

PROAKTIV

Familievennlig
rekkehus på
Sorgenfri/Nidarvoll

BIRKEBEINERVEGEN 1D



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

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

Sola

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

Jæren

- **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

- **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

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Birkebeinervegen 1D, 7031 TRONDHEIM

Gnr./Bnr.: Gnr. 73, bnr. 63, i Trondheim kommune

Prisantydning: 4.400.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 113.179,-

Totalpris: 4.523.169,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1961

Rom/soverom: 4/3

BRA: 116 m²

BRA-i: 113 m²

BRA-e: 3 m²

Garasje/Parkering: Hver andel disponerer én parkeringsplass i egen carport. Det er montert elbillader. I tillegg er det gjesteparkering tilknyttet alle de tre rekkene i borettslaget.

Tomt: 5085.5 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.197,-

Felleskostnader inkl.: Tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, vedlikehold, bygningsforsikring, vaktmestertjenester m.m.

Energimerke: Oransje E

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
14	22	52	56
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
62	63	72	91
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Vedtekter
97	100	108	
Ordensregler	Regnskap	Budskjema	

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Profesjonalitet i alle ledd.

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

Simen B. Hansen | Boligkjøper 2025

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

Ruth Halseth | Boligselger 2024

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

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

Lars Øye Brandsås | Boligselger 2023

Jeg opplevde å bli godt fulgt
opp under hele prosessen.

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

Rannveig Skorstad | Boligselger 2025

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

Sebastian Skarsem | Boligkjøper 2024

Strålende fornøyd.

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

Gaute Tveit | Boligselger 2022

Christian gjorde en fantastisk
innsats gjennom hele
salgsprosessen.

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

Helene H. Bjørnholm | Boligselger 2024

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

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

Mari Steinvikaune | Boligselger 2023

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

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

Kent Ove Hagen | Boligselger 2021

”

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

Megler: **Christian Schjetne**



Christian Schjetne
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 478 60 103
E-post: cs@proaktiv.no

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

VELKOMMEN TIL VISNING

Innholdsrikt rekkehus over 3 plan i barnevennlig boligfelt.
Carport. Elbillader. 2 bad. Lekeplass i umiddelbar nærhet.

I Birkebeinervegen 1D finner du et innholdsrikt rekkehus med en familievennlig planløsning, solrik beliggenhet og flotte friområder like utenfor ytterdøren.

Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikk og kollektivtransport.

Rekkehuset har en praktisk planløsning over tre plan, hvor første etasje er viet til de sosiale oppholdsrommene, mens soverommene er samlet i andre etasje. I tillegg gir kjelleren flere rom som tilfører boligen ekstra bruksverdi.

Kvaliteter ved boligen:
- Terrasse på hele 28 kvm med glimrende solforhold
- Innbydende stue med vedovn
- Pent kjøkken med rikelig oppbevaringsplass og medfølgende hvitevarer
- Kjeller rehabilitert i 2017 med bad/vaskerom, bod og disponibelt areal på 12 kvm
- Lekeplass og ballbane i umiddelbar nærhet

Christian Schjetne

Megler **Christian Schjetne**

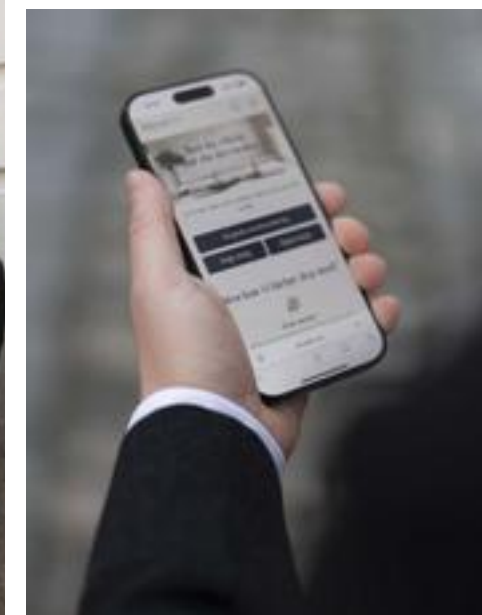
«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Nardo

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

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Nardo

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

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

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

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

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



SORGENFRI

Kommune: Trondheim / Område: SORGENFRI

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

Sorgenfri er et attraktivt boligområde som er populært blant både barnefamilier, par og studenter. Området har en strategisk beliggenhet mellom Tempe, Nidarvoll og Sluppen, og kombinerer rolige omgivelser med kort avstand til dagligvarebutikker, skoler og barnehager, samt gode gang- og sykkelforbindelser til Trondheim sentrum.

Nærområdet har et godt utvalg av servicetilbud. Ukeshandelen kan gjennomføres på Kiwi Sorgenfri eller Rema 1000 Sorgenfri, som ligger syv minutter unna i gangavstand. I samme bygg som Kiwi finner man også Kompis restaurant, som tilbyr både burgere og italiensk pizza. I tillegg ligger det søndagsåpen Bunnpris, bakeri og bensinstasjon på motsatt side av E6, noe som gir et godt og fleksibelt servicetilbud i hverdagen.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Omkjøringsveien Klæbuveien Linje 15, 311	4 min  0.4 km
 Lerkendal stasjon Linje R70	19 min  1.6 km
 St. Olavs gate Linje 9	9 min  3.8 km
 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	11 min  4.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris & Gourmet Nidarvoll PostNord, søndagsåpent	6 min  0.5 km
Kiwi Sorgenfri	7 min 

VARER/TJENESTER

 Nardo centeret	19 min 
 Apotek 1 Tempe	12 min 

SPORT

 Sunnland skole Aktivitetshall, ballspill	6 min  0.5 km
 Nidarvoll skole Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	7 min  0.6 km
 TrenHer Nardo	12 min 
 Impulse Tr.senter Lerkendal	15 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Circle K Nidarvoll	7 min 
 Recharge St1 Bilbyn	8 min 



Området har også kort avstand til Sluppen med et bredt utvalg av arbeidsplasser, serveringssteder og servicetilbud. Her ligger blant annet Lager 11, en populær mathall med flere street food-konsepter og sosiale møteplasser.

Bebyggelse

Bebyggelsen i området består av en variert kombinasjon av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, samt enkelte næringslokaler og leilighetsbygg.

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

Adkomst

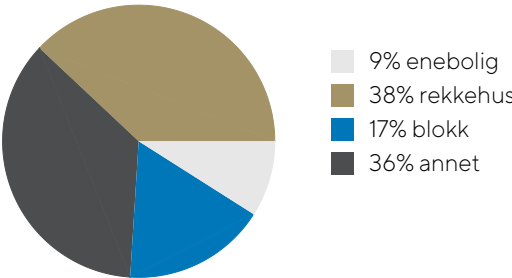
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har god dekning med flere barnehager i nærområdet. Solflata barnehage, Nidarvoll og Sunnland barnehage og Nidarvoll barnehage ligger alle innen 10 minutters gange. Boligen sogner til Nidarvoll barneskole og Sunnland ungdomsskole, som ligger kun 10 minutter unna i gangavstand. Boligen har også en utmerket beliggenhet i forhold til flere studiesteder og store arbeidsplasser. Det er gangavstand til NTNU sine campuser på Gløshaugen og Lerkendal samt Sintef og St. Olavs Hospital. Det er videre gode bussforbindelser til øvrige studiesteder som NTNU Dragvoll og Handelshøyskolen BI på Brattøra.

