inneklima og redusere risikoen for fuktproblemer. Det anbefales derfor å følge forholdet over tid og vurdere tiltak dersom behovet endrer seg.	

6:12 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
---	-----

Overflater

Oppsummering overflater	TG-1
Rommets overflater består i hovedsak av flis på gulv og vegger. Det ble ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdagen.	
Det er registrert en mindre sprekk i flisfugen på innkassingen for veggmontert toalett. Forholdet vurderes som et mindre avvik slik det fremstod på befaringsdagen, og det anbefales jevnlig tilsyn.	
Det gjøres videre oppmerksom på at overflatene bak dusjkabinettet i begrenset grad var tilgjengelige for kontroll.	

Fallforhold

Registrerte avvik
fallforholdene på gulvet er ikke tilfredsstillende.

Oppsummering fallforhold	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at fallforholdene på gulvet ikke er tilfredsstillende. Rommet vurderes likevel å fungere med dette avviket, da det er etablert en oppkant ved døråpningen som bidrar til at eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluket før det renner ut av rommet. Videre benyttes rommet med dusjkabinett, og gulvet er derfor i liten grad utsatt for regelmessig belastning med fritt vann. Det anbefales å opprettholde dagens bruk og sørge for jevnlig rengjøring og kontroll av sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluket er et plastsluk, og det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset siden det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.	

Sanitærutstyr

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
Rommet er innredet med veggmontert toalett, dusjkabinett og servantskap. Rommets innredning fremstår uten vesentlige avvik på befaringsdagen.	

Ventilasjon

Registrerte avvik det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning i henhold til standarden.	
Oppsummering ventilasjon	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at det er naturlig ventilering. Dette er ikke en tilfredsstillende løsning. Mekanisk avtrekk er å foretrekke, men borettslaget kan ha begrensninger for hvilke ventilasjonsløsninger som tillates. Det anbefales derfor å kontakte styret i borettslaget for nærmere avklaring før tiltak gjennomføres.	

Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik vegger tilstøtende dusjsone er oppført som kompakte trevegger og en hulltaking er derfor ikke mulig.	
Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Vegger tilstøtende dusjsone er oppført som kompakte trevegger og en hulltaking er derfor ikke mulig. Det er i stedet utført søk med fuktindikator samt visuell kontroll av tilgjengelige overflater på badet. Det ble ikke registrert unormale forhold ved kontrollen.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon av vannnett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---

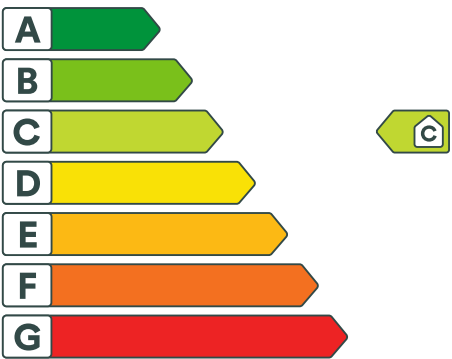
6:13 Vaskerom	TG-2
Beskrivelse Det er etablert et vaskerom med belegg på gulv, panel på vegger og malt overflate på vegger. Rommet er innredet med servantskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Oppsummering	TG-2
Det ble ikke registrert vesentlige tegn til skader på befaringsdagen. Gulvbelegget er ført opp langs rommets kanter og danner en oppkant. Vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje vurderes derfor som tilfredsstillende. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at rommet har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker. Videre er det registrert uegnet materiale i våtsonen bak servantskapet, samt påbegynnende svelling i servantskapet. Det er naturlig ventilering, og dette er ikke en tilfredsstillende løsning. Mekanisk avtrekk er å foretrekke, men borettslaget kan ha begrensninger for hvilke ventilasjonsløsninger som tillates. Det anbefales derfor å kontakte styret i borettslaget for nærmere avklaring før tiltak gjennomføres. Siden rommet har synlig tettesjikt, og det ikke er registrert vesentlige tegn til svikt, anbefales jevnlig tilsyn som et forebyggende tiltak. Vannsøl mot veggen bak servantskapet bør begrenses, og det anbefales tiltak for å hindre videre svelling og skadeutvikling på servantskapet.	