For den treningsinteresserte er det nærhet til et bredt utvalg av både inne- og utendørsaktiviteter. Blant annet har man gangavstand til TrenHer Nardo og 3T Sluppen.

BOLIGMASSE



I tillegg har man nærhet til Temperunden, som starter ved Tempe helse- og velferdssenter og strekker seg i naturskjønne omgivelser langs Nidelva.

Offentlig Kommunikasjon

Området er godt tilrettelagt for pendlere, med hyppige avganger til Trondheim sentrum og andre nærliggende områder. Nærmeste holdeplass, "Anton Grevskotts veg" ligger få minutter unna i gangavstand. Den betjenes av busslinje 18 som går mellom City Syd og Sverresborg via sentrum. Alternativt kan man ta bussrute 10 fra holdeplassen "Siemens", som ligger litt lenger unna. Reisetiden inn til sentrum er på under 10 minutter. Det er også enkel tilgang til omkjøringsvegen, som gir effektiv adkomst både nord- og sørover i byen.



BARNEVENNLIG BELIGGENHET

Rett utenfor borettslaget ligger et friområde med både lekeplass og ballbane, som gir gode muligheter for lek og aktivitet i nærområdet.



VELKOMMEN TIL BIRKEBEINERVEGEN 1D

Vi starter utendørs – rekkehuset har uteplass og det er flotte grøntarealer i nærområdet.

Parkering

Hver andel disponerer én parkeringsplass i egen carport. Det er montert elbillader. I tillegg er det gjesteparkering tilknyttet alle de tre rekkene i borettslaget.

Tomtestørrelse

5 085,50 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

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: 2
TG1: 14
TG2: 12
TG3: 0
TGIU: 2

Bygningsdeler med TG2:

Fuktsikring og drenering

Selger opplyser at det er utført arbeider på deler av drenering etter tidligere fuktinntrengning i kjeller. Nøyaktig omfang av arbeider er ukjent. TG er satt da deler av drenering har nådd alder for usikker fremtidig funksjon samt at synlig deler av terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Det anbefales ytterligere undersøkelser av dreneringens tilstand og alder for å bedre kunne planlegge vedlikeholdsbehov.

Yttervegg og fasade

Det registreres utilstrekkelig lufting bak panel ved stikk kontroll. Det registreres utildekket isolasjon bak panel ved stikk kontroll ved inngangsparti. Utbedring av avvik må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av fasader. Frem til da så anbefales jevnlig tilsyn av forhold. Utover dette så registreres noe ufagmessig tetting med skum i hjørner og i ventilasjonskanal ved inngangsparti. Mindre avskallinger i maling som ikke anses som vesentlig.

Taktekking

Det var ikke tilgang til taket på befaringstidspunktet. TG er satt i bakgrunn av usikkerhet rundt alder på tekkingen. Ytterligere undersøkelser av takflater og alder på tekkingen anbefales for å bedre kunne vurdere vedlikeholdsbehov.





Renner og nedløp
Det er usikkerhet angående alder på renner og nedløp og derfor settes TG 2. Renner og nedløp er kun vurdert fra bakkenivå da det ikke var etablert adkomst til taket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser at tilstand og alder anbefales for å bedre kunne vurdere vedlikeholdsbehov.

Ildsted/skorstein innvendig i boligen
TG er satt da teglsteinspiper erfaringsmessig har et rehabiliteringsbehov etter cirka 50 år.

Avløpsrør
Det er gjort arbeider på deler av avløp i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. TG er satt da støpejernsrør har nådd alder for usikker fremtidig funksjon. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer i dag.

Vannledninger
Det er gjort arbeider på anlegget i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Det registreres kondensering fra kaldtvannsrør i kjellervegg ved bad. Forhold må utbedres. Det anbefales å kontakte rørlegger for tiltak. Utover dette så har eldre kobberør nådd alder for usikker fremtidig funksjon. Stoppekran i vegg ved bad i kjeller. Rørskap i bad i kjeller.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder på 200 liter er fra 2008. Ved befaringen ble det registrert at sikkerhetsventilen mangler avrenning til avløp. Manglende avrenning kan medføre risiko for vannlekkasje og påfølgende fuktskader dersom ventilen slår ut. Det anbefales at det etableres avrenning til rom med avløp.

Bad/vaskerom i kjeller (membran, tettesjikt og sluk)
Våtromsplater er stedvis ikke avsluttet i henhold til leggeanvisning ved dusjonen. Konsekvens er at plater kan trekke ved vann kontakt med bruksvann. Rørføring er under servant er ikke fuget i overgang til vegg. Høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm. Utbedring av forhold må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet.

Bad/vaskerom i kjeller (sanitærutstyr)
Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd systerne. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere waterguard tilknyttet sisternen.

Bad 2. etasje (membran, tettesjikt og sluk)
Tettesjikt har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert oppkant av tettesjikt bak flis ved dørterskel, noe som fører til usikkerhet angående vannsikkerhet ved lekkasje. Jevnlig rengjøring av sluk er viktig for å sikre god avrenning.

Bad 2. etasje (sanitærutstyr)
Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterne. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere waterguard tilknyttet sisternen.

Bygningsdeler med TG-IU (ikke undersøkt):

Grunnmur og fundament
Større deler av grunnmur er innkledd eller plassert under terrasse. Tilstrekkelige kontroll er derfor ikke mulig.

Skorstein over tak
Ikke inspisert på grunn av manglende adkomst.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- (1) Det er ikke tilstrekkelig brannskille mellom boenheter på loft. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.
- (2) Rom i kjeller har takhøyde på cirka 195 cm.
- (3) Det er ikke etablert håndløper på vegger i trappeløp.

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

Bygningssakskyndig

Fredrik Johnsen (befaringsdato: Onsdag, 16. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
"Lekkasje som følge av tett drenering/avløp januar 2023. Utbedret i regi av borettslaget/forsikring."

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
"Fjernet peis i kjelleren i 2017. Varmefag AS murte igjen pipe. Godkjent av feiervesenet i ettertid."





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

I Birkebeinervegen 1D finner du et innholdsrikt rekkehus med en familievennlig planløsning, solrik beliggenhet og flotte friområder like utenfor ytterdøren. Rekkehuset har en attraktiv beliggenhet på Sorgenfri/Nidarvoll og er en del av et mindre borettslag bestående av 18 andeler. Ved boligens inngangsparti er det carport med mulighet for parkering, og det er montert ladeboks for elbil på husveggen.

Rekkehuset har en praktisk planløsning over tre plan, hvor første etasje er viet til de sosiale oppholdsrommene, mens soverommene er samlet i andre etasje. I tillegg gir kjelleren flere rom som tilfører boligen ekstra bruksverdi.

Innenfor døren møtes du av en romslig entré med behagelig gulvvarme og god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe. Videre er det adkomst til boligens sosiale sone, hvor stue og kjøkken ligger i en delvis åpen løsning og samlet utgjør ca. 34,5 kvm. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater mot sørvest slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det adkomst til den vestvendte terrassen på 28 kvm. Levegger på terrassen sørger for lite innsyn samt god skjerming for vær og vind.

Kjøkkenet fremstår lyst og innbydende, med godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap.

I 2. etasje ligger boligens tre soverom, med størrelser på henholdsvis ca. 6 kvm, 7,5 kvm og 12,5 kvm. Etasjen rommer også bad på ca. 4,5 kvm. Badet har flislagte overflater og er innredet med dusjkabinett, servantskap og toalett.

Kjelleren gir boligen ytterligere areal og flere praktiske bruksmuligheter. Her ble det i 2017 gjennomført rehabilitering, og det ble etablert vaskerom/bad, kjellerstue og bod. Kjellerstuen er imidlertid ikke godkjent som rom for varig opphold, da det ikke ble søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i forbindelse med arbeidene.

Rett utenfor borettslaget finnes et større friområde som eies av Trondheim kommune. Her er det blant annet ballbane og lekeplass.



Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 33 kvm
Total BRA: 33 kvm

1. etasje
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 43 kvm

2. etasje
BRA-i: 40 kvm
Total BRA: 40 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 28 kvm

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

Oppvarming

- Elektrisk
- Vedfyring

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på cirka 15 000 kWh. Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

Info energiklasse

Energiattest er vedlagt salgsoppgaven.

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

2015: Lagt varmekabler i inngangsparti
2017: Rehabiliter kjeller (etablert kjellerstue, vaskerom og bod)
2018: Bytter vinduer og etterisolert 2. etg (vest, utført i regi av bri)







LYS STUE MED VEDOVN

Stuearealet måler 24,5 kvm med god plass til både sofagruppe og spisegruppe.

Mange vil nok sette stor pris på å ha mulighet for oppvarming med vedovn i de kalde vintermånedene.







PRAKTISK KJØKKEN

Kjøkkenet har en praktisk utforming med rikelig skap- og benkeplass.
Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin,
mikrobølgeovn og kjøleskap.





Innbydende hovedsoverom på hele 12,5 kvm
med rikelig lagringsplass.







BAD PÅ 4,5 KVM

Badet har flislagte overflater og er innredet med dusjkabinett, servantskap og toalett.



I 2017 ble kjelleren rehabilitert, og det ble etablert vaskerom/bad, kjellerstue og bod.



Kjelleren gir boligen ytterligere areal og flere praktiske bruksmuligheter. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til rom for varig opphold.



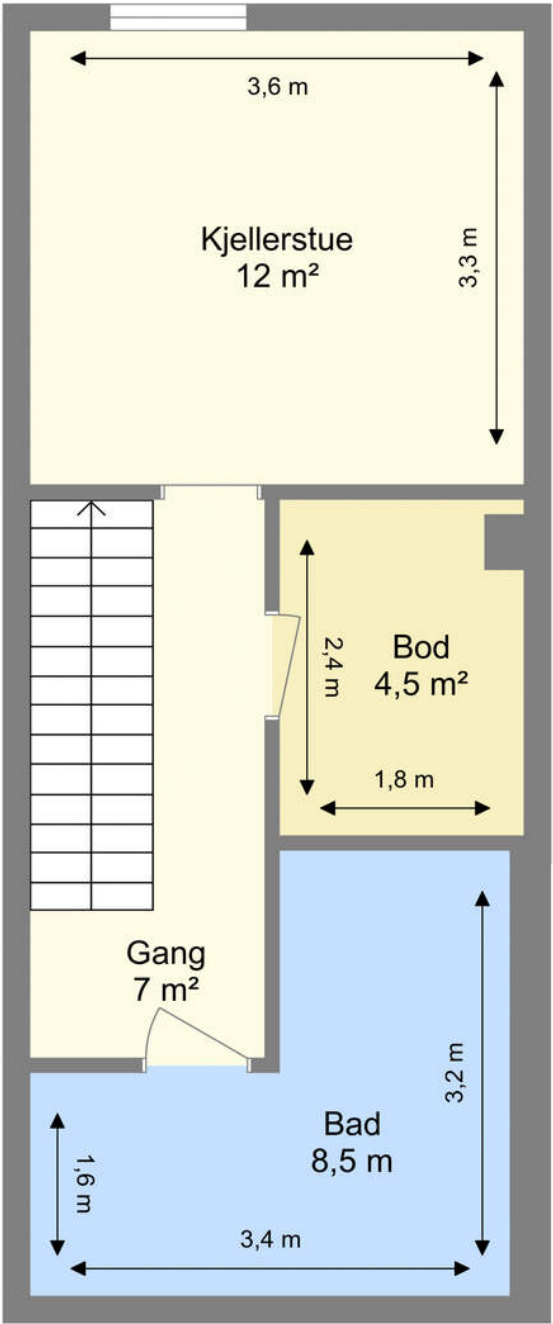
Innredningen byr på god oppbevaringsplass og gode arbeidsflater, med god plass til håndtering og bretteing av klær.