Energiattest



Adresse Marie Sordals veg 8E, 7036 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 14.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-349704
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182397903
Gårdsnummer 83	Bruksnummer 21
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjøn

Byggeår 1973	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 104,0 m²	Oppvarmet bruksareal 104,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjøn Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 120,13

4.1 Vedtekter

Vedtekter for Risvollan Borettslag vedtatt på konstituerende generalforsamling 11. mai 1970 med senere endringer. Siste endring 2. mai 2016.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Risvollan Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret). Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er frittstående med forretningsfører ansatt av borettslaget.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

(4) I tillegg kan arbeidsgivere som skal leie ut boliger til sine ansatte eie inntil fem prosent av andelene i tillegg til de som visse juridiske personer kan eie i medhold til tredje ledd.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3 Forkjøpsrett
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dernest har andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje forkjøpsrett dersom andelseieren har en botid på minst 5 år i borettslaget.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon, skilsmisse eller arv, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Heller ikke kan forkjøpsrett gjøres gjeldende ved boligbytte (bytte av andeler) eller ved overdragelse fra andelseier som nevnt i § 2-1 (3) og (4) til leieboer i den bolig andelen er knyttet til.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd, får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i borettslaget regnes fra den dato andelseieren første gang overtok andel i borettslaget. Ved erverv av ny andel etter tidligere fraflytting fra borettslaget, medregnes ikke tidligere ansiennitet. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett anvendes, reduseres ansiennitet som teller med etter dette ledd med 5 år.

- (2) Dersom flere andelseiere i borettslaget krever forkjøpsrett for sine slektninger, rangeres søkerne på grunnlag av botid i borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik botid, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse. For hver gang forkjøpsrett for slektninger anvendes, reduseres botid som teller med etter dette ledd med 5 år.
- (3) Styret kan fravike prioritetsreglene i første og andre ledd når særlige grunner tilsier det.
- (4) Andelseier som vil overta ny andel, må normalt overdra sin andel i laget til ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret kan likevel fravike dette etter søknad når særlige grunner tilsier det.
- (5) Forkjøpsretten skal kunngjøres gjennom borettslagets faste informasjonskanaler samt ved oppslag på borettslagets oppslagstavle.

4. Borett og bruksoverlating
4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det vedtas forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 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 som noen har krav på etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 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.

Vedlikehold
- 5-1

Andelseiernes vedlikeholdsplikt
- (1)

Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2)

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

Andelseieren har også ansvaret for rensing av egne sluk og vannlås oppsteking og rensing av avløpsledning fram til egne sluk/vannlås. Andelseier skal rense eventuelle sluk på balkonger.
- (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)

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke radiatorer med tilhørende ledningsnett innenfor boligen.
- (7)

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8)

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- 5-2

Borettslagets vedlikeholdsplikt
- (1)

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

- (2)

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3)

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4)

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- 5-3

Andelseiers utvidede vedlikeholdsplikt og ansvar for rørføringer og tekniske installasjoner etter ombygging»
- (1)

All ombygging som medfører endringer i rørføringer og andre tekniske installasjoner, er søknadspliktig til borettslagets administrasjon.
- (2)

Andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. vedtektenes pkt. 5-1 må etterkommes for de rørføringer og øvrige tekniske installasjoner som følger av tiltaket. Tilsvarende oppheves Risvollan Borettslag sin vedlikeholdsplikt for de samme installasjonene som følge av tiltaket, jfr. kap. 4.1, pkt. 5-2.
- (3)

All ombygging som nevnt over skal utføres av autoriserte firma. Dokumentasjon på dette skal innleveres borettslagets administrasjon, ved ferdigstillelse.
- (4)

Dersom tiltaket ikke er omsøkt og/eller godkjent, eller dokumentasjon på autorisert utførelse ikke kan fremvises, vil andelseier ha det hele og fulle erstatningsansvar i hht. borettslagsloven kap. 5.1, og ellers som følge av tiltaket, herunder i forhold til rørgjennomføringer i bærende konstruksjoner (som ellers er borettslagets ansvar), både overfor Risvollan Borettslag, andre andelseiere og tredjepersoner. Risvollan Borettslag fraskriver seg ansvar for eventuelle skader og følgeskader på rør og annet som er blitt installert i forbindelse med tiltaket.
6.

Pålegg om salg og fravikelse
- 6-1

Mislighold
- Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.
- 6-2

Pålegg om salg
- Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første

	ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.
6-3	Fravikelse Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.
7.	Felleskostnader og pantsikkerhet
7-1	Felleskostnader
(1)	Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 1 måneds varsel.
(2)	For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.
7-2	Borettslagets pantsikkerhet For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.
8	Styret og dets vedtak
8-1	Styret
(1)	Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer. Begge kjønn skal være representert med minimum 40%. Styret skal ha tre nummererte varamedlemmer.
(2)	Funksjonstiden for leder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Som styremedlem eller varamedlem til styret kan bare velges andelseier, andelseiers ektefelle/samboer eller representant for de ansatte i borettslaget.
(3)	Styret velges av generalforsamlingen med unntak av de ansattes representant og dennes personlige varamedlem som velges av og blant de ansatte. Styreleder velges ved særskilt valg. Det kan maksimalt oppnevnes to styremedlemmer fra samme felt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
8-2	Styrets oppgaver
(1)	Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2)	Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3)	Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3	Styrets vedtak
(1)	Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. 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 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 5 prosent av de årlige felleskostnadene.
8-4	Representasjon og fullmakt
(1)	Om representasjon og fullmakt gjelder bestemmelsene i borettslagslovens § 8-16.
(2)	Styrelederen eller nestlederen og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.
(3)	I tillegg gjelder at dersom det føres sak mellom representantskapets flertall på den ene side og laget på den annen side, og i den utstrekning bestemmelsene borettslagslovens § 8-16 ikke er til hinder for det, skal styret kreve generalforsamlingen sammenkalt til valg av en eller flere personer som skal opptre for laget under saken.
9	Faste utvalg og komiteer
9-1	Naboutvalg
(1)	Det skal opprettes naboutvalg ved hvert av områdene A, B, C, D, E, F, G, H1-15, H2-20 og Høyhuset. I de tilfeller hvor det viser seg umulig å skaffe tilstrekkelig antall medlemmer, kan det respektive felt søke styret om en sammenslåing/samarbeid med et annet felts naboutvalg inntil ett år av gangen.
(2)	Hvert naboutvalg skal ha 3-5 medlemmer som velges av allmøte i respektive felt i henhold til bestemmelser nedfelt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen. Suppleringsvalg foretas i ekstraordinært allmøte.
(3)	Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av naboutvalgene.
(4)	Naboutvalgene skal være kontaktledd mellom styret og beboerne. Forøvrig skal naboutvalgene ha den myndighet og utøve de oppgaver som er fastsatt i egen instruks vedtatt av generalforsamlingen.

- (5) Generalforsamlingen eller styret kan bevilge midler særskilt til naboutvalgene. For slike midler skal naboutvalgene føre regnskap, som framlegges for styret etter nærmere regler fastsatt av styret.

- (6) Styret fører tilsyn med at utvalgene oppfyller sine plikter.

9-2 Valgkomite

- (1) Alle valg av tillitsvalgte på generalforsamlingen skal forberedes av en valgkomite.
- (2) Kontaktutvalget foreslår medlemmer til valgkomiteen. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Funksjonstid på 2 år. Valgkomiteen skal bestå av begge kjønn. Leder av valgkomiteen velges ved særskilt valg. Valgkomiteen skal bestå av 3 andelseiere fra ulike naboutvalgsområder.
- (3) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av valgkomiteen.
- (4) Valgkomiteen har plikt til å foreslå slike kandidater til styret slik at begge kjønn er representert med minimum 40%.
- (5) Valgkomiteen skal fremlegge forslag om godtgjørelse til styre og representantskap for generalforsamlingen.