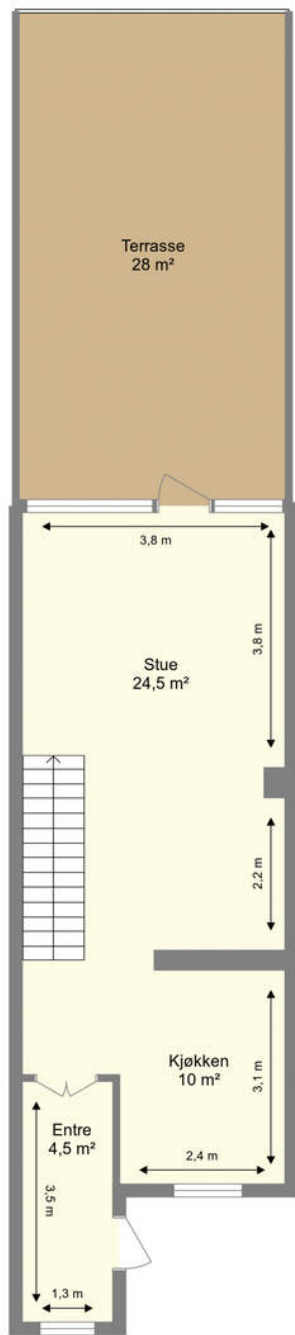
PLANTEGNINGER

Birkebeinervegen 1D
Kjeller



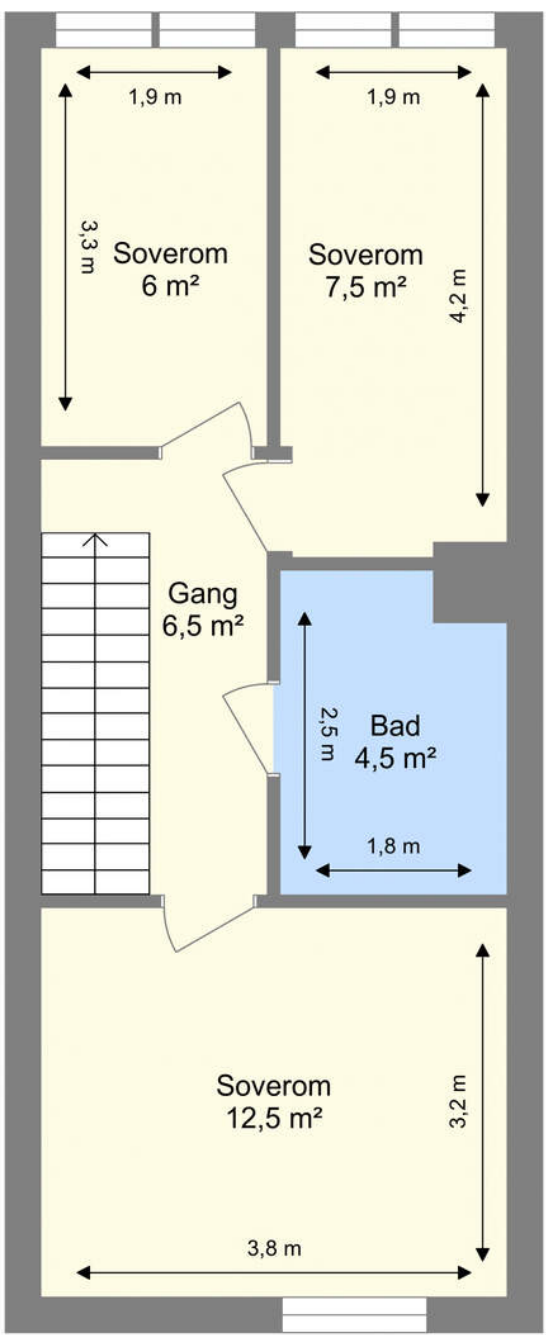
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Birkebeinervegen 1D
1. Etasje



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.

Birkebeinervegen 1D
2. Etasje



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

5 085,50 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget.

ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget

Borettslaget Øvre Sørkjerring består av 18 andeler.

Felleskostnader pr. mnd

5.197,-

Felleskostnader inkluderer

Tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, vedlikehold, bygningsforsikring, vaktmestertjenester m.m.

Andel fellesgjeld

113.179,- per onsdag, 26. august 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har en samlet gjeld på kr 2 037 237,- per 26. august 2026.

Lånenummer: 90517263302

Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.08.2026: 6.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 33

Første termin/første avdrag: 30.06.2018

Siste termin 31.12.2042

Flytende rente

Andel fellesformue

44.854,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025

- Årsresultat kr 152 953,-

- Disponible midler kr 807 381,-

Vedlikehold og fremtidige tiltak

Det fremgår av informasjon fra borettslaget at det har vært igangsatt prosjektering av diverse utbedringer og vedlikehold, med et kostnadsestimat på ca. kr 5 000 000,-. Arbeidene som er omtalt omfatter rehabilitering av boder og carporter, utbedring av grunnforhold samt tilrettelegging for elbillading for den enkelte enhet. Elbillading er allerede etablert.

Styreleder opplyser at det per i dag ikke er vedtatt konkrete tiltak eller tidspunkt for gjennomføring av rehabilitering av boder og carporter. Styret ønsker imidlertid å innhente priser på aktuelle utbedringer. Når det gjelder grunnforholdene, er det heller ikke vedtatt konkrete tiltak per i dag. Styreleder opplyser samtidig at det begynner å bli aktuelt å vurdere større utbedringer, og at dette derfor vil være noe borettslaget må se nærmere på fremover. Det foreligger per i dag ingen planer om låneopptak. Dersom det blir aktuelt å gjennomføre større utbedringer, kan finansiering og eventuelt låneopptak bli en sak på neste års generalforsamling.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer SPO003191360

Sikringsordning

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

Formuesverdi primær

1.200.253,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.801.010,- 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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger en attest datert 30. mai 1962 hvor det gis tillatelse til å ta i bruk eiendommen.

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

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggegodkjente tegninger og det bemerkes følgende avvik: - kjellerstue er etablert på areal benevnt som "utgraves ikke" - bad/vaskerom er etablert på rom benevnt som brensel, matbu og hobbyrom - tidligere tørkeskap og kott er innlemmet i soverom på 7,5 kvm

Bruksendring fra tilleggsdel (eks. bod) til rom for varig opphold (f.eks. kjellerstue, bad) og omvendt er søknadspliktige tiltak. Oversendte byggetegninger tilsier at overnevnte bruksendringer ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. 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

Området er i gjeldende kommuneplanens arealdel 2022-2034 vist i byggesone 3, i et område avsatt til bevaring kulturmiljø og framtidig bebyggelse og anlegg. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Reguleringsplanen r1016 er ikke stadfestet. Det vil si at plassering, utnyttelsesgrad, uteromskrav, parkeringskrav, avstandskrav til veg og nabogrenser er bestemt av plan- og bygningsloven, vegloven og kommuneplanens arealdel.

Planforslag i nærområdet:

r20220046 - Bratsbergvegen 2A-2L
Planområdet ligger nordvest for eiendommen. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger, studentboliger og leilighetshotell med tilhørende uteareal og møteplasser. Planinitiativet viser et bruksareal (BRA) på ca. 22 000 kvm med høyder på 3-10 etasjer.

r20120020 - Tempe, Valøya og Sluppen
Planområdet ligger nordvest for eiendommen. Hensikten med planen er å utvikle Tempe-Sorgenfri til en tettere bydel, med møteplasser, forbindelser og sentrums kvaliteter.

Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet:

Legalpant

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 400 000,00 (Prisantydning)

113 179,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 513 179,00 (Kontraktsum totalt)

113 179,00 (Andel av fellesgjeld)

4 513 179,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 514 269,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 523 169,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler 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 kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's

normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti. Varmelampe på terrasse følger ikke med.

Eier

Tore Schjølberg
Inger Ellen Hoset

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr 55 358.

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

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

Sum vederlag kr 116 798
Sum utlegg og andre utgifter kr 19 934
Totalt kostnadsoverslag kr 136 732

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

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som

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

Andre forsikringer

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
29.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Øst
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Birkebeinervegen 1D, 7031 TRONDHEIM

20 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Birkebeinervegen 1D

Birkebeinervegen 1D

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?