9-3 Representantskap

- (1) Representantskapet skal bestå av 4 representanter med maksimum 2 fra samme felt. Representantskapets ordfører gis dobbeltstemme ved stemmelikhet. Det skal være 2 vararepresentanter som velges i nummerert rekkefølge. Representant eller vararepresentant skal være andelseier eller andelseiers ektefelle/samboer. Flest mulig av naboutvalgsområdene bør være representert.
- (2) Valgkomiteen innhenter forslag til representanter fra naboutvalgene, og fremmer endelig forslag til generalforsamlingen.
- (3) Representantene velges på ordinær generalforsamling med funksjonstid på 2 år. Varamedlemmer velges for ett år.
- (4) Bestemmelsene i borettslagslovens § 8-3 (2) om fratredelse gjelder tilsvarende for medlemmer av representantskapet.
- (5) Representantskapets ordfører velges av og blant representantskapets medlemmer for ett år.

- (6) Representantskapet skal føre tilsyn med at lagets formål fremmes i samsvar med lovgivningen, vedtektene, generalforsamlingens og representantskapets egne beslutninger.

- (7) Representantskapet skal gis opplysninger om lagets drift i den utstrekning det finner dette nødvendig og forholdene tillater det. Det har i dette øyemed, samlet eller ved et utvalg, rett til å gjennomgå lagets obligatoriske spesifikasjoner og dokumentasjon i henhold til lov om bokføring. To ganger hvert år, og ellers så ofte representantskapet finner dette nødvendig, skal styret forelegge det kontospesifikasjoner, så vel som forklaring om alt vesentlig som har foregått i den forløpne tid. Som et ledd i dette fremlegger styret halvårsregnskap med kommentarer.

- (8) Representantskapet skal til ubestemte tider, minst en gang om året, uten varsel sørge for at kasse og verdipapirer blir undersøkt.

- (9) Representantskapet kan innhente sakkyndig bistand, når det finner dette påkrevd i en gitt sak.

- (10) Medlemmer i representantskapet skal fortløpende få tilsendt protokoll fra styrets møter.

- (11) Representantskapet skal forelegges årsoppgjør og revisjonsberetning senest 8 dager før saken skal behandles i representantskapet. Representantskapet skal gi uttalelse i generalforsamlingen om hvorvidt årsoppgjøret bør godkjennes.

- (12) Saker av stor prinsipiell eller stor økonomisk betydning for borettslaget skal forelegges representantskapet før styret fatter endelig vedtak. Representantskapet forelegges også borettslagets budsjett med kommentarer før godkjenning.

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. Dog skal styret bestrebe seg på at ordinær generalforsamling avholdes innen 30. april.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, representantskapet eller dets ordfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig 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 andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som de ønsker behandlet. Fristen skal være minimum 3 uker, men ikke tidligere enn 15. mars.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av representantskapets ordfører med et varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan

- om det er nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.
- (3)

I innkallingen skal de saker som skal behandles, være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).
- 10-4

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- (1)

På den ordinære generalforsamling skal disse saker behandles:

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Valg av medlemmer til faste utvalg og komiteer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret og representantskapet etter forslag fra valgkomiteen

- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- (2)

Årsberetning, årsregnskap samt representantskapets uttalelser skal snarest mulig og senest 8 dager før ordinær generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent adresse.
- (3)

Representantskapet skal fremsette forslag på valg av revisor.
- 10-5

Møteledelse og protokoll
- Generalforsamlingen skal ledes av representantskapets ordfører med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder og en av de frammøtte andelseierne. Kopi av protokollen skal sendes ut til andelseierne.
- 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 10-4 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, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som har fått flest stemmer, skal regnes som valgt. Når det ved valg er flere enn en kandidat til et verv, skal avstemmingen være skriftlig.
- (3)

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- 10-8

Møterett

- (1)

Alle andelseiere har rett til å være til stede i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseiers ektemake, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2)

Styremedlemmer, medlemmer av representantskapet, forretningsfører og leietaker av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder, representantskapets ordfører og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. For representantskapets ordfører skal det i tilfelle utpekes en stedfortreder.