23. februar 2009

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 overtakelse

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0003191360

Informasjon om selger

Selger

Schjølberg, Tore

Selger

Hoset, Inger Ellen

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

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt bad/vaskerom i kjeller ifin. rehabilitering av kjeller.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vi2 Bygg AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer og etterisolert 2. etg. vest. Arbeid i regi av borettslaget.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

Side 2



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Lekkasje som følge av tett drenering/avløp januar 2023.

Utbedret i regi av borettslaget/forsikring.

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

8.1.1 Navn på arbeid

Drenering

8.1.2 Årstall

2005

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Drenering nord, sør og vest er gjort ca. år 2000-2005 Øst (inngangsparti) gjenstår.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

Side 3



2009

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ei installasjon ifm. montering av nytt kjøkken. Sikringsskap, byttet ut porselenssikringer med automatsikringer.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ramsøskar elektro

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2015

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler i gang (inngangsparti), div. belysning/stikkontakter stue.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Buvik elektro

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

10.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.3.2

Årstall

2017

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmekabler i gulv + annet elektrisk ifm. rehabilitering av kjeller

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Flow elektro

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2009

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Div. rorarbeid ifm. bytte av kjøkken. Rørlegger bestilt av Røskraft Kjøkken, uvisst firma.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2

Årstall

2010

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny varmtvannsbereder

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

13.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2

Årstall

2017

13.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Div. ifm. rehabilitering av kjeller. Etablering av bad/vaskerom.

13.3.5

Hvilket firma utførte jobben?

Din Rørlegger AS

13.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet peis i kjelleren i 2017.
Varmefag AS murte igjen pipe. Godkjent av feiervesenet i ettertid.

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

2017

24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitert kjeller. Etablert kjellerstue, bod og vaskerom/bad

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vi2 Bygg 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

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 55740883

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Inger Ellen Hoset	2026-09-20	Tore Schjølberg	2026-09-20
Identification		Identification	
 Inger Ellen Hoset		 Tore Schjølberg	

Birkebeinervegen 1D 7031 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1961
Hovedbygg BRA:	113 m ²
Hovedbygg BRA-i:	113 m ²
Sum alle bygg BRA:	116 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	113 m ²
Rapportdato:	16.9.2026 (Gyldig til 16.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0
2

TG-1
14

TG-2
12

TG-3
0

TG-IU
2

Supertakst

GNR: 73 BNR: 63 ANR: 4

Fredrik Johnsen
Takstmann
Takst-forum Trøndelag AS

fj@tft.no
91132028

Birkebeinervegen 1D
7031 Trondheim

72

BIRKEBEINERVEGEN 1D

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

Birkebeinervegen 1D, 7031 Trondheim

2 av 17

PROAKTIV.NO

73

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.

Elektrisk anlegg

Det anbefales å etablere egen kurs for komfyr. På generelt grunnlag så anbefales det at utføres en utvidet el-kontroll da det ikke er fremvist dokumentasjon for anlegget.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	deler av drenering har nådd alder for usikker fremtidig funksjon. Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. (TG 2)
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - det registreres utildekket isolasjon bak panel ved stikk kontroll ved inngangsparti. (TG 2)
Taktekking	tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Renner og nedløp	det er usikkerhet angående alder på renner og nedløp og derfor settes TG 2.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	tG 2 er satt da teglsteinpiper erfaringsmessig har et rehabiliteringsbehov etter cirka 50 år. (TG 2)
Avløpsrør	avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	- synlig kondens / drypp fra kaldtvannsrør (TG 2) - vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Varmtvannsbereider	sikkerhetsventil mangler avrenning til avløp (TG 2)
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller. - Membran, tettesjikt og sluk	våtromsplater er stedvis ikke avsluttet i henhold til leggeanvisning ved dusjonen. Rørføring er under servant er ikke fuget i overgang til vegg. Høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm.
Våtrom: Bad/vaskerom kjeller. - Sanitærutstyr	ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner (TG 2)
Våtrom: Bad 2. etasje. - Membran, tettesjikt og sluk	tettesjikt har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert oppkant av tettesjikt bak flis ved dørterskel, noe som fører til usikkerhet angående vannsikkerhet. (TG 2)
Våtrom: Bad 2. etasje. - Sanitærutstyr	ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	større deler av grunnmur er innkledd eller plassert under terrasse. Tilstrekkelige kontroll er derfor ikke mulig. (TG IU)
Skorstein over tak	Ikke inspisert på grunn av manglende adkomst.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger
Kjeller er innredet med kjellerstue og bad. Dette er ikke omsøkt.
Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift
Det er ikke tilstrekkelig brannskille mellom boenheter på loft. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde
Rom i kjeller har takhøyde på cirka 195 cm.
Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Det er ikke etablert håndløper på vegger i trappeløp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
16.9.2026	16.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Tore Schjølberg	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Inger Ellen Hoset	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Fredrik Johnsen	Telefon:	91132028
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	fj@tft.no
Tittel:	Takstmann	Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		



Egne premisser:

Det var ikke reist stige på befaringsdagen og av takflater er derfor kun vurdert fra bakkenivå som en enkel kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	Birkebeinervegen 1D, 7031 Trondheim					
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	73	Bruksnr:	63	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	4	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1961					
Boligtype:	Bolig					
Generell beskrivelse av boligen:						
Boligen er oppført med grunnmur i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.						

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	113	113	0	0	28
Frittstående bod	3	0	3	0	0
Totalt m²	116	113	3	0	28

Bygning: Hovedbygg					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	40 Entre, stue/kjøkken.	0	-	28
2. etasje	40	40 Gang, bad og 3 soverom.	0	0	0
Kjeller	33	33 Gang, kjellerstue, bod og bad.	0	0	0
Totalt m²	113	113	0	0	28

Bygning: Frittstående bod					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3 Bod	0	0
Totalt m²	3	0	3	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjeller er innredet med kjellerstue og bad. Dette er ikke omsøkt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke tilstrekkelig brannskille mellom boenheter på loft. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger brukstillatelse fra byggeår.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom i kjeller har takhøyde på cirka 195 cm.	
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er ikke etablert håndløper på vegger i trappeløp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.2 Grunnmur og fundament	TG-IU
Registrerte avvik	
Større deler av grunnmur er innkledd eller plassert under terrasse. Tilstrekkelige kontroll er derfor ikke mulig.	
Oppsummering	TG-IU
Større deler av grunnmur er innkledd eller plassert under terrasse. Tilstrekkelige kontroll er derfor ikke mulig.	

6.3 Fuktsikring og drenering

TG-2

Registrerte avvik	
Deler av drenering har nådd alder for usikker fremtidig funksjon. Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.	
Oppsummering	TG-2
Selger opplyser at det er utført arbeider på deler av drenering etter tidligere fukttinntrenging i kjeller. Nøyaktig omfang av arbeider er ukjent. TG 2 er satt da deler av drenering har nådd alder for usikker fremtidig funksjon samt at synlig deler av terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Det anbefales ytterligere undersøkelser av dreneringens tilstand og alder for å bedre kunne planlegge vedlikeholdsbehov.	

6.4 Rom under terreng

TG-1

Type rom under terreng	Innredet
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja
Det registreres ikke vesentlige fuktverdier ved hulltaking på kjellerstue.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Selge opplyser at kjeller er oppgradert/innredet i 2017.
Er dette en risikokonstruksjon?	Ja
Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.	
Oppsummering	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert. Det kan vurderes å etablere ekstra ventil på vegg for bedre ventilering av kjeller.	

6.5 Yttervegg og fasade

TG-2

6.6 Vinduer og dører

TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?		Ja
Når ble arbeidet utført?	Vinduer/balkongdør er byttet i 2008/2017 sett bort fra vindu ved inngangsparti. Ytterdør fra 2011.	
Oppsummering		TG-1
Vinduer og dører fremstår i bruksmessig stand. Det bemerkes ett eldre vindu ved inngangsparti som har noe aldersslitasje.		

6.7 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Terrasse
Oppsummering	TG-1
Terrasse fremstår i bruksmessig stand. Det bemerkes noe avskalling i maling på rekkverk.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

TG-1

Type konstruksjon	Kaldt loft (uinnredet)
Oppsummering	TG-1
Det registreres fuktmerke i tak som fremstår som tørt på befaringsdagen. Loftet er luftet vis ventiler i gavlvegger. Det var lagret mye løsøre så kontroll var noe begrenset.	

6.9 Taktekking

TG-2

Type tekking	Metallplater
Registrerte avvik	Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Oppsummering	TG-2
Det var ikke tilgang til taket på befaringstidspunktet. TG 2 er satt i bakgrunn av usikkerhet rundt alder på tekkingen. Ytterligere undersøkelser av takflater og alder på tekkingen anbefales for å bedre kunne vurdere vedlikeholdsbehov.	

6.10 Renner og nedløp

TG-2

Registrerte avvik	Det er usikkerhet angående alder på renner og nedløp og derfor settes TG 2.
Oppsummering	TG-2
Det er usikkerhet angående alder på renner og nedløp og derfor settes TG 2. Renner og nedløp er kun vurdert fra bakkenivå da det ikke var etablert adkomst til taket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser at tilstand og alder anbefales for å bedre kunne vurdere vedlikeholdsbehov.	

6.11 Skorstein over tak

TG-IU

Oppsummering	TG-IU
Ikke inspisert på grunn av manglende adkomst.	

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

TG-2

Type pipe	Teglsteinspipe
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Registrerte avvik	TG 2 er satt da teglsteinpiper erfaringsmessig har et rehabiliteringsbehov etter cirka 50 år.
Oppsummering	TG-2
TG 2 er satt da teglsteinpiper erfaringsmessig har et rehabiliteringsbehov etter cirka 50 år.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning	
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning er oppgradert etter byggeår og fremstår med normal slitasjegrad. Funksjon vurderes ivaretatt.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Oppsummering avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
Oppsummering	TG-1
Det registreres ikke vesentlige skjevheter. Største registrerte forskjell i planhet i rom på cirka 2 cm i entre.	

6.15 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Registrerte avvik	Avløpsledningene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Oppsummering	TG-2
Det er gjort arbeider på deler av avløp i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. TG 2 er satt da støpejernsrør har nådd alder for usikker fremtidig funksjon. Ikke vurdert med behov for strakstiltak da anlegget fungerer idag.	

6.16 Vannledninger

TG-2

Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Registrerte avvik	Synlig kondens / drypp fra kaldtvannsrør Vannrørene har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2
Det er gjort arbeider på anlegget i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Det registreres kondensering fra kaldtvannsrør i kjellervegg ved bad. Forhold må utbedres. Det anbefales å kontakte rørlegger for tiltak. Utover dette så har eldre kobberør nådd alder for usikker fremtidig funksjon.	
Stoppekran i vegg ved bad i kjeller. Rørskap i bad i kjeller.	

6.17 Elektrisk	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Selger ønsker å opplyse at det er utført el-kontroll i 2017/2018 hvor avvik ble utbedret. Denne er foreldet i denne sammenhengen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fasttilkobling
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Sikring kan gå ved bruk av oppvaskmaskin og komfyr samtidig. Selger opplyser at dette ikke skjer ofte.	
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering	
Det er gjort sporadiske arbeider på anlegget etter byggeår uten at det er fremvist dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere egen kurs for komfyr. På generelt grunnlag så anbefales det at utføres en utvidet el-kontroll da det ikke er fremvist dokumentasjon for anlegget.	

6.18 Varmtvannsbereder	TG-2
Volum (liter)	200
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	VVB fra 2008

Registrerte avvik	
Sikkerhetsventil mangler avrenning til avløp	
Oppsummering	TG-2
Varmtvannsbereder på 200 liter er fra 2008. Ved befaringen ble det registrert at sikkerhetsventilen mangler avrenning til avløp. Manglende avrenning kan medføre risiko for vannlekkasje og påfølgende fukskader dersom ventilen slår ut. Det anbefales at det etableres avrenning til rom med avløp.	

6.19 Ventilasjon	TG-1
Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering	TG-1
Boligen har naturlig ventilering vis spalteventiler i vinduer. Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringsdagen.	

6.20 Våtrom: Bad/vaskerom kjeller.	
Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Selger opplyser at badet er fra 2017.
Overflater	
Type vegg	Flis, Våtromsplater
Type gulv	Flis
Oppsummering overflater	TG-1
Det registreres ikke skader ved kontroll av tilgjengelige overflater.	

Fallforhold	TG-1
Det registreres tilstrekkelig fall til sluket.	

Membran, tettesjikt og sluk	
Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Plast

Registrerte avvik	
Våtromsplater er stedvis ikke avsluttet i henhold til leggeanvisning ved dusjonen. Rørføring er under servant er ikke fuget i overgang til vegg. Høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm.	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Våtromsplater er stedvis ikke avsluttet i henhold til leggeanvisning ved dusjonen. Konsekvens er at plater kan trekke ved vann kontakt med bruksvann. Rørføring er under servant er ikke fuget i overgang til vegg. Høydeforskjell mellom sluk og tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm. Utbedring av forhold må sees i sammenheng med en fremtidig oppgradering av rommet.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Annet
Det er etablert opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjvegger, servantskap og innebygd wc.	
Registrerte avvik	
Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterner. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere waterguard tilknyttet sisternen.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved test med papir.	

Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er foretatt hulltaking fra gang mot badet uten å avdekke tegn til skader.	

Dokumentasjon

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

6.21 Våtrom: Bad 2. etasje.

Er det behov for totalreovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	Selger opplyser at badet er fra 2008.

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Oppsummering overflater	TG-1
Overflater fremstår uten vesentlige skader.	