11.

Innhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1

Innhabilitet

(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 **Revisjon**

12.1 **Revisor**

- (1) Laget skal ha revisor i overensstemmelse med borettslagslovens kapittel 9. Representantskapet skal fremsette forslag ved valg av revisor.
- (2) Etter krav fra generalforsamling, representantskap, styremedlem, forretningsfører eller granskingsmann plikter revisor å gi opplysninger om hva han har funnet under sin virksomhet for laget. Revisor kan forlange spørsmålene fremsatt skriftlig og kan gi skriftlig svar. I så fall skal spørsmål og svar protokolleres, om noen av de tilstedeværende forlanger det.
- (3) Revisor og hans assistent plikter for øvrig å bevare taushet om alt de under sin virksomhet får kjennskap til, for så vidt de ikke etter bestemmelser i lov er forpliktet til å gi opplysninger.
- (4) I den utstrekning revisorloven eller annen lov hjemler ytterligere opplysningsplikt ut over det som følger av andre ledd, innebærer ikke bestemmelsene i andre ledd noen innskrenkning i revisors opplysningsplikt etter loven.

13 **Sammenslåing og deling**

13.1 **Sammenslåing og deling**

I tillegg til bestemmelsene i kapittel 10 i lov om borettslag skal gjelde at forslag om sammenslåing eller deling skal forelegges representantskapet til uttalelse før fremleggelse for generalforsamlingen.

14 **Oppløsning**

14.1 **Oppløsning**

Når skifteretten trer i generalforsamlingens sted i henhold til borettslagslovens § 11-2 (4), bortfaller representantskapet.

15. **Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

15-1 **Vedtektsendringer**

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

15-2 **Forholdet til borettslovene**

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

6.1 **Ordensregler**

Revidert pr. 31. januar 1979, 28. april 1982, 10. juni 1987, 17. juni 1999, 21. juni 2001, 19. september 2002, 22. september 2005, 13. mars 2008, 23. september 2010 (jfr. politivedtekter for Trondheim kommune), 21. november 2013, 22. mars 2018,19.mars 2020 og 17.11.2022, 26.10.23, sist endret 20.03.2025.

1. **Ansvar**

Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

2. **Regler om ro og orden**

Støyende arbeider som eksempelvis boring i betong, skal avsluttes senest kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. For øvrig gjelder lov om helligdager og helligdagsfred. Søndag er helligdag. <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1995-02-24-12?q=helligdagsfred>

Enhver plikter å overholde alminnelig krav til ro og orden. Mellom kl. 23.00 og 06.00 må ingen ved unødig støy forstyrre den alminnelige nattero.

3. **Snømåking og sandstrøing**

Hver andelseier er ansvarlig for snørydding og sandstrøing om vinteren, samt utvendig renhold om sommeren. Dette gjelder partiet fram til gangveien. De andelseiere som har felles inngangsparti, plikter å sørge for renhold/rydding av felles kjeller, trapp og gårdsplass og må selv komme overens om dette. Om nødvendig kan naboutvalget gå i dialog med partene.

4. **Parkering**

Privatbiler skal parkere i garasjene eller på de opparbeidede parkeringsplassene. Parkering på borettslagets område utenom parkeringsplassene er ikke tillatt. De utvendige parkeringsplassene kan ikke uten tillatelse fra borettslaget anvendes til andre formål enn bilparkering. Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødig og uberettiget plass, vil - om nødvendig - bli tauet vekk for eiernes regning. Biler parkert på borettslagets grøntområder omfattes også av dette.

Det kan innvilges dispensasjon fra dette etter begrunnet søknad. Dispensasjonen gjøres tidsbegrenset.