Fallforhold

Oppsummering fallforhold	TG-1
Fallforhold vurderes å være tilfredstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Annet
Sluk er plassert under dusjkabinett og type var mulig å konstatere.	
Registrerte avvik	
Tettesjikt har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert oppkant av tettesjikt bak flis ved dørterskel, noe som fører til usikkerhet angående vannsikkerhet.	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder hvor fremtidig funksjon er usikker. Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert oppkant av tettesjikt bak flis ved dørterskel, noe som fører til usikkerhet angående vannsikkerhet ved lekkasje. Jevnlig rengjøring av sluk er viktig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett, servantskap og innebygd wc.	
Registrerte avvik	
Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann fra innebygd sisterner. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere waterguard tilknyttet sisternen.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved test med papir.	

Kontroll i tiliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)		TG-0
Det er foretatt hulltaking mot dusjsonen uten å avdekke tegn til skader.		
Dokumentasjon		
Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)	



Energiattest



Adresse Birkebeinervegen 1D, 7031 TRONDHEIM	
Dato for energimerking 16.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-351875
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 182771740
Gårdsnummer 73	Bruksnummer 63
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår 1961	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 113,0 m²	Oppvarmet bruksareal 113,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon 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 avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
260,51



Birkebeinervegen 1D, 7031 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.

86,18

97,36

158,69

216,05

273,55

326,80

A

B

C

D

E

F

G

Din bolig
kWh/m² per år
260,51

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år 30 550,06	kWh/m² per år 270,35
--------------------------------	--------------------------------

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

Om energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter

AL Øvre Sørkjerring Borettslag
Vedtatt på ordinær generalforsamling 29.06.06.
Sist endret i generalforsamling 16.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål
Borettslaget Øvre Sørkjerring er et andelslag bestående av i alt 18 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget har forretningskontor i Trondheim kommune. Midt-Norge Regnskap as er forretningsfører, besitter adkomstdokumentene på vegne av BL og har fullmakt til å foreta transport av adkomstdokumentene.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere
1. Andelene skal være på kr 100,-
2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
5. Borettslaget åpner for at andelseierne individuelt nedbetaler fellesgjelda.

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.

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 før at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

5. Den forrige andelsgiveren er solidarisk ansvarlig med en eller flere 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. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold.

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4.2 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 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 utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning 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 utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. Borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 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.

5.2 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.

5.3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

- 1. Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget ved styret kan endre felleskostnadene med inntil 20% med en måneds skriftlig varsel. økning over 20% krever 2/3 flertall på generalforsamling.
- 2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

- 1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
- 2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- 3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Leder, nestleder, sekretær og styremedlemmer velges ved direkte valg. Styret oppnevner underutvalg til styret.

7.2 Styrets oppgaver

- 1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke er 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 fremmøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

- 1. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. Borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
 - salg eller kjøp av fast eiendom.
 - ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- 3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers 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 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsettning av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 Møteledelse og protokoll

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

8.6 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.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

- 1. Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- 3. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

- 1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller en nærstående har en framtreddende 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.

9.2 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.

9.3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer

- 1. Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- 2. Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra borettslaget, jf. Borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

10.2 Forholdet til borettslovene

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

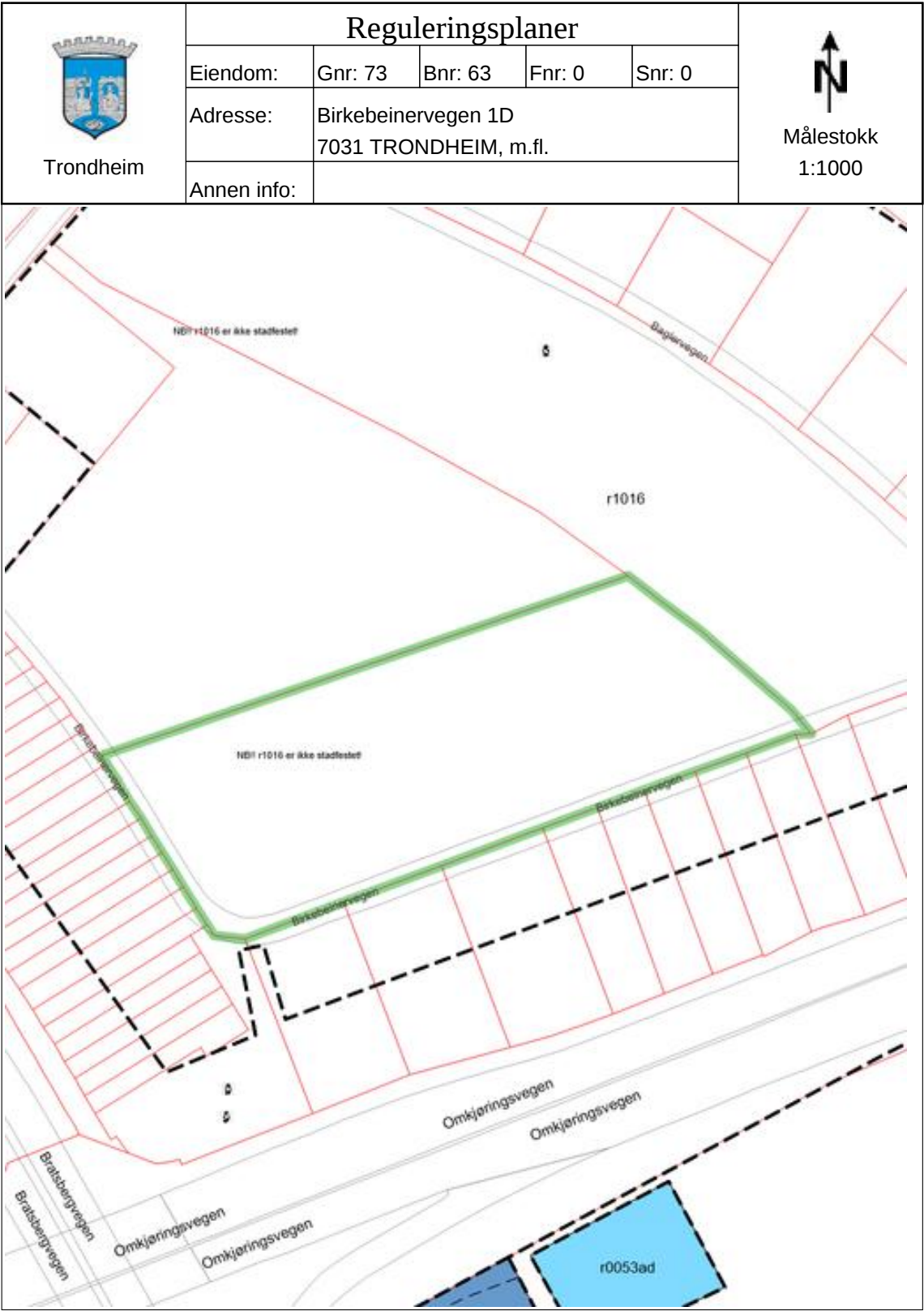
Ordensregler for A/L ØVRE SØRGJERDET BORETTSLAG

Generelt:

Medlemmenes plikter og rettigheter framgår av

- 1. Borettslagsloven
- 2. Borettslagets vedtekter
- 3. Husleiekontrakten
- 4. Instruks for tillitsvalgte
- 5. Ordensreglene

- 1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Ordensreglene er laget for å ivareta leieboernes plikter og rettigheter i borettslaget.
- 2. Leilighetene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre leieboere eller naboer.
- 3. Etter klokka 23:00 fra søndag til og med torsdag og etter klokka 24:00 fredag og lørdag må det være ro så vel ute som inne. Bruk av TV, radio, musikkanlegg og instrumenter bør dempes slik at det ikke forstyrrer.
- 4. Saging og hugging av ved på søn- og helligdager, 1. og 17. mai og etter klokka 22:00 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller andre materialer som kan tenkes å ha veggdyr eller være soppbefengt. Ved overtredelse vil ansvar bli gjort gjeldene.
- 5. Samtlige beboere har plikt å påse at borettslagets ytre områder og "installasjoner" holdes ved like. Lek og klatring i tørkestativ og på søppelskur er ikke tillatt.
- 6. Sykler, ski, kjelker og annet fritidsutstyr må plasseres slik at det ikke er til hinder for andre.
- 7. Beboerne må ta gjensidig hensyn ved bruk tørkeplass. Tøy må kun henges på dertil bestemte stativer. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy. Tøy skal ikke henge ute på søn- og helligdager og offentlige flaggdager.
- 8. Beboerne har plikt til å delta i innkalt dugnader. Uteblivelse fra dugnader uten gyldig grunn kan føre til økonomisk ansvar.
- 9. Kostnaden vedrørende ytre vedlikehold betales av borettslaget. Indre vedlikehold av leilighetene besørges og bekostes av medlemmene, dersom årsmøtet ikke gjør andre vedtak.
- 10. Beboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir.
- 11. Beboere som bytter gamle sluk på badene vil få refundert utgifter inntil kr. 3000,- ved å forevise spesifisert faktura/kvittering fra autorisert rørlegger.



Tegnforklaring			
	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Veg		Europaveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpGrense		Byggegrense
	Garasjeanlegg og bensinstasjon		Eiendomsgrense god nøyaktighet
			Fylkesveg gatenavn .
			RpFormålGrense
			Forretning

AL Øvre Sørgerdet Borettslag - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
Felleskostnader driftsdel		800 496	786 024	800 463
Felleskostnader kapitaldel		201 960	206 496	363 408
Tillegg elektroniske fellesavtaler		120 096	101 736	120 000
Sum driftsinntekter		1 122 552	1 094 256	1 283 871
Driftskostnader				
Personalkostnader	1	-3 102	-3 102	-3 102
Styrehonorar		-22 000	-22 000	-22 000
Avskrivninger		-38 987	-38 987	-38 988
Forretningsførerhonorar		-64 163	-62 113	-64 165
Honorar administrative tjenester		-21 296	-20 616	-21 295
Eksterne honorar	2	-7 210	-6 695	-7 100
Vaktmestertjenester		-65 860	-25 861	-15 000
Løpende vedlikehold	3	-66 542	-29 689	-50 000
Periodisk vedlikehold	4	-26 000	0	-600 000
Elektroniske fellesavtaler		-116 604	-114 264	-120 000
Forsikring		-102 563	-94 309	-102 939
Kommunale tjenester og renovasjon		-174 843	-162 220	-158 150
Eiendomsavgifter		-101 131	-105 900	-111 200
Energi, felles		0	0	-1 000
Andre driftsutgifter	5	-50 641	-9 272	-3 500
Sum driftskostnader		-860 942	-695 028	-1 318 439
DRIFTSRESULTAT		261 610	399 228	-34 568
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter		25 930	22 095	18 000
Finanskostnader		-134 587	-139 867	-263 423
Netto finansposter		-108 657	-117 772	-245 423
Resultat før skattekostnad		152 953	281 456	-279 991
Ordinært resultat etter skatt		152 953	281 456	-279 991
ARSRESULTAT	6, 10	152 953	281 456	-279 991
Disponering av totalresultat:		152 953	281 456	-279 991
Reduksjon av udekket tap		152 953	281 456	0

AL Øvre Sørgerdet Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	7, 11	298 496	322 796
Andre anleggsmidler	7	164 011	178 699
Sum anleggsmidler		462 507	501 494
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	8	5 197	0
Periodiserte kostnader		107 337	100 318
Mellomregning Klare Finans	8	15 556	15 722
Opptjente renter		25 930	22 095
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	824 401	695 339
Sum omløpsmidler		978 421	833 474
SUM EIENDELER		1 440 928	1 334 969

AL Øvre Sørkjerdet Borettslag - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	10	1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	-1 089 642	-1 242 596
Sum egenkapital		-1 087 842	-1 240 796
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	6	145 000	145 000
Sum avsetninger og forpliktelser		145 000	145 000
Langsiktig gjeld			
Pantelån	11, 12	2 074 130	2 140 670
Borettsinnskudd	11, 13	138 600	138 600
Sum langsiktig gjeld		2 212 730	2 279 270
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 252	130 707
Forskudd kunder		20 788	20 788
Sum kortsiktig gjeld		171 040	151 495
Sum gjeld		2 528 770	2 575 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 440 928	1 334 969
Pantstillelser	11	2 212 730	2 279 270

Sted: _____, dato: _____

Frank Sneen Leder	Jo Vegar Unsgård Styremedlem	Synne Hoff Sjøbakk Styremedlem
----------------------	---------------------------------	-----------------------------------

AL Øvre Sørkjerdet Borettslag - Noter 2025

Note 3 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	51 567	24 022
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	4 063
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	11 435	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	-516	0
Reparasjon og vedlikehold annet	4 056	1 605
Sum vedlikehold	66 542	29 689

Note 4 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	26 000	0
Sum periodisk vedlikehold	26 000	0

Periodisk vedlikehold gjelder vedlikehold av carportdør.

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	10 996	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	20 552	638
Generalforsamling/årsmøte	6 336	6 370
Kurskostnader	9 550	0
Bankgebyrer	612	592
Andre gebyrer	2 594	1 673
Sum andre driftsutgifter	50 641	9 272

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	681 980	424 026
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	152 953	281 456
Tilbakeført avskrivning	38 987	38 987
Avdrag lån	-66 540	-62 489
Årets endring i disponible midler	125 401	257 954
Disponible midler i periodens slutt	807 381	681 980
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	-145 000	-145 000
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-145 000	-145 000
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	662 381	536 980

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.

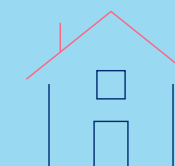
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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 garderobereskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

Birkebeinervegen 1D, 7031 TRONDHEIM. Gnr. 73, bnr. 63, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1310260201
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47860103, e-post: cs@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Christian Schjetne

Partner / Eiendomsmegler
478 60 103
cs@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

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