Elbilading- godkjent ladepunkt- ikke motorvarmeruttak

5. **Garasjene**

Kjøretøyene skal parkere på anvist plass, og innenfor merket område/sperrelinjen. Parkering i midtgangen skal ikke forekomme. Garasjeporten og bakdøren skal alltid etterlates låst. I garasjene er det **forbudt** å:

- utføre reparasjoner (skifting av lyspærer og tilsvarende bagatellmessige arbeider regnes ikke som reparasjon)
- vask av bil
- ruse motor unødig
- bruke åpen ild
- oppbevare ildsfarlige / **oppbevare ildsfarlige væsker og gasser** i fellesgarasjen
- søle olje og andre kjemikalier (må eventuelt fjernes omgående)
- oppbevare tilhengere

- oppbevare avskiltete biler
- oppbevare MC/scooter utenom egen p-plass (ny) eller på ellers anviste og godkjente plasser
- oppbevare større utstyr som kano/kajakk etc uten godkjenning fra borettslaget

Det kan innvilges dispensasjon fra punktet om forbudet med oppbevaring av biltilhengere etter begrunnet søknad. Dispensasjonen er tidsbegrenset.

Andelseiere/beboere som har garasjeplass plikter å benytte denne av hensyn til begrenset uteparkering.

Det er ikke tillatt å leie bort garasjeplass så lenge egen/egne biler disponeres. Det er heller ikke tillatt å leie ut til andre enn andelseiere/beboere i borettslaget.

Ved bortleie av garasjeplass er utleieren ansvarlig for at reglementet følges. Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i garasjen utenom i bodene.

Der det er sikringsskap montert i bodene, skal borettslaget ha uhindret adgang, evt. kan bodene deles opp slik at borettslaget får adgang til sikringsskapene.

6. Trafikkregulering i boområdene

Veinettet i borettslaget består av private veier/gangveier og kommunale veier. Hele området er offentlig regulert med skilting som innebærer forbud mot all unødvendig ferdsel med motorkjøretøyer innenfor de skiltede områder. Dette gjelder så vel de private veier/gangveier som de kommunale veier.

Borettslagets skilting må etterkommes.

Trafikkreguleringen innebærer bl.a. at parkering, bilvasking mv. inne på boligfeltene ikke er tillatt.

7. Trafikkovertredelser

Trafikkovertredelser og brudd på det som er nevnt i INFO-håndboken, kap. 6.1 - pkt. 4, 5 og 6 kan meddeles borettslagets administrasjon som i hvert enkelt tilfelle vil vurdere hvorvidt overtredelsen skal anmeldes til politiet eller benytte andre sanksjonsmuligheter.

Når det gjelder å etterkomme parkeringsvedtektene, anbefales beboerne selv å kontakte det firma som til enhver tid håndhever disse for borettslaget.

Unødvendig kjøring kan også anmeldes til politiet av beboerne.

9. Røyking

Det anmodes om å begrense røyking på veranda/terrasse til et minimum av hensyn til omkringliggende naboer. Spesielt sommerstid, når dører og vinduer står åpne, er det mange som plages av at røyklukt siver inn i soverom og leiligheten for øvrig. Dersom alle tar denne anmodningen på alvor, unngår man kanskje at borettslaget må vedta mer restriktive regler rundt røyking.

10. Dyrehold

Dyrehold tillates så lenge det ikke medfører vesentlig ulempe for naboer.

Det er ikke tillatt å montere katteluke i Risvollan Borettslag.

Det er imidlertid forbud mot kennel- og oppdrettsvirksomhet.

Hunder og katter som har fast tilhold i borettslaget, skal registreres. Registreringsskjema fås ved henvendelse til borettslagets kontor eller på borettslagets hjemmeside. Andelseier av den leilighet hvor dyret har sitt tilhold, er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene overholdes, også i det tilfelle at bruken av leiligheten er overdratt til andre.

Hunder som luftes på borettslagets område skal holdes under oppsikt, og holdes unna områder bestemt for barn, særlig sandkasser og lekeplasser. Hunder skal holdes fysisk i bånd. Når hunder gjør fra seg på borettslagets område, skal ekskrementer omgående fjernes og deponeres i utplasserte hundetoaletter.

Kattesand og annet avfall fra dyr skal pakkes godt inn før det deponeres i henhold til gjeldende kildesorteringsrutiner.

For beboere med katt anbefales:

- Å merke katten med chip og/eller bånd
- Sterilisere/kastrere katten
- At katten har tilgang på utetoalett
- Å følge vaksinasjonsprogrammer

Borettsshaveren er ansvarlig og erstatningspliktig for eventuelt påført skade som følge av dyrehold. Gjentatte brudd på ordensreglene kan medføre sanksjoner fra borettslaget, i form av krav om å skille seg av med dyret/dyrene eller i verste fall pålegg om salg av borettsandelen.

Klager på dyrehold behandles av det respektive naboutvalg slik som ved øvrige naboklager.

11. Forbud mot mating av fugler

Det er ikke tillatt med noen form for mating av fugler på borettslagets eiendom.

Mating av fugler fører med seg skadedyr som mus og rotter. Videre medfører mating av fugler stor ulempe for naboer i form av støy og tilgrising av terrasser, verandaer og utemøbler.

12. Forholdet til vedtektene

Ordensreglene er vedtatt med hjemmel i vedtektene. Overtredelse av ordensreglene er dermed å betrakte som brudd på andelseiers plikter i hht. vedtektene, og kan medføre at det kan fremmes pålegg om salg av leilighet, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd eventuelt krav om fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Disponible midler

Forskrift om årsoppgjør for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	2025	2024
A. Disponible midler fra forgående år	-12 842 567	1 973 449
B. Endring i dsiponible midler		
1. Årets resultat	5 795 424	6 168 334
2. Avskrivninger	1 768 168	2 089 787
3. Påkostninger og anskaffelse av fast eiendom og anlegg	-64 776 203	-23 958 094
4. Salg av anleggsmidler (salg av tomt)	500 000	2 102 379
5. Kjøp av anleggsmidler	0	-608 466
6. Låneopptak	60 000 000	
7. Avdrag langsiktig gjeld	-6 829 250	-7 383 334
8. Nedbetalt fordring innglassing balkonger	13 824	110 978
8. Andre poster	0	6 662 400
Årets endring i disponible midler	-3 528 037	-14 816 016
C. Disponible midler pr. 31.12.	-16 370 604	-12 842 567

Bevilgning på kassekreditt er på kr 35 000 000 for både 2025 og 2024.
Disponible midler inklusive bevilgning kassekreditt utgjør derfor kr 18 629 395 i 2025 og kr 22 157 433 i 2024. Borettslaget har dermed god likviditet.

Resultatregnskap

Inntekter

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Andel felleskostnader		60 860 652	58 078 463	63 854 544	60 812 136
Garasjeleie		8 160 100	7 842 885	8 565 240	8 160 972
Gebyrinntekter		1 294 929	1 276 625	1 338 090	1 305 533
Andre inntekter	2	7 999 667	8 512 920	7 520 819	7 726 907
Sum inntekter		78 315 348	75 710 893	81 278 693	78 005 548

Driftskostnader

Lønn og andre personalkostnader	3	12 010 802	11 499 520	12 064 736	13 292 746
Honorar og godtgjørelser	4	740 884	688 904	782 963	785 696
Avskrivninger og Nedskrivninger	5	1 768 168	2 089 787	2 029 757	1 856 086
Elektrisk kraft		1 294 002	1 394 067	1 800 750	1 800 750
Kommunale avgifter		18 621 779	15 595 555	19 007 000	16 787 000
Driftsutgifter egne lokaler	6	2 529 144	3 348 739	1 275 000	3 420 000
Vedlikehold	7	14 163 413	13 491 403	14 035 000	15 165 000
Påkostninger	8	1 993 243	857 625	28 000 000	70 500 000
Revisjonshonorar og andre tjenester	9	712 823	755 446	2 190 000	1 030 000
Kontorkostnader	10	1 198 233	1 092 754	1 490 000	1 430 000
Egendekning skader	11	1 123 512	1 529 120	1 500 000	1 500 000
Forsikringspremier	11	2 976 194	2 517 315	3 303 691	3 046 066
Informasjon og velferdstiltak	12	440 858	399 902	558 000	485 000
Andre driftskostnader	13	6 507 042	9 053 904	6 800 584	7 214 584
Sum driftskostnader		66 080 097	64 314 041	94 837 481	138 312 928
Driftsresultat		12 235 251	11 396 852	-13 558 788	-60 307 380

Finansinnt. og kostnader

Finansinntekter	14	567 408	192 670	50 000	50 000
Finanskostnader		7 007 235	5 421 188	7 900 434	6 600 834
Resultat av fin.innt- og -kostn		-6 439 827	-5 228 518	-7 850 434	-6 550 834
Resultat før skattekostnad		5 795 424	6 168 334	-21 409 222	-66 858 214
Årets skattekostnad		0	0	0	0
Årsresultat	15	5 795 424	6 168 334	-21 409 222	-66 858 214

Overføringer

Overført til/fra annen egenkapital		-5 795 424	-6 168 334	-21 409 222	66 858 214
------------------------------------	--	------------	------------	-------------	------------

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler	Note	31.12.25	31.12.2024
Faste eiendommer og anlegg	5	309 437 398	246 382 754
Kjøretøyer og maskinelt utstyr	5	2 119 733	2 649 667
Kontormaskiner og inventart	5	140 778	157 453

Finansielle anleggsmidler

Fordring innglassing balkonger		0	13 824
Sum anleggsmidler		311 697 909	249 203 698

Omløpsmidler

Beholdninger			
Beholdning portåpnere		14 438	7 185

Fordringer

Kundefordringer		240 776	233 083
Andre fordringer		5 373 436	5 353 123

Kontanter og bankinnskudd

Kontanter		0	500
Bankinnskudd	16	1 639 239	1 215 227
Sum omløpsmidler		7 267 889	6 809 118
SUM EIENDELER		318 965 798	256 012 816

Egenkapital og gjeld

	Note	31.12.2025	31.12.2024
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17	112 800	112 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	121 708 850	115 913 426
Sum egenkapital		121 821 650	116 026 226

Gjeld

Langsiktig gjeld

Borettsinnskudd	18	34 545 300	34 545 300
Pantegjeld	18, 19	138 946 967	85 774 967
Depositum		13 388	14 638
Sum langsiktig gjeld		173 505 655	120 334 905

Kortsiktig gjeld

Kassakreditt	20	7 534 000	8 811 678
Leverandørgjeld		6 916 526	4 867 390
Skyldig offentlige avgifter		792 078	918 568
Påløpte renter pantegjeld	18	45 809	37 066
Annen kortsiktig gjeld	21	8 350 080	5 016 983
Sum kortsiktig gjeld		23 638 493	19 651 685
Sum gjeld		197 144 148	139 986 590
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		318 965 798	256 012 816
Pantstillelser	18	181 072 076	129 169 011

Trondheim, 19.03.2026			
Roger Aalberg Styreleder	Bodil Tyrhaug Riedel Styremedlem	Justin Walker Styremedlem	Inger Finserås Nestleder
Thomas Maske Varamedlem	Susan Burkeland Styremedlem	Andreas Nordbø Styremedlem	Henriette H Kvam Forretningsfører

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

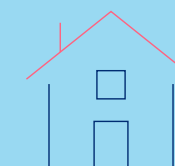
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Marie Sørðals veg 8E, 7036 TRONDHEIM. Gnr. 83, bnr. 21, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260196
Megler: Malin Skevik, mobil: 98054137, e-post: msk@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



Malin Skevik

Eiendomsmegler
980 54 137
msk@proaktiv.no



Aurora Marie Fredriksen

Eiendomsmeglerfullmektig
482 93 929
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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